

О новом порядке собрания участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения

Росреестр по Волгоградской области информирует жителей Волгоградской области, что с 30 марта 2018 года вступили в силу изменения, внесенные в Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Внесенные изменения коснулись требований статьи 14.1 закона, которой регламентируется порядок проведения общих собраний участников долевой собственности. Учитывая, что вопросы, по которым принимаются решения на таких собраниях, первоочередные для землевладельцев, новые правила, определенно, заслуживают внимания.

Так, во-первых, если раньше общее собрание признавалось правомочным в случае присутствия на нем не менее 20 % участников долевой собственности, то теперь оно считается правомочным, если на нем присутствуют владельцы более чем 50 % долей в праве общей собственности на земельный участок.

Это означает, что решения по вопросам владения, пользования и распоряжения земельным участком из земель сельхозназначения, находящимся в долевой собственности, будут приниматься с учетом мнения большинства участников долевой собственности, а не сравнительно малой пятой их части, как было раньше.

Во-вторых, новыми нормами закона предусмотрена возможность проведения повторного собрания, в случае если первое будет признано несостоявшимся. Оно должно быть проведено не позднее 2-х месяцев после первого с предварительным извещением участников долевой собственности (не позднее, чем за тридцать дней до дня его проведения).

Кворум повторного собрания определен двумя величинами:

- присутствие на нем 30 % участников от общего числа участников долевой собственности,
- либо, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей участников в праве общей собственности на земельный участок, владеющих более чем 50% таких долей.

При этом, начиная с момента опубликования органом местного самоуправления сообщения о проведении общего собрания и до даты его проведения, созыв и проведение других общих собраний, повестка дня которых содержит аналогичные вопросы, не допускаются.

Подобные меры направлены на исключение возможных злоупотреблений своими правами отдельными участниками долевой собственности.

В-третьих, расширен перечень обязанностей органа местного самоуправления в части, касающейся контроля за проведением общего

собрания участников долевой собственности. К имеющимся полномочиям уполномоченного должностного лица органа местного самоуправления добавлены обязанности по:

- проверке надлежащего извещения участников долевой собственности о проведении общего собрания и соответствия повестки дня общего собрания требованиям настоящего Федерального закона;

- обеспечению соблюдения требований закона к порядку проведения общего собрания;

- разъяснению участникам долевой собственности их прав и обязанностей при проведении общего собрания.

В-четвертых, по новым правилам на общем собрании теперь будут рассматриваться только те вопросы, которые были включены в повестку дня изначально и были опубликованы в установленном порядке на сайте органа местного самоуправления и в извещениях в СМИ. При этом, присутствующие на общем собрании участники не вправе самостоятельно вносить изменения в повестку дня такого собрания.

Таким образом, повестка должна быть заранее известна всем дольщикам и не может быть изменена по желанию узкого круга собравшихся участников.

В-пятых, внесенными в закон изменениями установлено, что включение в повестку дня общего собрания вопросов, касающихся:

- условий договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности;

- условий установления частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности;

- заключения соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, отказа заключить такое соглашение или изменения его условий,

если решение по таким вопросам принято менее трех месяцев назад, не допускается.

И последнее, о чем стоит сказать отдельно - при наличии в повестке дня общего собрания нескольких вопросов по каждому из них должно приниматься самостоятельное решение. Иными словами, теперь участники собрания не могут голосовать за всю повестку дня одним решением.