

УДК 34

Проблема реализации приватизированной земли при банкротстве КФХ

Мухин Егор Александрович

Аспирант,
Ростовский государственный
экономический университет «РИНХ»,
344002, Российская Федерация,
Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 69;
e-mail: mea19993@yandex.ru

Аннотация

В статье исследуется правовой статус крестьянских (фермерских) хозяйств (Далее – КФХ) и меры поддержки, которые предоставляет государство. Показано, что с 1 января 2023 года вступил в силу закон, позволяющий КФХ без торгов арендовать земельные участки сельскохозяйственного назначения из государственной или муниципальной собственности. Однако реализация положений данного нормативного акта предполагает наличие ограничений применения органами местного самоуправления, которые часто требуют проведения торгов, что затрудняет процесс получения земли. Кроме того, в работе освещаются проблемы и предлагаются возможные пути их решения, посредством изменений в законодательной базе и применения данных изменений непосредственно на практике, так как несмотря на субсидии, гранты и льготное кредитование, многие фермеры сталкиваются с колебаниями цен на продукцию, изменениями в законодательстве и нехваткой доступа к современным технологиям, что снижает их конкурентоспособность и рентабельность.

Для цитирования в научных исследованиях

Мухин Е.А. Проблема реализации приватизированной земли при банкротстве КФХ // Вопросы российского и международного права. 2024. Том 14. № 9А. С. 283-289.

Ключевые слова

КФХ, банкротство, Закон о банкротстве, Федресурс, Арбитражный управляющий.

Введение

С целью поддержки фермерских хозяйств в 1 января 2023 года начал свою работу Федеральный закон №316-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которого, КФХ могут без проведения предварительных торгов приобрести в аренду земельный участок сельскохозяйственного назначения для дальнейшей обработки, находящийся в муниципальной или государственной собственности.

Однако, возникает проблема, в связи с тем, что государственный орган, при представлении земельного участка КФХ по основаниям принятого закона №316-ФЗ, зачастую применяет порядок установленный статьёй 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), размещая сообщение и при поступлении заявления иных граждан, КФХ принимает решение отказать в представлении земельного участка тому лицу, которое обратилось с заявлением и необходимости проведения торгов [Земельный кодекс Российской Федерации, 2001].

Для того, чтобы не допускать подобные ограничения, законодатель внёс изменения в пункт 8 статьи 39.14 ЗК РФ, согласно которого, извещение о представлении земельного участка КФХ не публикуется в официальных изданиях или материалах сети Интернет.

Основное содержание

Несмотря на значительную поддержку, которую государство оказывает КФХ в виде субсидий, грантов и льготного кредитования, многие частные предприятия сталкиваются с серьезными трудностями в условиях динамичного и часто непредсказуемого рынка. Причины этого могут быть разнообразными и многогранными.

Во-первых, колебания цен на сельскохозяйственную продукцию, вызванные как внутренними, так и внешними факторами, могут существенно повлиять на доходность КФХ. Например, перепроизводство определенных культур может привести к резкому падению цен, в то время как нехватка ресурсов или неблагоприятные погодные условия могут снизить объемы производства.

Во-вторых, изменения в законодательстве и нормативных актах, касающихся сельского хозяйства, могут создать дополнительные барьеры для ведения бизнеса. Непредсказуемость в налоговой политике, новые экологические требования или изменения в системе субсидирования могут потребовать значительных затрат на адаптацию.

Также стоит учитывать, что не все фермерские хозяйства имеют доступ к современным технологиям и инновациям, что делает их менее конкурентоспособными. Отсутствие инвестиций в модернизацию оборудования, освоение новых агротехнических приемов и внедрение цифровых технологий может значительно снизить эффективность работы.

В результате, когда КФХ сталкиваются с убыточностью, они могут оказаться перед выбором: продолжать борьбу за выживание или инициировать процедуру банкротства. Это решение часто принимается не только собственниками предприятий, но и их кредиторами, которые, учитывая риски невозврата долгов, могут настаивать на банкротстве как на способе минимизации потерь.

Процедура банкротства, в свою очередь, может иметь серьезные социальные и экономические последствия. Она приводит к потере рабочих мест, снижению уровня доходов в местных сообществах и ухудшению общего состояния экономики региона. Кроме того,

банкротство может затруднить доступ других фермеров к кредитам и инвестициям, поскольку банки и финансовые учреждения становятся более осторожными в оценке рисков.

Таким образом, несмотря на наличие государственной поддержки, множество факторов могут повлиять на рентабельность частных сельскохозяйственных предприятий, что в конечном итоге может привести их к финансовым трудностям и необходимости инициирования процедуры банкротства. Это подчеркивает важность комплексного подхода к поддержке фермеров, который должен включать не только финансовую помощь, но и обучение, доступ к технологиям и надежные рыночные механизмы.

Согласно данным Государственной статистики, за 2023 год процент убыточных предприятий, связанных с ведением сельскохозяйственной деятельности, составил 21,07.

Исходя из статистических данных Федресурса, динамика введения процедур конкурсного производства представляется в следующем виде:

- 2022 год – 9047 сообщений об открытии процедуры;
- 2023 год - 7398 сообщений об открытии процедуры;
- 2024 год (статистика приведена за первый квартал) - 2094 сообщений об открытии процедур [Официальный сайт Федерального ресурса РФ, 2024].

Причиной для банкротства крестьянско-фермерских хозяйств, согласно статье 217 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) является неспособность его удовлетворять требования в части кредитных обязательств, требований по уплате заработной платы и прочее. Данные причины являются основными при открытии процедуры банкротства КФХ.

Исходя из положений статьи 221 Закона о банкротстве, в состав конкурсной массы имущество должника входит всё имущество, которое принадлежит КФХ (орудия труда, недвижимость, транспортные средства и т.д.). А также в имущественную массу включают также земельные участки, которые принадлежат организации на праве аренды [Константинов, 2020., с. 121-123].

Особенность банкротства КФХ завязано в первую очередь на том факте, что деятельность организации в первую очередь связана с использованием земельных участков, а также с сезонным характером проводимых работ.

В период введения данной процедурой, глава КФХ и его работники не могут распоряжаться своим имуществом, так как обязанность за его сохранением и распоряжением отвечает арбитражный управляющий, которого назначает Арбитражный суд из членов различных саморегулируемых организаций по всей России.

Законодатель не регулирует нормативно обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности на земельный участок. Не предусмотрена регуляция и в случае продажи, принадлежащей гражданину, признанному банкротом (и являющемся главой КФХ), доли в земельном участке сельскохозяйственного назначения, что на наш взгляд является весьма существенной недоработкой со стороны законодательства.

Первостепенная задача предусмотренного законом порядка продажи сельхозпредприятия – это сохранение предприятия в виде единого имущественного комплекса, а также сохранение целевого использования земель сельскохозяйственного назначения.

Законом установлено, что арбитражным управляющим банкротного лица выставляется на торги имущество, принадлежащее должнику единым лотом, в который входят земельные участки, оборудование, а также здания, находящиеся на территории принадлежащей КФХ.

Предусматривается, что имущество продаётся на открытых торгах на специализированной

электронной площадке сети Интернет. Стоит заметить, что требования к документам об участии в торгах регулируются статьями 110 и 139 Закона о банкротстве.

Согласно пункта 1 статьи 12 Федерального закона №101-ФЗ от 24.07.2002 без проведения выделения участка в счёт доли участник долевой собственности по своему решению имеют права отчуждать долю земли в собственность иного лица или организации, занимающейся сельскохозяйственной деятельностью, в том числе и КФХ [Константинов, 2020].

В других моментах, участник долевой собственности имеют право распорядиться долей земли по своему усмотрению только после выделения земельного участка в счёт земельной доли.

Определением от 21.07.2022 №1817 Конституционного суда Российской Федерации, указывается, что реализация доли земельного участка, в том числе и сельскохозяйственного назначения осуществляется посредством выделения её в натуре и уже после этого управляющий уже выставляет на публичные торги образованный участок.

В случае, если сособственник отказывается от покупки смежного участка с ним, участок уже предлагается всем желающим посредством торгового предложения.

К сожалению, в данном случае может возникнуть проблема, которая не регулируется законодательством. Зачастую, у долевики за время обработки земельного участка формируются отношения взаимопомощи, которые выражаются в одинаковом использовании участков, а именно засеивания его однородными культурами, а также совместная обработка участков.

При покупке участка иным лицом, может возникнуть конфликт интересов, который выражается может как в посадке иных культур на участке, а также в желании нового собственника изменить категорию ново приобретённого имущества.

Данный случай может нарушить право частной собственности не только долевики, но и нового приобретателя. Ограничивать одну из сторон в праве распоряжения собственностью не является верным. Решением видится возможность законодательно обязать всех собственников прилегающих участков коллегиально принимать решения на собрании по вопросу дальнейшей судьбы того или иного участка, с участием правового органа от государства, который будет выражать волю муниципального образования.

Согласно статье 101 Закона о банкротстве, правом распоряжаться имуществом должника наделён арбитражный управляющий.

Однако, арбитражный управляющий, зачастую не имеет необходимых знаний, для обработки земельного участка сельскохозяйственного назначения. За период проведения банкротства, участок остаётся не обрабатываемым, требования кредитора погашаются только за счёт продажи имущества.

Такое не рациональное использование земельного участка несёт вред не только государству, но и должнику, который ещё выступает собственником этого имущества.

В теории возможно законодательно обязать управляющего в период процедуры банкротства, при отказе сособственников, сдавать в аренду земельный участок, не более чем на один год, для его прямого использования при его невозможности использования собственными силами.

В целях обеспечения защиты прав потенциальных покупателей, право аренды может быть предложено муниципальным органам.

Возможно также установление особого иммунитета при продаже земельного участка сельскохозяйственного назначения в банкротстве посредством торгов. При аренде указывать

покупателю срок до какого момента договор аренды не может быть расторгнут по инициативе нового покупателя.

Можно сказать, что подобное изменение принесет убытки новому владельцу, так как он не сможет сразу использовать его. Однако данный подход поможет сохранить баланс между частным лицом и государством в вопросе использовании земельного участка.

Введение специальных исключений и ограничений на расторжение договоров аренды может стать эффективной мерой защиты национальных интересов. Эти меры предотвращают спекуляцию земельными участками и обеспечивают их использование по назначению. Они также помогают защитить права арендаторов, позволяя им продолжать свою деятельность на арендованной земле.

Современное российское законодательство, направлено на рациональное использование земельных ресурсов. Введение ограничений на расторжение договоров аренды соответствует духу этих норм и способствует предотвращению спекулятивных сделок с земельными участками. Это, в свою очередь, способствует соблюдению целевого использования земли, что является важным приоритетом государственной политики.

Еще одним важным аспектом является защита прав арендаторов. Российское законодательство наделяет арендаторов определенными правами, в том числе правом на защиту от произвольного расторжения договора. Если усилить эту защиту путем введения ограничений на расторжение договоров, арендаторы смогут продолжать свою экономическую деятельность, что приведет к росту занятости, развитию регионов и, в конечном счете, к стабилизации продовольственного рынка.

Кроме того, обсуждаемые поправки напрямую связаны с такими национальными задачами, как обеспечение продовольственной безопасности. Национальная программа «Развитие сельского хозяйства» подчеркивает необходимость устойчивого развития агроэкосистем, что невозможно без адекватной защиты прав арендаторов. Политика в отношении земли должна быть направлена не только на получение прибыли, но и на обеспечение благосостояния общества в целом.

Поэтому предлагаемые изменения должны обеспечить более эффективное и справедливое использование земельных ресурсов страны и в конечном итоге способствовать защите окружающей среды, а также сельского хозяйства. Это, в свою очередь, подтвердит важность достижения национальных целей и даст возможность повысить уровень жизни населения и укрепить устойчивость экономики перед лицом глобальных вызовов.

Заключение

В целом предлагаемые поправки направлены на обеспечение более эффективного и справедливого использования земельных ресурсов. Эти изменения могут способствовать развитию сельского хозяйства, защите окружающей среды и обеспечению национальной продовольственной безопасности.

Библиография

1. Демин Е. В. Специфика признания несостоятельным (банкротом) крестьянского (фермерского) хозяйства // Вопросы российского и международного права. – 2022. – Т. 12. – №. 5А. – С. 193-198.
2. Жукова Т. М. Особенности финансового оздоровления при банкротстве крестьянского (фермерского) хозяйства // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2012. – №. 3. – С. 95-100.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // «Собрание законодательства РФ», 29.10.2001, № 44, ст. 4147.
4. Константинов, Д. Г. Банкротство крестьянского (фермерского) хозяйства // Молодой ученый. — 2020. — № 2 (292). — С. 121-123.
5. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. № 43 от 28.10.2002. Ст. 4190.
6. Определение Конституционного Суда РФ от 21.07.2022 N 1817-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Короткова Федора Ивановича на нарушение его конституционных прав положениями статей 1 и 12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Электронная система «Гарант» (дата обращения 08.08.2024)
7. Официальный сайт Федерального ресурса РФ // <https://fedresurs.ru/news/bdb9dfec-df64-4207-b713-4bd7133f172a> (дата обращения 08.08.2024)
8. Серова О. А. Банкротство крестьянских (фермерских) хозяйств: от решения социально-экономических задач к проблемам правоприменения // Гражданское право. — 2014. — № 6. — С. 9-12.
9. Федеральный закон №316-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // «Российская газета», № 92 (9037), 28.12.2023.
10. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Электронная система «Гарант» (дата обращения 08.08.2024)

The problem of selling privatized land in case of bankruptcy of peasant farms

Egor A. Mukhin

Postgraduate student,
Rostov State Economics University,
344002, 69, Bol'shaya Sadovaya str.,
Rostov-on-Don, Russian Federation;
e-mail: mea19993@yandex.ru

Abstract

The article examines the legal status of peasant (farming) households (hereinafter referred to as PFH) and the support measures provided by the state. On January 1, 2023, a law came into force allowing PFHs to lease agricultural land plots from state or municipal property without bidding. However, there are problems with the application of this law by local authorities, which often require bidding, which complicates the process of obtaining land. The paper highlights the problems and suggests possible ways to solve them by changing the legislative framework and applying these changes directly in practice, since despite subsidies, grants and preferential lending, many farmers face fluctuations in product prices, changes in legislation and lack of access to modern technologies, which reduces their competitiveness and profitability.

For citation

Mukhin E.A. (2024) Problema realizatsii privatizirovannoi zemli pri bankrotstve KFKh [The problem of selling privatized land in case of bankruptcy of peasant farms]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 14 (9A), pp. 283-289.

Keywords

Peasant farm, bankruptcy, Bankruptcy law, Federal resources, Arbitration manager

References

1. Demin, E. V. (2022). Specifics of recognizing a peasant (farm) household as bankrupt. *Questions of Russian and International Law*, 12(5A), 193-198.
2. Zhukova, T. M. (2012). Features of financial rehabilitation in the bankruptcy of peasant (farm) households. *Bulletin of Perm University. Legal Sciences*, (3), 95-100.
3. Land Code of the Russian Federation, No. 136-FZ (October 25, 2001, amended on July 24, 2023). *Collection of Legislation of the Russian Federation*, October 29, 2001, No. 44, Article 4147.
4. Konstantinov, D. G. (2020). Bankruptcy of peasant (farm) households. *Young Scientist*, (2), 121-123.
5. On insolvency (bankruptcy): Federal Law No. 127-FZ (October 26, 2002). *Collection of Legislation of the Russian Federation*, No. 43, October 28, 2002, Article 4190.
6. Constitutional Court of the Russian Federation. (2022). Determination No. 1817-O on the refusal to accept for consideration the complaint of citizen Korotkov Fedor Ivanovich regarding the violation of his constitutional rights by the provisions of Articles 1 and 12 of the Federal Law "On the turnover of agricultural land." *Electronic System "Garant"*. Retrieved August 8, 2024.
7. Official website of the Federal Resource of the Russian Federation. Retrieved August 8, 2024, from <https://fedresurs.ru/news/bdb9dfec-df64-4207-b713-4bd7133f172a>
8. Serova, O. A. (2014). Bankruptcy of peasant (farm) households: From solving socio-economic problems to law enforcement issues. *Civil Law*, (6), 9-12.
9. Federal Law No. 316-FZ "On amendments to certain legislative acts of the Russian Federation." *Russian Newspaper*, No. 92 (9037), December 28, 2023.
10. Federal Law No. 101-FZ "On the turnover of agricultural land" (July 24, 2002, amended on August 4, 2023). *Electronic System "Garant"*. Retrieved August 8, 2024.