

Санкт-Петербургский Государственный  
Университет  
Кафедра правовой охраны окружающей среды

**«Правовое регулирование оборота земельных долей»**

Выпускная  
квалификационная работа  
студента 2 курса  
очной формы обучения  
Бахаревой Олеси Геннадиевны

Научный руководитель:  
доцент, кандидат юридических наук  
Жаркова Ольга Александровна

Санкт-Петербург  
2016 г.

## Содержание

Введение .....	3
Глава 1. Анализ правовой природы земельной доли как инструмента аграрно-земельных преобразований.....	7
§ 1. Земельная доля как инструмент программы по эффективному распоряжению земельными ресурсами.....	7
§ 2. Юридическая природа земельной доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в рамках изменяющегося правового регулирования.....	11
§ 3 Перспективы совершенствования правового регулирования оборота земельных долей.....	22
Глава 2. Правовое регулирование оборота земельных долей.....	28
§ 1. Правовое регулирование механизмов оборота земельных долей в рамках реализации Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации.....	28
§ 2. Необходимость совершенствования механизмов вовлечения земельных долей в сельскохозяйственный оборот.....	40
Глава 3. Усиление роли нотариата в правовой системе государства.....	53
Заключение .....	61
Библиографический список .....	69

## Введение

Природным ресурсом, являющимся основой жизнедеятельности человека, к сожалению – под натиском техногенной сферы – теряющим свои свойства неисчерпаемого<sup>1</sup> ресурса, является земля. Это недостаточно точное определение с правовой точки зрения, но вбирающее в себя все основные аспекты жизнедеятельности человека. За несколько десятков лет наше государство проделало путь от декларативного запрета на продажу земли до частного права собственности на земельные участки, не изменяя только цели. Право пользования землей государством или гражданином призвано обеспечивать основы жизнедеятельности человека, создания условий для достойной жизни и развития личности. Обеспечение сохранения и рационального использования земельных ресурсов в первую очередь соотнесено к сельскохозяйственным угодьям, перераспределенных в рамках осуществления аграрной (земельной) реформы в собственность граждан.

Правовое обеспечение рационального использования земельных ресурсов не получило динамичного и поступательного развития в течение долгого периода. Но сегодняшние новеллы на законодательном уровне призваны совершить качественный рывок в направлении развития земельных отношений. В первую очередь речь идет о реформировании гражданского законодательства, в результате которого, наиболее стагнационные объекты прав получили законодательно закрепленный статус полноправного участника оборота. Земельная доля в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения признана в качестве объекта вещных прав. Ужесточены требования в отношении сделок с земельными долями, есть основания полагать, что обширные сельскохозяйственные угодья из разрозненных пазлов земельных долей будут собраны в единый реестр недвижимости. Вступающий в законную силу 01.01.2017 г. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 26.04.2016) "О государственной регистрации недвижимости» направлен на

---

<sup>1</sup> Степанов С.А "Недвижимое имущество в гражданском праве" гл. 3, § 4, //"Статут", 2004

законодательное закрепление модели единой федеральной системы регистрации и государственного кадастрового учета недвижимости.

Актуальность выбранной темы определена развитием законодательного регулирования отношений, возникающих в связи с распоряжением земельными долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, и отсутствием комплексных научных исследований, в том числе в виду новизны российского законодательства в сфере государственной регистрации и кадастрового учета земельных долей.

Объектом исследования выступает совокупность общественных отношений, возникающих в связи с распоряжением земельными долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и являющихся предметом правового регулирования.

Предметом исследования является правовое регулирование оборота земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе правоприменительная и судебная практика.

Основной целью работы является анализ правового регулирования, теоретических и практических проблем оборота земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и формулирование предложений по изменению существующего порядка в данной сфере отношений.

Для достижения поставленной цели определены следующие задачи:

- проанализировать федеральные, региональные нормативно-правовые, подзаконные акты, судебную практику, юридическую научную литературу по теме настоящего исследования;
- проанализировать динамику нормативно-правового регулирования института земельной доли в хронологическом порядке;

-исследовать правовую природу земельной доли, правовую природу отношений, возникающих в связи с распоряжением земельными долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения;

- установить особенности правового регулирования оборота земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения;

- выявить практические проблемы в рамках правового регулирования оборота земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения;

- на основании теоретических выводов сформулировать предложения по изменению существующего порядка в исследуемой области.

Методологической основой является совокупность общенаучных и частнонаучных методов познания, в том числе системный, логический и сравнительно-правовой.

Нормативную базу исследования составили нормативные правовые акты:

Конституция Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный Закон "О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации", Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Указ Президента РФ от 2 марта 1992 г. № 213 "О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан", Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. №1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России"; Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. №86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов", Постановление Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. №708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса», федеральное и

региональное законодательство, иные нормативные акты в области правового регулирования оборота земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Теоретическую основу исследования составляют труды российских ученых Ю.Н. Андреева, С.А. Боголюбова, З.С. Беляевой, Г.Е. Быстрова, Н.О. Ведышевой, Г.А. Волкова, Н.И.Краснова, О.И. Крассова, Е.Л. Мининой, М.И. Е.А. Суханова, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого, Р.О.Халфиной.

Особое место занимают труды известных ученых и правоведов Е.А. Суханова, О.С.Иоффе, А.А. Ялбулганова, П.В. Крашенинникова

Структура работы обусловлена решением поставленных целей и задач. Работа состоит из введения, трех глав, объединяющих 6 параграфов, заключения и библиографического списка.

## **Глава 1. Анализ правовой природы земельной доли как инструмента аграрно-земельных преобразований**

### **§ 1. Земельная доля как инструмент программы по эффективному распоряжению земельными ресурсами**

Земельная реформа, стартовавшая в 1990-х годах, возможно, имевшая в своей основе первостепенную задачу – разрешение рыночного оборота земли, так или иначе, сформировала тенденцию перераспределения земель. Из гигантского объема сельскохозяйственных угодий государственной собственности посредством противовесов массовой приватизации земель и одновременном введении платы за землю предполагалось обеспечить экономически обоснованное перераспределение земель. Земельная реформа, направленная на становление рыночного оборота земли (земельными ресурсами), базировалась на противовесе заинтересованности эффективного собственника и отказе собственников неэффективно используемых земельных участков. Таковыми, безусловно, являлись сельхозпредприятия – колхозы и совхозы. В первоначальный период направленность земельной реформы на решение продовольственной проблемы страны превалировала над задачей массовой приватизации земли, аграрная или продовольственная проблема являлась главной задачей земельной реформы того времени<sup>2</sup>.

В свою очередь, неоднородность правового регулирования масштабной реформы определялась как наличием уже существующего федерального законодательства, регулирующего оборот земель сельскохозяйственного назначения, так и различными по своему правовому режиму секторами аграрного землепользования. Справедливости ради следует отметить, что на законодательном уровне уже в начальный период земельной реформы был урегулирован оборот земельных участков, предоставленных гражданам<sup>3</sup>. Нет оснований подтверждать, что предоставление земель населению было

---

<sup>2</sup> Боголюбов С.А. Экологическое право: Учебник для вузов. // М., 1998. С. 250.

<sup>3</sup> [Закон](#) РФ от 23 декабря 1992 г. N 4196-1 "О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства"// ИПС «Консультант Плюс»

осуществлено в развитие товарного сектора аграрного землепользования советского периода. Развитие аграрного сектора советского периода направлено на решение кардинально иных задач, нежели те, которые ставила перед собой земельная реформа 1990-х гг.

Периодичность развития федерального законодательства по регулированию земельных отношений не равна периодичности развития самой аграрной реформы. На этот факт следует обратить особое внимание. При всей спорности и новизне задач и способов осуществляемых преобразований не возникло коллизий при первичном изъятии земель у колхозов и совхозов для дальнейшего предоставления гражданам. В данный период – 1990-1991 гг. у совхозов и колхозов была изъята десятая часть возделываемых земель<sup>4</sup>. Правовые коллизии и необходимость обоснованности принятых решений обусловлены изданием Указа Президента РФ<sup>5</sup>, положившего начало реорганизации сельхозпредприятий и предоставлению гражданам колхозных земель в качестве земельных долей. Данный акт лег в основу качественно новых преобразований аграрной реформы.

Что позволяет мне говорить о качественно новом на данном этапе аграрной реформы? Аграрная (земельная) реформа изначально зарождалась во имя достижения двух значимых целей – накормить страну и заставить работать неэффективную аграрную машину путем вовлечения более эффективных и заинтересованных собственников.

Значимым и качественно новым является переход от декларативного заявления о наличии частной собственности на землю к ее фактическому проявлению. Формы собственности на землю неоднородны и сформированы в трех существенно отличающихся друг от друга плоскостях:

---

<sup>4</sup> Жаркова О.А Правовой режим земельных долей. "Арбитражные споры", 2009, N 4//ИПС «Консультант Плюс»

<sup>5</sup> Указ Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР"// ИПС «консультант Плюс»



1) земли колхозов и совхозов, подвергшихся реорганизации, и предоставленные в общую долевую собственность колхозников (и иных групп населения). Именно данная категория была направлена на вовлечение земли сельхозугодий в товарный оборот (в качестве земельных долей). Более 60% сельскохозяйственных угодий превращено в балласт гражданского оборота ввиду отсутствия четкого и последовательного регулирования<sup>6</sup>. В зависимости от региональных особенностей осуществляемой приватизации размер земельной доли выражался по-разному: в виде математической дроби, в баллах либо в гектарах (все перечисленные способы юридически сильны одинаково). Важным фактором считаю отсутствие закрепленных на уровне федерального законодательства механизмов закрепления частной собственности на землю. Решения о приватизации и правила осуществления приватизации содержались в подзаконных актах – указах Президента и постановлениях Правительства Российской Федерации, изменяемых и трансформируемых правоприменителем на региональном уровне. Перманентное изменение на подзаконном уровне круга субъектного состава, наделяющегося правом на земельную долю, приводило к сокращению размера земельных долей, также сформировало позицию о временном характере этой категории. Нормативные регулирующие акты не содержали сведений о временности предоставления земельных долей гражданам в рамках большой задачи по реорганизации колхозов и совхозов, по созданию эффективного АПК. Отсутствие нормативно закрепленного базиса по распоряжению земельными долями позволяло считать существование земельных долей временным этапом формирования принципиально новых сельхозпредприятий.

2) земли реорганизованных колхозов и совхозов, не относимые к сельскохозяйственным угодьям. Приватизации подлежал не полный объем земель, находившийся в пользовании сельхозпредприятия, а только

---

<sup>6</sup> Липски С.А. [Правовой механизм](#) государственного регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения в современной России: особенности формирования, тенденции и перспективы // Право и экономика. 2011. N 12. С. 18 - 24.

сельскохозяйственные угодья – пашни, кормовые угодья, многолетние насаждения и залежь. Фактическое разграничение приватизируемых от не приватизируемых земельных участков ни на документальном, ни на практическом уровне не осуществлено. Губительным для развития гражданского оборота явился факт отсутствия определенности объекта. В частную собственность передавался, в том числе в государственной собственности закреплялся индивидуально неопределенный объект, что противоречит логике действующего законодательства. Площадь сельхозугодий была определена на основании земельной отчетности сельхозпредприятий достаточно точно, разграничить и определить площадь государственной собственности возможно только на основе математических вычислений. Объект – земельный участок сельхозпредприятия, имеющий юридическую границу и характеристики площади, прекращал свое существование, получали развитие два объекта различной формы собственности без юридически определенных границ и характеристик площадей. Следует сказать, что на сегодняшний день, кардинальным образом ситуация не изменена. По прежнему, в мошеннических схемах по распоряжению земельными участками используются свидетельства о предоставлении земельной доли, без возможности легитимации права собственности для целей строительства

3) земли тех хозяйств, где приватизация земли не проводилась, либо была произведена по особым условиям.<sup>7</sup> Данные сельскохозяйственные угодья не были наделены статусом форварда земельной реформы, но именно эти земли вовлечены в сделки гражданско-правового характера в значительной мере.

Значимым и качественно новым является мобильность принятия решений для целей жизнеспособности аграрной реформы. Именно подзаконные акты – Указы Президента и постановления Правительства Российской Федерации явились определяющими направления развития

---

<sup>7</sup> Перечень сельскохозяйственных предприятий, не подпадающих под действие Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. № 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов", утв. Госкомимуществом России и Минсельхозом России 23 января 1992 г.// ИПС «Консультант Плюс»

земельной реформы.<sup>8</sup> Нет необходимости говорить об иерархии источников земельного права в тот период, но в нарушение принципа соподчиненности правовых актов, была узаконена система регулирования отношений на уровне подзаконных актов для целей развития АПК. Цели аграрной реформы оставались неизменными – решение продовольственной программы и эффективное использование основного земельного ресурса.

Формирование и предоставление земельных долей гражданам осуществлено в отношении около 115 млн. га сельхозугодий, находившихся ранее в пользовании сельхозпредприятий, что составило более 60% от общего количества сельскохозяйственных угодий.

## **§ 2. Юридическая природа земельной доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в рамках изменяющегося правового регулирования**

Статус земельной доли сейчас претерпел значительные изменения по отношению к первоначально закрепленному на законодательном уровне. Собственник земельной доли в 90-х гг. наделен полномочиями распоряжения в широком смысле: предоставлено право продавать земельные доли (отчуждать), предоставлять на праве аренды, сдавать под залог, передавать по наследству, наследовать, внести целевым взносом для целей увеличения собственного подсобного хозяйства, обменять на имущественные паи или передавать на условиях ренты либо пожизненного содержания. Широкий спектр возможностей по распоряжению и владению собственником земельных долей законодательно был урегулирован на уровне подзаконных

---

<sup>8</sup> Указ Президента РФ от 2 марта 1992 г. № 213 "О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан", // ИПС «Консультант Плюс»

Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. №1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", // ИПС «Консультант Плюс»

Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. №86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов", // ИПС «Консультант Плюс»

Постановление Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. №708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса", // ИПС «Консультант Плюс»

актов<sup>9</sup>. Предполагаю, что данный уровень регулирования был принят исключительно для целей мобильности внедрения столь насущной и необходимой реформы в рамках нестабильного государства. Безусловно, есть основания для возвращения к вопросу о правомерности регулирования аграрной реформы на уровне подзаконных актов. Более того, большинство решений суда в отношении предоставления земельных угодий на основании подзаконных актов указывают на отсутствие законных оснований для распоряжения земельными долями (Решение Арбитражного суда по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 10.09.2013 г. по делу № А56-21371/2013.)

Переломным этапом в развитии программы по эффективному распоряжению земельными ресурсами стало принятие в 1993 г. Конституции Российской Федерации. Согласно Основному закону РФ действовал мораторий на продажу земли, Конституция РФ 1993 г. положила основу правового регулирования земельных отношений, закрепив регулирование гражданского оборота земель в соответствии с гражданским и земельным законодательством и установив запрет такого регулирования на уровне подзаконных актов. Согласно Конституции РФ 1993 г. порядок распоряжения землей может быть урегулирован только на основании федерального закона (ч.3 ст. 36 Конституция Российской Федерации).

Конституционное требование осталось нереализованным более 10 лет, принятие федерального закона, тем более – нескольких федеральных законов, регулирующих порядок предоставления и пользования землей, не осуществлено вплоть до принятия Земельного Кодекса Российской Федерации, и годом позже Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

---

<sup>9</sup> Указ Президента Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР" // ИПС "Консультант Плюс"

Указ Президента Российской Федерации от 27.10.1993 N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" // ИПС "Консультант Плюс"

Указ Президента Российской Федерации от 07.03.1996 N 337 "О реализации конституционных прав граждан на землю" // ИПС "Консультант Плюс".

Постановление Правительства Российской Федерации от 4 сентября 1992 г. N 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций" // ИПС "Консультант Плюс".

Следует сказать о последствиях столь длительной законодательной пробельности в рамках разрешения вопроса о востребованности и эффективности использования земельных долей. Попытки решения данной задачи путем издания подзаконных актов противоречили в полной мере конституционной норме и не могли быть рассмотрены как легитимный процесс введения в гражданский оборот для целей эффективного использования большого объема земельных ресурсов. Принятие федерального закона откладывалось год за годом, в том числе и по причине отсутствия четко сформулированной дорожной карты по использованию и распоряжению земельными долями.

Конституционально закреплена определенность в вопросах правового регулирования гражданского оборота земельных участков – только в соответствии с гражданским и земельным законодательством на основании федерального закона. Принятый федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" стал законодательной опорой оборота указанных земель.

Закон об обороте сельхозземель сформулировал и закрепил принципы оборота данных земель, обозначил правовой статус земельных долей, но самое главное – на федеральном уровне закрепил порядок пользования, владения и распоряжения землями, находящимися в общей долевой собственности, иные аспекты данных правоотношений. За десять лет законодательно преодолено расстояние от моратория на продажу земли до законодательно установленных механизмов совершения сделок с земельными долями.

Закон об обороте сельхозземель сформирован с учетом анализа регулирования оборота сельскохозяйственных земель в иных правовых порядках, заимствованы основные механизмы, направленные на защиту эффективного пользователя, а именно:

- преимущественное право покупки за государством при осуществлении сделок с земельными участками и земельными долями. Данное право может быть делегировано на нижний уровень органов исполнительной власти;
- значительное ограничение объема земельных долей приобретаемых одним лицом.

Сегодня положения данного закона претерпели значительные изменения. Нивелированы ранее заявленные цели:

- использование сельхозугодий эффективным коллективным собственником;
- предоставление на праве частной собственности земельных долей тем, кто всю жизнь обрабатывал данные поля, получение дохода или иных благ при сохраняемой форме общей долевой собственности;
- введение земельных долей в гражданский оборот в соответствии с законодательством по распоряжению общей долевой собственностью.

Изменения в законе об обороте сельхозземель направлены на сужение прав собственников, закрепив базовые сделки - продать, подарить, обменять, законодатель применяет ограничения о преимущественном праве покупки, расщепив данное право в отношении органов публичной власти. Органы государственной власти наделялись преимущественным правом покупки земельной доли (в отличие от преимущественного права покупки на земельные участки) после всех сособственников. Различия на региональном уровне, связанные с объемом земельных угодий реорганизованных сельхозпредприятий существенны – от предоставления преимущественного права покупки муниципальным образованиям только после отказа субъекта РФ, до унифицированных форм участия.<sup>10</sup>

Базовые задачи аграрной реформы - перераспределение земель сельхозугодий в адрес более эффективного пользователя - явственно

---

<sup>10</sup> Научно-практический Комментарий Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" / Под ред. А.А. Ялбулганова. // "Консультант Плюс";  
Румянцев В.П. Особенности договора купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения // Журнал российского права. 2013. N 8. С. 25 - 33;  
Устюкова В.В. Федеральное и региональное законодательство об обороте земель сельскохозяйственного назначения: проблемы соотношения // Аграрное и земельное право. 2005. N 4. С. 76.

отражены в редакции Закона об обороте сельхозземель 2005 года.<sup>11</sup> Необходимость формирования стабильности АПК, стремление к эффективному использованию основного ресурса страны диктовали ограничение круга потенциальных покупателей земельной доли. Без выделения земельной доли в отдельный участок данную долю могли купить только сособственники общей долевой собственности или сельхозпредприятие. Трансформирован и заимствованный механизм преимущественного права покупки. Преимущественное право покупки переведено от органов государственной власти к сельхозпредприятиям или членам крестьянского фермерского хозяйства. Государство отказалось от тотального контроля над оборотом земель сельхозназначения в пользу развития более эффективного и заинтересованного собственника. Претерпевает трансформацию продовольственная программа – задача накормить всю страну решена, в том числе на уровне увеличения объема импорта. Требование о сохранении национального АПК и формирования эффективного собственника земельных долей (сельхозугодий) законодателем не упразднено на федеральном уровне, более того - усовершенствован механизм ограничений.

Следует более детально рассмотреть усовершенствования редакции 2005 года Закона об обороте сельхозземель. Безусловно, вектор на изменение государственной политики направлен на ограничение прав собственников по распоряжению земельными долями. Ранее законодательно закрепленные возможности по распоряжению земельными долями существенно сужены. Земельную долю собственник имеет права завещать, отказаться от права на земельную долю либо передать ее сособственнику или сельхозпредприятию. Двойственность законодательного подхода выражена в том, что именно передача иному сособственнику может быть выражена как сделка продажи,

---

<sup>11</sup> Федеральный Закон от 18 июля 2005 г. N 87-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и Федеральный закон "О землеустройстве".// ИПС «Консультант Плюс»

дарения, внесения в уставной (складочный) капитал либо передача в доверительное управление.

Подобное расщепление порождено в первую очередь установленным законодательного несовершенным механизмом ограничения распоряжения объектом гражданского оборота.

Завещание земельной доли порождало кластер не решаемых проблем в части законодательства о нотариате. Завещание объекта, не выраженного в стоимостном эквиваленте, не обладающего юридически закрепленными границами на местности порождает сложности реализации права наследования. Данный механизм реализации права собственника земельной доли не является законодательно урегулированным в полном объеме. Нет оснований полагать, что именно данный механизм способствует развитию гражданского оборота или решает задачу предоставления сельхозугодий более эффективным собственникам.

При рассмотрении гипотетического вопроса о возможности либо невозможности упрощения механизма наследования именно земельной доли (как части наследственной массы) необходимо проанализировать все возможные цели данного упрощения. Первоначально упрощенная процедура закрепления земельных долей за определенной категорией граждан посредством подзаконных актов направлена на создание эффективного и мобильного сельхозпредприятия АПК. Проецировать ли данную цель на действия наследников земельных долей, вовлекая их в совершение распорядительных действий? С моей точки зрения, преследование данной цели во времени и пространстве возможно только при масштабном понуждении собственников на уровне федерального закона к соблюдению спорно значимых для них правил. Оправданной, на мой взгляд, является цель сохранения целостности сельхозугодия в рамках административных единиц, недопущение различных видов использования – выращивание помидоров и строительство коттеджей – на одном клочке земли. При таком подходе, развитие норм о наделении дольщиков правами по формированию



координатного определения на местности и определению оценочной стоимости земельной доли, осуществление мены земельных долей на вещные доли в упрощенном порядке позволят вывести наследование земельных долей из-за черты невостребованности. Остается неосвещенным вопрос о законодательном ограничении концентрации объема земельных долей у одного лица, однако это значительной степени не меняет моей позиции о необходимости применения иных форм оценки и кадастра в отношении наследуемых земельных долей.

Второй и закрепленный законодательно в редакции Закона 2005 г. способ - отказ от земельной доли спорен силу отсутствия прозрачных механизмов, понятных каждому собственнику земельной доли. Необходимо отметить, что отказ от права не решает задач гражданского оборота как такового. Отказ от права – не односторонняя сделка, не требующая законодательно установленных границ принятия данного отказа со стороны обязанных лиц. Закрепляя в редакции закона 2005 г. право на отказ собственника земельной доли от права, законодатель не регулирует данным актом механизм принятия отказа, чем ставит отказника на грань поиска механизмов принятия отказа самостоятельно. Каков процент собственников, желающих реализовать свое право отказа от земельной доли, но не воспользовавшихся данным правом ввиду отсутствия прозрачных и явных механизмов? Мне представляется, что это максимальный процент.

Редакция Закона об обороте сельхозземель 2005 г. закрепляет два спорно реализуемых права – права на завещание земельной доли в рамках неурегулированного механизма принятия наследства и право на отказ от земельной доли в пользу неопределенного круга лиц по непрозрачным процедурам принятия отказа.

Третьим и более широким в спектральном развитии правом закреплено право на передачу земельной доли другому собственнику или сельхозпредприятию, использующему земельный участок на основании сделки продажи земельной доли, дарения, передачи в доверительное

управление или внесение в уставной (складочный) капитал (п.1ст. 12 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"). Именно в данном регулировании я вижу двойственный подход законодателя при реализации аграрной реформы. Вот, в чем это выражено: собственнику, получившему земельный надел для целей извлечения материальных и иных благ, предоставляется на выбор право либо возвратить земельную долю ранее зарекомендовавшему себя неэффективным сельхозпредприятию, либо инвестировать дополнительные средства с последующим выделением в счет земельной доли земельного участка с соблюдением всех требований действующего законодательства.

Собственник земельной доли может распорядиться своим имуществом, осуществив процедуру выдела в счет земельной доли земельного участка в соответствии с действующим регулированием в области кадастра земель, но лишь для целей ведения сельского хозяйства. Осуществление данной процедуры имело столько граней, сколько органов кадастрового учета располагалось в РФ на тот период. Различие в правоприменении и сложность согласовательных процедур ставило данный способ на грань нереализуемых и экономически неоправданных действий. Существенным ограничением являлась заниженная рыночная стоимость земли, не введенной в гражданский оборот.

Редакция 2005 г. Закона об обороте сельхозземель не затрагивает аспект земельных отношений в рамках не востребуемых земельных долей.<sup>12</sup> Статистические данные свидетельствуют о четверти всех земельных долей как не востребуемых более 20 лет. Потенциально, не востребуемой может быть признана земельная доля, предоставленная в порядке наследования наследникам, не желающим участвовать в управлении и развитии общей долевой собственности.

---

<sup>12</sup> Ковалев А.М. Теоретические и правоприменительные проблемы вовлечения в оборот не востребуемых земельных долей // Бюллетень нотариальной практики. 2009. N 5. С. 44 - 47.

Фактически, не востребовавшей считается земельная доля, собственники которой не предприняли действий по распоряжению данным имуществом. Собственники, либо наследники собственников, не желающие участвовать в жизнеобеспечении общей долевой собственности, в том числе и потому, что с 2005 года такие возможности существенно сужены.

Эти вопросы решались на уровне признания не востребовавшихся земельных долей выморочным имуществом. Согласно правовой позиции Верховного Суда РФ земельная доля, как и иное выморочное имущество, является собственностью Российской Федерации в порядке наследования.<sup>13</sup> Достаточным основанием для признания имущества выморочным является доказательство отсутствия фактических конклюдентных действия со стороны всех очередей наследования, что практически нереализуемо. Нормы гражданского законодательства (ст. 1152, 1153 ГК РФ) декларируют признание принятым наследником наследства, даже если конклюдентные действия были совершены в отношении части наследуемой массы. Согласно гражданскому законодательству невозможно принять часть наследства, отказавшись от другой части. Фактически, наследник, оплачивающий коммунальные платежи наследуемого помещения, осуществляет конклюдентные действия и в отношении не востребовавшейся земельной доли.<sup>14</sup>

Нормы гражданского законодательства о бесхозяйных вещах, в том числе неиспользуемых земельных участках не применимы в отношении доли в общей долевой собственности. Положения Гражданского кодекса о бесхозяйных вещах (ст. 225, 284 ГК РФ) не применимы в отношении земельной доли. Редакция<sup>15</sup> Закона 2010 г. в полном объеме изменила вектор направленности, как в отношении не востребовавшихся земельных долей, так и в части полномочий собственников земельных долей. Поправка в ст. 12.1.

<sup>13</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" // ИПС "Консультант Плюс".

<sup>14</sup> Елисева И.А. Право собственности на земельные доли: проблемы законодательства и судебной практики // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. N 1. С. 63 - 66.

<sup>15</sup> Федеральный Закон от 29 декабря 2010 г. N 435-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения" // ИПС "Консультант Плюс".

Закона об обороте сельхозземель позволяет закрепить статус не востребовавшихся земельных долей на общем собрании дольщиков по инициативе органов местного самоуправления для целей обращения в муниципальную собственность в последующем. В законе перечислены все возможные варианты не востребовавшегося земельного надела:

- сведения о собственнике не соответствуют документам приватизации сельхозугодий;
- отсутствие распорядительных действий со стороны собственника более трех лет;
- нет сведений о наследниках умерших собственников.

Большинство исследователей выражают мнение о направленности редакции 2010 г. Закона об обороте сельхозземель на решение вопросов распоряжения не востребовавшимися земельными долями.<sup>16</sup> Возможность в судебном порядке признать право муниципальной собственности на не востребовавшиеся земельные доли позволяет говорить о направленности редакции 2010 г. на преодоление неэффективного использования более 25 млн. га сельхозугодий. Поправки 2005г., 2010 г. Закона об обороте сельхозземель направлены на создание зависимости собственника земельной доли от сельхозпредприятий, что может способствовать реализации мошеннических схем владения землей вне права реализации земельными долями. Значимым является создание механизма принудительного прекращения права собственности без предоставления компенсации. Данная норма не может быть квалифицирована как позитивная в силу фактического состояния сельхозугодий в рамках Российской Федерации. Большой пласт земельных угодий, земельных долей не используется по назначению, ненадлежащим образом используется, застроен коттеджами и заселен садоводческими некоммерческими товариществами. Даже при наличии

---

<sup>16</sup> Волков С.Н. Землеустроительное обеспечение оборота и использования земель сельскохозяйственного назначения // Агропродовольственная политика России. 2012. N 1. С. 60 - 64;  
Хлыстун В.Н. Земельные отношения в Российском агросекторе // Отечественные записки. 2012. N 6. С. 78 - 84.

установленных Правительством Российской Федерации критериев и признаков существенного снижения плодородия земель, невозможно применить данную норму ввиду тотального существенного снижения плодородия земель и значительного ухудшения экологической обстановки в результате действий сельхозпредприятий (пользователей земельных долей вне правовых основ), но не собственников с правовой точки зрения.

Правовое регулирование оборота земельных долей, развивавшееся в несколько этапов, существенно нуждается в усовершенствовании и реформировании. Анализ пройденных этапов свидетельствует о сохранении вектора направления в отношении сохранения основного природного ресурса, запрета на уменьшение плодородности сельхозугодий, на нерациональное использование земли вплоть до принудительного изъятия у собственника.

Первоначальный этап становления земельной (аграрной) реформы 1990-1991 гг. заявлены задачи продовольственной программы и формирования устойчивого и эффективного АПК. Мораторий на продажу земли.

Образование земельных долей в 1992-1993 гг. последовательно развивает задачи первоначального этапа и наделяет земельными долями на праве собственности больше половины сельского населения государства. Регулирование на уровне подзаконных актов - Указов Президента - продиктовано необходимостью упрощения ускорения приватизации, для целей создания эффективного АПК. Система сдержек и противовесов, предоставление на праве собственности земельных долей и введение платы за землю были направлены на создание эффективного землепользователя.

Периодами законодательной пробельности и стагнации аграрно-земельных вопросов являются 1994-2001 гг.

Бессистемность федеральных и региональных актов, неоднородность полномочий по распоряжению землей характерны для этого этапа.

Существенное сужение прав собственников земельных долей, зависимость собственников земельных долей от сельхозпредприятий закреплено на уровне федерального законодательства 2005 – 2011гг.

Отдельным этапом 2011 г. становится внесение поправок в Закон об обороте сельхозземель, направленных на упразднение не востребуемых земельных долей, введение процедуры прекращения права собственности на неэффективно используемые земельные доли.

В течение перечисленных этапов правового регулирования оборота земельных долей не реализованы заявленные цели, не сформирован правовой базис оборота земельных долей, соответствующий фактическим требованиям землепользователей.

### **§ 3 Перспективы совершенствования правового регулирования оборота земельных долей**

Формирование механизма, законодательного регулирования оборота земельных долей, определение механизмов ограничения и запретов позволит определить эффективность планируемых мер. Последовательными и достаточными ли являются перспективные законодательные проекты дальнейшего правового механизма регулирования оборота сельхозземель, значимой частью которых, безусловно, являются земельные доли?

Перспективы развития непосредственно зависят от двух факторов:

#### 1. Зонирование территории или деление земель на категории

Значимый интерес вызывает рассмотрение и обсуждение вопроса об отмене института разделения земель по категориям и, как следствие – по разрешенным видам использования. Действующим законодательством определен базовый принцип деления земель на категории в соответствии с целевым назначением. Правовой режим использования земель базируется на принадлежности земельного участка к той или иной категории (пп.8 п.1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации), при этом отнесение земель к одной из законодательно установленных категорий является обязательным (п.1.ст.14 Федерального закона от 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ "О переводе

земель или земельных участков из одной категории в другую"). Определение и отнесение земель и земельных участков к одной из законодательно установленных категорий предусматривает публичное ограничение правообладателей по использованию земельных участков.

Вопрос об отмене института категории земель был разработан и внесен на рассмотрение Государственной Думы РФ в виде проекта федерального закона. Согласно предложениям разработчиков проекта, основополагающим базисом становится зонирование территории, правовой режим земель сельхозназначения определен на уровне сельскохозяйственных регламентов. Законопроектом вводились понятия «сельскохозяйственный регламент» и «регламент использования территорий», что наглядно подтверждает обособленность и специфичность регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения.<sup>17</sup>

Законопроект снят с рассмотрения в Государственной Думе, упразднение заявленных в проекте недостатков законодательного регулирования земельных отношений перенесено на неопределенный срок. Стоит подробнее рассмотреть заявленные в проекте недостатки для целей понимания перспектив совершенствования оборота земельными долями.

Разработчики проекта (Минэкономразвития, дата обращения в ГД РФ 27.08.2013 г.) существенным недостатком определили множественность и разрозненность законодательного регулирования вопросов использования земельных участков. Зонирование территорий, высотные регламенты, санитарные зоны отнесены к предмету градостроительного законодательства, использование земель в рамках деления на категории с разрешенным видом использования является предметом земельного (природоресурсного) законодательства. При этом ни в одном из отраслей права не соблюден баланс интересов экологической безопасности и градостроительных требований

---

<sup>17</sup> Пояснительная записка "К проекту Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части отмены категорий земель и признании утратившим силу Федерального закона "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"// ИПС "Консультант Плюс".

безопасности. Дублирование определения правового режима земельных участков, ограничение правообладателей земельных участков одновременно по нескольким несогласованным друг с другом направлениям планировалось упразднить в рамках реализации данного законопроекта. Направленность разработчиков снятого с рассмотрения проекта на упорядочение ограничений в использовании земельных участков (земель) позволяла говорить об обеспечении баланса прав и законных интересов публичного и частного права. Снятие с рассмотрения данного законопроекта поставило в лист ожидания решение вопроса об унификации требований и ограничений в адрес правообладателей земельных участков. Решение данного вопроса не преследует целей упрощения правил либо уменьшения законодательно установленных ограничений при пользовании земельными участками. Нерешенным остался вопрос об унификации требований в отношении отдельно взятого субъекта права. Правообладатель земельного участка, хозяйствующий субъект, на которого законодательно возложено требование соблюдения всех условий использования земельного участка, должен однозначно понимать каковы законодательные требования и каковы санкции за несоблюдение данных ограничений. В настоящее время собственники земельных долей находятся в более выигрышном положении по отношению к арендаторам лесного участка, например. Хозяйственную деятельность последних по использованию лесного участка регулирует гражданское, земельное и лесное законодательство, в том числе не уровне подзаконных актов. Необходимость в систематизации и унификации положений об использовании земельных участков сохраняется, действующее регулирование не удовлетворяет заявленным требованиям.

Для целей перспективы правового механизма регулирования оборота земельных долей требование соблюдения «сельскохозяйственного регламента» исключило бы возможность нецелевого использования земельных долей и земель сельхоз назначения в целом.

Вторым и важным замечанием разработчиков является указание на



размытость различий между категориями земель. Краеугольным камнем здесь являются нормы Лесного Кодекса РФ, закрепляющих возможность одновременного использования земель лесного фонда для добычи полезных ископаемых и сбора ягод и живицы. Данные нормы неоднократно подвергаются критике со стороны правоприменителей, но проектов по преодолению противоречий в Государственную Думу не представлено. Каждая из законодательно установленных категорий допускает взаимоисключающие виды разрешенного использования: земли лесного фонда (категория земли – особо охраняемых объектов и территорий) могут быть использованы под ведение сельского хозяйства, размещение портов и добычу полезных ископаемых, на землях сельскохозяйственного назначения осуществляется (дачное) жилищное строительство, на землях поселений разрешен любой вид деятельности. Фактическое пользование вытесняет искусственное деление земель на категории. Упразднение категорий земель лесного и водного фонда не обусловлено нуждами фактического землепользования, нивелировало правовой статус береговой и природной защитной полосы до уровня различного толкования. Нормы Водного кодекса РФ не являются законодательным барьером при нефункциональном использовании береговой полосы водного объекта недобросовестным хозяйствующим субъектом.

## 2. Осуществление реформы гражданского законодательства

Существенное реформирование гражданского законодательства, направленное, в том числе на новацию положений системы вещных прав, не реализовано в полной мере. Такого мнения придерживаются многие цивилисты, ожидавшие реализации концепции реформирования гражданского законодательства в системе вещных прав в полном объеме.

Тем не менее, значимые изменения в отношении земельных долей, осуществлены. Подтверждено признание права на земельную долю в общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения в качестве объекта вещных прав. Две позиции – обязательственное или вещное

право параллельно существовали более двадцати лет. Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не постулировал однозначную позицию, и трактовка «права на долю в общей собственности» оставалась двойственной. Такой подход обусловлен тем, что ст. 8-10 Земельного Кодекса РСФСР 1991 г.<sup>18</sup> была предусмотрена возможность права на земельные участки в коллективной долевой собственности и в коллективной совместной собственности. Затем имущество сельскохозяйственных предприятий (колхозов и совхозов) подлежало приватизации. Юридическая конструкция коллективной совместной собственности не была упразднена, на практическом уровне была спроецирована на имущественные паи и земельные доли. Положением о реорганизации колхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 1991 г. №708<sup>19</sup> выделялись имущественные паи и земельные доли. Однако, правовое содержание «земельная доля» не было определено однозначно.

В отношении оборота имущественных паев не сформировалось разночтений.<sup>20</sup> Имущественные паи имели денежное выражение, и распоряжение имущественными паями не сопряжено со специфичностью объекта права. Мнения цивилистов разделились, в отношении земельных долей. Большинство ученых и практиков полагали, что земельная доля это распоряжение обязательственными правами и не является объектом права собственности и не может быть отнесена к недвижимому имуществу. Краеугольным являлось возражение относительно отсутствия объекта права собственности - конкретного земельного участка, наделенного характеристиками в соответствии с требованиями действующего законодательства.<sup>21</sup> Земельная доля в действительности, не наделена даже

---

<sup>18</sup> Земельный кодекс РСФСР" (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 N 1103-1) гл. I// ИПС «Консультант Плюс»

<sup>19</sup> Постановление Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. №708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса"/ИПС «Консультант Плюс»

<sup>20</sup> Жаркова О.А Правовой режим земельных долей. "Арбитражные споры", 2009, N 4/ИПС «Консультант Плюс»

<sup>21</sup> Крассов О.И. Право частной собственности на землю. М.: Юрист, 2000. С. 99 - 100; Сыродоев Н.А. Нотариальное удостоверение сделок с земельными долями // Бюллетень правовой информации "Земля и

незначительными характеристиками, позволяющими выставлять возражение против такого мнения.

В поддержку мнения о том, что земельная доля является объектом права, свидетельствовало действующее законодательство. Постановление правительства содержит регулирование относительно права на объект.<sup>22</sup> На тот период действующее законодательство о приватизации сельскохозяйственных предприятий не встроило конструкцию земельной доли в действующее гражданско-правовое понимание о вещном праве.

Федеральный закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения изменил данную ситуацию, внес целый ряд косвенно подтверждающих статус объекта недвижимости норм, но не наделил земельную долю статусом объекта недвижимости на должном уровне. Право на земельную долю стало подчиняться режиму недвижимого имущества

В рамках реформирования гражданского законодательства в Гражданском кодексе РФ закреплено понятие «составная вещь», что позволяет обеспечить правовое регулирование оборота земельных участков, на которых уже расположены объекты недвижимости и (или) вспомогательные строения.<sup>23</sup>

В проекте реформирования гражданского законодательства предложено ввести разграничения понятий «ограничение права на недвижимую вещь» и «обременение недвижимого имущества». В действующем законодательстве подобное разграничение адаптировано – п.1 ст. 8.1. ГК РФ в крайне не конкретизированном виде.<sup>24</sup>

## **Глава 2. Правовое регулирование оборота земельных долей**

---

право". 1997. N 3. С. 6

<sup>22</sup> Постановление Правительства РФ от 1 февраля 1995 г. N 96 "О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев" //СЗ РФ. 1995. N 7. Ст. 534

<sup>23</sup> Федеральный закон от 2 июля 2013 г. N 142-ФЗ "О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" //СЗ РФ. 2013. N 27. Ст. 3434

<sup>24</sup> "Кодификация российского частного права 2015" (под ред. П.В. Крашенинникова) "Статут", 2015 // ИПС «Консультант Плюс»

## **§ 1. Правовое регулирование механизмов оборота земельных долей в рамках реализации Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации**

Рассмотрение вопроса о необходимости увеличения диспозитивности в отношениях, связанных с оборотом земельных долей, предполагает анализ действующего регулирования оборота земельных долей как с позиции защиты сельхозземель, так и с позиции защиты интересов собственников земельных долей. В противном случае гарантировано отсутствие соблюдения баланса интересов. Преследование интересов по сохранению и эффективному использованию сельскохозяйственных угодий вне соблюдения интересов собственников, повышения оборотоспособности земельной доли, не достигает намеченной цели земельной реформы, не создает устойчивого союза плодородных земель и рационального владения и использования. Согласно нормам действующего законодательства правовое регулирование оборота земельных долей направлено на сохранение целевого использования и репродуктивности земель сельскохозяйственного назначения. Значимыми являются нормы, императивно закрепляющие ограничения по использованию, распоряжению и максимальному размеру сельскохозяйственных угодий, находящихся в собственности одного лица (как юридического, так и физического). Данные принципы закреплены в п. 3 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Последовательное соблюдение принципов по сохранению и поддержанию продуктивности основного сельскохозяйственного фонда в рамках аграрной реформы в отрыве от законодательного закрепления принципов защиты прав владельцев земельных долей, не привело к развитию аграрной реформы в полном объеме. Следует отметить, что первоначальная численность владельцев земельных долей составила порядка двенадцати миллионов, большинство из которых нуждаются в формировании более четких критериев правопреемственности. Э ф ф е к т и в н о с т ь и

жизнеспособность аграрной реформы напрямую зависит от стабильности оборота земельных долей, эффективная деятельность сельскохозяйственных предприятий находится в зависимом положении от экономической составляющей. Правовое регулирование оборота земельных долей должно опираться на два системных принципа – устойчивой хозяйственной деятельности сельхозпредприятий и сохранении и рациональном использовании сельскохозяйственных угодий. При формировании курса государства на импортозамещение в аграрной сфере необходимость в развитии действующего законодательства в отношении стабильности оборота земельных долей очевидна. Согласно неофициальным статистическим данным, осуществлена государственная регистрация права в отношении только пятнадцати процентов собственников земельных долей, в натуре выделено и осуществлена государственная регистрация права на земельные участки – в отношении не более семи процентов собственников земельных долей, что составляет не более 0,7% от общей площади приватизированных земель, находящихся в долевой собственности. Основным вариантом использования земельных долей является право аренды сельхозпредприятий, в том числе без осуществления государственной регистрации. Самым сложным и актуальным является вопрос о вовлечении невостребованных земельных долей. Заявленные данные свидетельствуют о не вовлеченности в рациональное использование большей части сельскохозяйственных угодий страны, подавляющая часть земельных долей не может быть использована, поскольку фактически не выделена в натуре и не оформлена в соответствии с действующим законодательством.

При анализе норм действующего законодательства формируется мнение об иной разновидности общей собственности на земельный участок, отличающейся от долевой собственности, предусмотренной нормами Гражданского кодекса РФ. Общая долевая собственность работников сельхозпредприятий на земельные участки сельскохозяйственных угодий имеет характерные особенности, а именно:

1. Порядок возникновения, как общей долевой собственности, так и права на земельную долю - в результате реорганизации сельхозпредприятий и приватизации сельскохозяйственных угодий с предоставлением земельных долей работникам сельхозпредприятий и иным категориям. Данный порядок расширен, действующим законодательством предусмотрено право несколько собственников земельных долей выделить общий земельный участок.
2. Сделки с земельными долями можно условно разделить на две неравные группы: сделки, совершаемые собственником земельной доли без процедуры выделения доли в натуре, исчерпывающий перечень которых претерпел изменения и иные сделки.
3. Порядок выделения доли из общей собственности законодательно установлен следующим образом:
  - при условии определения массива для первоочередного выдела (объект выдела индивидуально определен) общим собранием принимается решение о выделении данного объекта из общей собственности,
  - либо каждый собственник земельной доли осуществляет процедуру выдела самостоятельно, уведомив о проведении общего собрания собственников посредством личных извещений или публикацией в СМИ, определенных субъектом РФ.
4. Значимой особенностью является императивно закрепленное право преимущественной покупки не только собственниками, но и сельскохозяйственному предприятию, использующему земельный массив долевой собственности и гражданину, являющемуся членом крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим данный земельный участок долевой собственности.
5. Законодательно определена процедура принятия решения общим собранием собственника по вопросам использования и владения

земельным участком сельскохозяйственных угодий. Единогласие собственников не требуется.

Само по себе определение «собственник земельной доли» требует уточнения. В редакции Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельная доля характеризуется как доля в праве общей собственности, и фактически собственник наделен правом на земельный участок, находящийся в долевой собственности. При таком подходе более оправдано мнение исследователей о том, что процедура выделения земельных участков в счет земельных долей должна базироваться только на основании решения общего собрания.

Введение в оборот земельных долей предусмотрено на основании процедуры выделения земельных участков в счет земельных долей. Действующим законодательством предусмотрено две процедуры выделения в натуре земельных участков в счет земельных долей.

Самым стандартным является порядок, при котором определенный для первоначального выдела земельный участок, с характерными границами и точками координат, решением общего собрания собственников выделяется из первоначального земельного участка общей долевой собственности. Основополагающим является тот факт, что на основании решения общего собрания первоначальный земельный участок общей собственности теряет свои юридические границы и перестает существовать как индивидуально определенный объект права. Таким образом, первоначальный участок сельскохозяйственных угодий, сведения о котором содержались в сельскохозяйственной и иной документации (регламентах, планах), теряет свои юридически значимые характеристики - изменяется общая площадь, границы, смежные землепользователи. Подобного уровня решение может быть принято только общим собранием собственников, с учетом масштабности сельскохозяйственных угодий. В противном случае, выделение земельного участка, например, площадью в 200 кв.м. в счет земельных долей

двух участников общей собственности на земельный участок общей площадью 200 Га, приводило бы к упразднению границ последнего без решения и согласия большинства собственников. Данный пример не является типичным, но проблему обрисовывает четко – необходимо решение общего собрания участников общей собственности, при упразднении юридических границ приватизированного сельскохозяйственного угодья.

Второй и индивидуальный порядок выделения земельного участка в натуре осуществляется путем направления индивидуальных уведомлений в адрес других участников долевой собственности, либо посредством размещения в определенных средствах массовой информации публикации об этом. Закон детально не регламентирует условия, при которых выдел земельного участка в счет земельной доли в индивидуальном порядке разрешен либо запрещен. Закон не закрепляет требований, при которых решение об индивидуальном выделе возможно осуществить. Формулировка п. 4 ст. 13 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>25</sup> «отсутствует решение участников общей долевой собственности» неоправданно диспозитивна.

В отношении публикации представлена правовая позиция Конституционного суда российской Федерации от 30.01.2009 г. № 1-П.<sup>26</sup>

Согласно правовой позиции право публикации извещения в СМИ возникает при условиях либо проведенного собрания, но отсутствии решения по итогам собрания, либо при наличии документального подтверждения принятия инициатором выдела всех необходимых, но безрезультатных действий по созыву общего собрания. Данные доказательства необходимо предоставить при подаче документов в регистрирующий орган.

---

<sup>25</sup> Федеральный закон от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // ИПС "Консультант Плюс".

<sup>26</sup> Постановление № 1-П по делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 ст. 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в связи с жалобой гражданки Л.Г. Погодиной // Российская газета. 18.02.2009. № 27 (4851). С. 12.



Общая площадь сельскохозяйственных угодий, из которого осуществляется индивидуальный выдел земельного участка в счет земельной доли, имеет определяющее решение. Фактически решение общего собрания участников долевой собственности должно быть обязательным этапом при индивидуальном выделении земельного участка в счет земельной доли для целей учета интересов собственников земельных долей, подлежащих к выделу впоследствии. Необходимо законодательное регулирование случаев, при которых участник общей собственности вправе приступить к процедуре выделения земельного участка в натуре без решения общего собрания. Заимствование процедуры уведомления сособственников при осуществлении процедуры межевания недостаточный механизм соблюдения прав иных участников долевой собственности. Отсутствие решения участников общей долевой собственности также требует детального урегулирования на законодательном уровне.

На уровне право применения значимым остается вопрос о месторасположении земельного участка, выделяемого в счет земельной доли. Сложность вопроса заключается в том, что необходимо принимать решение о месторасположении не только выделяемого земельного участка, но месторасположении массива для первоочередного выдела и месторасположении участков невостребованных земельных долей. Справедливости ради следует сказать, что именно эта процедура «деления пирога» и является самой спорной и обсуждаемой на уровне сособственников земельного участка.

В моей работе заявлено о необходимости соблюдения баланса интересов в соответствии с принципами рациональности и соблюдения экологических и экономических составляющих всех субъектов права. Закон не формулирует критерии выдела земельных участков в индивидуальном порядке, выдела первоочередного массива. Общеизвестно, что именно в результате данной процедуры происходит ежегодное сокращение площади пашни и уменьшение площадей сельскохозяйственного назначения за счет

перевода их в другие категории.<sup>27</sup> Аграрная реформа, направленная на сохранение и воспроизводство сельскохозяйственных угодий, не только нерезультативна в этой части, действующее законодательство создает условия для нецелевого использования данных земель в противовес заявленным целям. Согласно неопубликованным данным Росреестра Российской Федерации, в 2013 г. уменьшение площадей земель сельскохозяйственного назначения составило более одного млн. Га.<sup>28</sup> Фактически, необходим законодательный механизм, исключающий возможность такого выделения земельных участков, в результате которого нарушается рациональность и компактность целевого землепользования в соответствии с требованиями действующего законодательства. Недопустим выдел земельного участка, в результате которого образуется чересполосица, дальнотемелье, наложение и вкрапление смежных земельных участков. Закрепление на законодательном уровне критериев выдела земельных участков, критериев выбора массива для первоочередного выдела определит правила игры для всех хозяйствующих субъектов, в том числе в рамках судебного процесса.

По существу, это следующий главенствующий вопрос в развитие аграрной реформы, для достижения целей рационального использования и воспроизводства ценного земельного ресурса. Большинство исследователей поддерживают мнение, что нецелевое использование сельскохозяйственных угодий продиктовано существенной неопределенностью на законодательном уровне в вопросе выделения в натуре земельных долей. Согласно исследованиям, ежегодное сокращение площадей земель сельскохозяйственного назначения имеет положительную динамику более 20 лет и прогрессирует в двух основополагающих плоскостях:

---

<sup>27</sup> Вершинин В., Петров В. Совершенствование механизмов вовлечения в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2015. N 5.

<sup>28</sup> Вершинин В., Петров В. Совершенствование механизмов вовлечения в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2015. N 5.

- перевод из категории земель сельскохозяйственного назначения в иные категории

- неудовлетворительное финансово-экономическое состояние сельхозпредприятий, продавших ликвидные угодья.

Перевод земель сельхозназначения в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов вырос за четыре предыдущих года на 3,4%, сельскохозяйственные угодья переведены в категорию земель населенных пунктов на 2,6 % за этот же период. В категорию земель промышленности и иного специального назначения переведены 1,2% земель сельскохозяйственного назначения за последние четыре года.<sup>29</sup> Эти цифры буквально означают поглощение наиболее ликвидных и востребованных угодий малоэтажной застройкой, линиями электропередачи, рекреационными объектами. Очевидным является и параллельно развивающееся неудовлетворительное использование оставшихся площадей сельскохозяйственных угодий. Предоставленные в результате приватизации 1992 г. в собственность граждан 110 млн. Га земельных долей на 22% являются невостребованными. По данным Минсельхоза России, площадь неиспользуемых сельскохозяйственных угодий в 2013 г. составила 20,8 млн. Га, из них лишь 57,2% пригодны для введения в сельскохозяйственный оборот. Заболоченные, подтопленные, эрозийные почвы, освоение которых требует значительных финансовых затрат, остаются невостребованными собственниками земельных долей. Механизм вовлечения данных земель в сельскохозяйственный, гражданский оборот должен быть создан на законодательном уровне. Реализация норм Федерального закона от 29.12.2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» предполагает применение повышенных штрафов за неиспользование земельных участков, а также: принудительное

---

<sup>29</sup> Вершинин В., Петров В. Совершенствование механизмов вовлечения в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2015. N 5.

изъятие земельного участка у собственника, не использующего его по назначению более трех лет, передачу в муниципальную собственность не востребуемых земельных долей. Очевидно, что закон регулирует не фактические отношения, но потенциальные. Земельная доля и земельный участок не являются равными с юридической точки зрения. Констатируем отсутствие законодательного регулирования в отношении не востребуемых земельных долей. Необходим четкий механизм наделения земельной доли статусом земельного участка для целей эффективного использования и соблюдения прав всех участников общей собственности.

Нет необходимости решать вопросы вовлечения в сельскохозяйственный оборот неиспользованных земельных долей в отрыве от решения вопросов вовлечения неиспользованных земельных долей в гражданский оборот. Механизмы отказа от права или принудительного изъятия не являются убедительно эффективными, эти межотраслевые вопросы гражданского и земельного законодательства необходимо решать системно.

Выделение земельного участка в счет земельных долей, принятие общего решения о местоположении массива для первоочередного выдела осуществляются участниками долевой собственности в условиях недостаточного регулирования. Согласно норме закона, при отсутствии возражений участников долевой собственности по вопросу местоположения выделяемого земельного участка, предложение считается согласованным. Нормой Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" закреплено требование обоснованности возражений, без закрепления критериев обоснованности. Судебная практика показывает, что подавляющее количество споров связано именно с критериями обоснованности возражений.

Законом предусмотрены возражения относительно месторасположения земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, никаких иных предметов возражения в Законе не предусмотрено.

Именно несоответствие понятий «местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка» по Закону №101-ФЗ и «границы земельного участка» в редакции Федерального закона от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», согласно которого местоположение земельного участка устанавливается в особом порядке с помощью технических средств, порождает необходимость унификации на законодательном уровне определений «границы выделяемого в счет земельной доли земельного участка».

Самыми необоснованными возражениями суды признают возражения относительно границ выделяемого участка – у такого участка априори нет границ на том уровне, как это урегулировано действующим законодательством.

Судебная практика показывает, что обоснованным возражением суды признают лишь возражение относительно наложения границ выделяемого земельного участка на часть участка, право на который возникло ранее.<sup>30</sup> Констатируем, что законом не предусмотрен порядок выдвигания возражений, при условии, что все возражения могут считаться обоснованными только при наличии нарушения норм земельного законодательства. При условии нарушения требований земельного законодательства не будет осуществлена процедура постановки на государственный кадастровый учет вновь выделенного земельного участка, не возникнет право – нет необходимости писать и представлять возражения. Возражения относительно местоположения выделяемого земельного участка должны служить интересам субъективного права, но не являться констатацией нарушения действующего законодательства. Действующее законодательство не нуждается так остро в защите со стороны участников общей собственности, как участники общей собственности нуждаются в защите со стороны законодательства.

---

<sup>30</sup>Савенко Г.В. «Современные проблемы оборота земельных долей и участков сельскохозяйственного назначения: Научно-практическое пособие» //«Центр публично-правовых исследований», 2009 ИПС «Консультант Плюс»

Неурегулированным остается вопрос о том, каковым должно быть возражение при условии наличия нескольких претендентов на один и тот же выделяемый земельный участок. Возражение, высказывающее желание получить выдел в натуре в счет земельной доли в том же месте, не может быть признано обоснованным, и не несет никаких правовых последствий для отправителя. Иной формы разрешения одновременного притязания на один и тот же выдел со стороны нескольких собственников законом не предусмотрено.

Множественность участников долевой собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения объективно предполагает сложности принятия единогласного решения по вопросам использования, владения общей собственностью. Соблюдение интересов каждого владельца земельной доли не равно соблюдению интересов арифметической суммы собственников. Необходимо учитывать тот факт, что в зоне интересов одной группы могут лежать попытки ущемления интересов другой группы. Законом урегулирована процедура принятия решения общим собранием по вопросам использования и владения общей собственностью. Норма закона не предусматривает реализацию прав не участвующих в собрании собственников – в том числе и по уважительным причинам. Повышение порога кворума общего собрания, законодательно установленные права доверенных лиц позволило бы сформировать решения в интересах большинства не только присутствующих на собрании, но и фактически владеющих большинством долей в праве общей собственности. Первоначальные списки владельцев земельных долей требуют корректировки, с момента возникновения права изменяется и списочный и количественный состав участников, только законодательно установленные барьеры – например, обязанность ведения реестра собственников - позволят избежать злоупотребления правом.

О необходимости упрощения порядка прохождения кадастрового учета в отношении земельных долей высказывается буквально каждый из

исследователей. От предложений максимально удешевить и упростить процедуру постановки на государственный кадастровый учет выделенного в натуре в счет земельной доли земельного участка, до кардинальных предложений об упразднении категории земель. Исходя из системности задачи – постановки на кадастровый учет нескольких преобразованных в результате выдела земельных участков и упразднение сведений о первоначальном земельном участке более системным решением будет возврат к определению «единого землепользования».

Следует отметить, что данное понятие не новация в действующем законодательстве. С технической точки зрения все земельные участки можно классифицировать следующим образом:

- единый земельный участок, в пределах замкнутого контура,
- единое землепользование – земельный участок, состоящих из нескольких обособленных частей в пределах замкнутого контура<sup>31</sup>. Несколько частей участка, не выходящих за предел замкнутого контура, и являются единым землепользованием – идеальной формой участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, предоставленными на основании Указа президента от 27 декабря 1991 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР».

- многоконтурный земельный участок – несколько замкнутых контуров, границы которых определены в соответствии с требованиями действующего законодательства.<sup>32</sup> Границы многоконтурного земельного участка не имеют общих точек координат, такая форма наиболее характерна для расположения линейных объектов.

Апеллирование понятием единого землепользования позволит системно решать вопросы учета всех земельных участков, образованных в результате выдела в натуре, но состоящих в пределах замкнутого контура.

На практике осуществляется сложнейшая процедура постановки на

---

<sup>31</sup> Письмо Минэкономразвития России от 12 сентября 2013 г. N Д23и-2729// ИПС «Консультант Плюс»

<sup>32</sup> Письмо Минэкономразвития России от 22.12.2009 г. N 22409-ИМ/Д23// ИПС «Консультант Плюс»

государственный кадастровый учет, при выделении земельного участка сосособственники получают несколько кадастровых паспортов в соответствии с межевым планом, и осуществляется процедура государственной регистрации права общей долевой собственности на каждый образовавшийся земельный участок. Более обююрокращенной процедуры сложно представить, что порождает отказ собственников от данной процедуры и, - как следствие – отсутствие достоверных сведений в отношении объектов права в ЕГРП и в ГКН.

Закрепление в действующем законодательстве порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на единое землепользование создаст востребованное регулирование в данной сфере.

## **§ 2. Необходимость совершенствования механизмов вовлечения земельных долей в сельскохозяйственный оборот.**

Полемики в отношении ключевого вопроса – насколько эффективно урегулированы отношения по распоряжению земельными долями, предоставленными на основании Указа президента от 27 декабря 1991 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» - нет. Действующее регулирование блокирует эластичность и оборотоспособность земельных долей, что, безусловно, требует разрешения для целей эффективного использования земельного ресурса.

Блок значимых вопросов по распоряжению земельными долями - распоряжение невостребованными земельными долями, распоряжение земельной долей как объектом залога, наследование земельной доли, критерии и порядок прекращения прав на земельную долю - требует законодательного решения, разработанного в тесной взаимосвязи с комплексом организационно-технических мер по осуществлению кадастровых работ и государственной регистрации прав.

Статус земельных долей, с точки зрения объема прав по распоряжению ими отличен от института долевой собственности,



своей гражданской законодательству. Практически это выражено в объеме прав по распоряжению земельными долями и признании таких сделок судами при рассмотрении различного уровня споров (например, негативных).

Земельные доли как объект вещного права, значительно ограничен в обороте по причине специфики земельной доли как социально значимого объекта. Общеизвестно, земельная доля, выделенная из земель сельскохозяйственного назначения, наделена общенациональным значением сельскохозяйственных угодий, что корреспондирует необходимости рационального использования и воспроизводства плодородия. Преодолеть законодательно установленные ограничения по распоряжению земельной долей участник долевой собственности может только после выделения земельного участка в счет земельной доли. Законодательное регулирование направлено на стимулирование участников долевой собственности к выделению земельных долей в натуре посредством проведения кадастровых работ с последующей государственной регистрацией права.<sup>33</sup>

Порядок распоряжения земельным участком, находящимся в общей долевой собственности, установленный ст.12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" существенно отличается от порядка распоряжения недвижимым имуществом, находящимся в долевой собственности, установленного ст. 250, 246 Гражданского кодекса Российской Федерации. Причиной тому различия институционального характера.

Первым и значимым является разграничение в Законе двух составляющих - оборотоспособности земельной доли и оборотоспособности земельного участка, выделенного в счет земельной доли. Земельную долю можно завещать (не равно наследовать), внести в уставной капитал (в соответствии с определенной процедурой), передать в доверительное управление или продать (подарить) ограниченному кругу субъектов.

---

<sup>33</sup> Жаркова О.А Правовой режим земельных долей. "Арбитражные споры", 2009, N 4//ИПС «Консультант Плюс»

Земельным участком собственник вправе распоряжаться любым законодательно установленным способом.

Вторым и значимым является смена приоритетности законодательства. Правила гражданского законодательства (наличие согласия всех собственников) применяются к сделкам с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в коллективе не более пяти участников долевой собственности на земельный участок. Таким образом, согласие всех участников по распоряжению общей долевой собственностью требуется только в коллективе не более пяти собственников. Если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения более пяти, правила Гражданского Кодекса применяются во взаимосвязи с Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения (на основании решения общего собрания).

Вышеперечисленные особенности регулирования способов распоряжения земельными долями не вызвали бы никаких вопросов при условии урегулированности процедур выделения земельных участков в счет земельных долей также более специальным способом. Требуется законодательно установленное упрощение постановки на государственный кадастровый учет. Это касается не только экономической составляющей данного вопроса. Внесение поворотных точек координат земельных участков из состава национально значимых ресурсов не может и должно быть задачей отдельного хозяйствующего субъекта. Упразднение или недопущение кадастровых ошибок, исключение возможности внесения недостоверных сведений в ГКН являются приоритетными при перераспределении земель сельскохозяйственного назначения. Требования, предъявляемые к кадастровому инженеру при осуществлении профессиональной деятельности (аккредитация, наличие профессионального оборудования, прошедшего поверку, кроме того владение специальными программами загрузки сведений) направлены на получение достоверного документа об объекте

учета. При индивидуальном выделе не гарантировано получение достоверных сведений объекта кадастрового учета по следующим основаниям. Кадастровый инженер, в рамках заключенного с физическим лицом договора, обязан осуществить кадастровые работы и изготовить соответствующие документы в отношении объекта учета, внося сведения об объекте со слов физического лица. Первоначальные документы, выданные на основании подсчетов балло-гектаров, не несут характеристик соответствия устной и документальной информации. Индивидуально определенных привязок на местности сельскохозяйственных угодий также может быть недостаточно. Кадастровый инженер, ограниченный в действиях санкцией статьи уголовного кодекса и требованиями законодательства о землеустройстве, обязан предоставить достоверные сведения о земельном участке, границы и площадь, которого указаны физическим лицом – собственником земельной доли.<sup>34</sup>

Теряется смысл законодательного ограничения по распоряжению земельными долями, при значительной условности привил индивидуального выдела земельного участка в счет земельной доли на основании публикации в СМИ.

Значимым является и вопрос о необходимости возврата к форме единого землепользования при осуществлении выдела в натуре земельных участков. Данная специфика позволит не только избежать излишне документально обременительных процедур постановки на государственный кадастровый учет и последующей государственной регистрации права на общую долевую собственность. Единое землепользование не предполагает возможности нерационального использования земельным участком сельхозугодий (наложение, чересполосицу и пр.).

Неурегулированность вопроса кворума общего собрания участников

---

<sup>34</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров: Проект Федерального закона N 664656-6 (внесен Правительством Российской Федерации, принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении 27 марта 2015 года)// ИПС «Консультант-Плюс»

долевой собственности на земельный участок ставит под сомнение эффективность законодательного регулирования выдела земельного участка в натуре в стандартном порядке на основании решения общего собрания. Протокол общего собрания, подписанный десятью собственниками, на протяжении предыдущих двадцати лет не направляющих волеизъявления по распоряжению своими долями насколько может считаться надлежащим и легитимным в вопросах распоряжения 200 Га сельскохозяйственных угодий? Безусловно, это не типичный пример, но актуализированные реестры владельцев земельных долей и законодательно установленный кворум общего собрания решит вопрос об упразднении мошеннических схем по распоряжению наиболее ликвидной частью земель сельхозназначения.

Перечисленные выше особенности распоряжения земельными долями для целей рационального использования национального ресурса нивелируются посредством непоследовательности и фрагментарности регулирования вопросов выдела в натуре в счет земельной доли. Ограничения по обороту земельными долями, установленные законодательно, эффективны в отношении индивидуальных и добросовестных участников долевой собственности земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения. Данное регулирование не блокирует недобросовестные намерения по нецелевому использованию и распоряжению земельными участками сельскохозяйственных угодий.

Для достижения цели вовлечения в сельскохозяйственный оборот невостребованных земельных долей, на законодательном уровне необходима реализация комплекса мер по формированию

- реестра инвентаризованных земель сельскохозяйственного назначения всех уровней фактического использования,
- формированию реестра владельцев невостребованных земельных долей в тесной взаимосвязи со сведениями из ЕГРП,
- процедуры формирования за счет средств бюджета земельных участков из числа невостребованных земельных долей и признание права

государственной или муниципальной собственности в судебном порядке на такие земельные участки.

Перечисленный выше комплекс мер состоит из множества необходимых механизмов:

- законодательного определения невостребованных земельных долей;
- выработки критериев отнесения к категории невостребованных земельных долей;
- выработки критериев упразднения статуса невостребованной земельной доли по заявлению собственника;
- выработки критериев единого землепользования в рамках одного сельхозпредприятия;
- выработки критериев возможности распоряжения земельными долями собственниками, не реализующими свое право в течение длительного периода, но изъявившие подобное намерение;
- проведение инвентаризации земель и составление реестров сельскохозяйственных угодий;
- соотнесение сведений инвентаризации сельскохозяйственных угодий со сведениями о зарегистрированных правах на объекты недвижимости;
- проведение инвентаризации договоров аренды, договоров доверительного управления и соотнесение со сведениями о зарегистрированных правах на объекты недвижимости;
- законодательное регулирование по ограничению срока предоставления документов для государственной регистрации обременения права;
- формирование земельных участков из числа невостребованных земельных долей;
- постановка на государственный кадастровый учет;
- выработки критериев очередности права требования или установление процедуры торгов в отношении таких земельных участков;
- выработки критериев принудительного изъятия неиспользуемых земельных участков. Действующее законодательство регламентирует

процедуру прекращения права собственности на основании судебного решения. Принудительное изъятие невостребованных и неиспользуемых земельных долей требует более эластичных и мобильных механизмов реализации;

- выработки критериев осуществления процедуры торгов или процедуры предоставления права государственной или муниципальной собственности в судебном порядке на такие земельные участки.

Земельные участки в полной мере вовлечены в гражданский оборот, в отношении них совершаются любые предусмотренные законодательством сделки. Институт наследования не наделен надлежащим регулированием в отношении земельных долей, вовлеченных в гражданский оборот со значительной степенью несоответствия статусу земельного участка, вне рамок определенных границ, площади, определения в натуре. Согласно нормам гражданского законодательства, наследованию подлежит вся наследственная масса, впоследствии государственная регистрация права наследника осуществляется в отношении объектов недвижимости в полном объеме. Однако земельные доли в праве на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения во многом отличаются от иных вещей и имущественных права, подлежащих наследованию. Вопрос о специфичности наследования земельных долей рассматривается в контексте возможности государственной регистрации права на объект недвижимости с последующим совершением сделок гражданско-правового характера и получения материальных или иных благ.

Нет оснований вносить изменения в действующее регулирование государственной регистрации прав на объекты недвижимости. Правовое регулирование института государственной регистрации прав на недвижимое имущество стабильно развивается в соответствии с реализованной в значительной степени Концепцией создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, утвержденной

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 декабря 2009 года N 534<sup>35</sup>, позднее Концепцией федеральной целевой программы "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)", утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 28 июня 2013 года N 1101-р.<sup>36</sup> Направленность данной реорганизации на упрощение регистрационных процедур и слияние реестров учета объектов недвижимости и регистрации прав на них, введение электронного документооборота поэтапно внедряется.<sup>37</sup>

Последовательно осуществляемая государством административная реформа привела к переходу от государственной регистрации прав на объекты недвижимости к государственной регистрации недвижимости, открывающему возможности государственной регистрации права на такой объект недвижимости, не обладающий признаками индивидуально определенного объекта как земельная доля на основании заявленных ранее характеристик размера. Земельная доля изначально наделена статусом объекта недвижимости, статусом объекта вещных прав и, согласно норме закона, - данный закон вступает в силу с 1 января 2017 года, за исключением отдельных положений, вступающих в силу в иные сроки – государственная регистрация права на земельную долю может быть осуществлена на основании заявления участника долевой собственности на земельный участок (п.1 ст. 47 Федерального закона).<sup>38</sup>

Введением в действие данного регулирования решен комплекс проблем,

---

<sup>35</sup> Концепция создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 декабря 2009 года N 53// ИПС «Консультант Плюс»

<sup>36</sup> Концепция федеральной целевой программы "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)": распоряжение Правительства Российской Федерации от 28 июня 2013 года N 1101-р// ИПС «Консультант-Плюс».

<sup>37</sup> Бадулина Е.В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы "Имущественные отношения в Российской Федерации", 2015, N 10// ИПС «Консультант Плюс»

<sup>38</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 26.04.2016) "О государственной регистрации недвижимости»// "Российская газета", N 156, 17.07.2015,"Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.

связанных с требованием обязательного нотариального удостоверения права наследования, исчисления нотариусом пошлины и иных сборов, осуществления постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права.

Зонами риска остаются финансовая непривлекательность наследуемых активов и риск принудительного изъятия неиспользуемого по назначению земельного участка. Эти риски несущественны по отношению с риском получения в натуре части заболоченного и (или) непригодного ни для каких целей земельного участка, требующего материальных затрат на проведение мелиорации, осушения и восстановления плодородия земель.

Требует детального рассмотрения тот подход, который использовал законодатель для введения в оборот объекта недвижимости, ни обладающего юридическими границами и характеристиками общей площади объекта.

Введены ли в правовое регулирование иные критерии и характеристики объекта недвижимости? Предмет регулирования Закона о государственной регистрации недвижимости определен вопросами государственной регистрации прав на недвижимого учета, государственного кадастрового учета объектов недвижимости, базируется на дефиниции нормы Гражданского кодекса РФ. Данная норма – ст. 131 ГК РФ - предусматривает государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, а также осуществление специального учета объектов недвижимости. В Законе о государственной регистрации объектов недвижимости не сформулировано само понятие «государственная регистрация недвижимого имущества», объект государственной регистрации прав на недвижимое имущество определен отсылочно к нормам ст.ст. 130,131,132,133,164 Гражданского кодекса РФ. Законом не расширен круг объектов, сведения о котором подлежат внесению в ЕГРН. Закон не новирует список объектов недвижимости, подлежащих государственной регистрации – это земельные участки, здания, помещения, объекты незавершенного строительства, сооружения, единые недвижимые комплексы. Расширительного видения



земельного участка, а именно – в том числе в виде земельной доли, определенной в баллах, законом не предусмотрено. Каков механизм вовлечения земельной доли в процедуру государственной регистрации вне списка объектов недвижимости, обязывания государственной регистрации которых закреплено законодательно? Следовательно, осуществление государственной регистрации земельной доли как объекта недвижимости отнесено к специальному учету объектов недвижимости. Насколько данное предположение правомочно попробуем доказать или опровергнуть.

Закон о государственной регистрации недвижимости направлен на внедрение и реализацию единой комплексной процедуры государственной регистрации права на объект недвижимости и государственного кадастрового учета объекта недвижимости. Государственная регистрация недвижимости и государственный кадастровый учет разработчиками закона не поставлены на ступень взаимоисключения, предусмотрена последовательность с приоритетностью процедуры кадастрового учета объекта недвижимости. Законом предусмотрены единичные случаи, когда кадастровый учет объекта недвижимости и государственная регистрация объекта недвижимости осуществляются одновременно. Последовательность осуществления государственной регистрации недвижимости по результатам кадастрового учета объекта недвижимости прослеживается, и, возможно, сводится к незначительным действиям по заполнению форм реестра.

Осуществление одновременно государственной регистрации права и кадастровый учет объекта законом предусмотрено в следующих случаях:

- при образовании объекта недвижимости;
  - при создании объекта недвижимости, разрешение на ввод в эксплуатацию которого не предусмотрен или не требуется;
  - при осуществлении государственной регистрации обременений и ограничений;
  - в случаях прекращения существования объекта недвижимости.
- В законе представлен исчерпывающий, закрытый перечень случаев, при

которых осуществляется одновременно процедура кадастрового учета и государственной регистрации объекта недвижимости. Следует сделать вывод о том, что государственная регистрация права на земельную долю осуществляется в соответствии с отнесением данного объекта к категории объектов, для которых законом не предусмотрено требование предоставления разрешения на ввод в эксплуатацию. Соотнести данное предположение с формами специального учета объектов недвижимости, согласно норме гражданского законодательства объективных оснований нет. Закон о регистрации недвижимости не содержит норм о том, что земельная доля законодательно утверждена в качестве объекта недвижимости, требование о государственной регистрации на который императивно закреплено. Закон о регистрации недвижимости не содержит норм, однозначно закрепляющих процедуру осуществления одновременно регистрации объекта и кадастрового учета объекта недвижимости. Закон не содержит указания на отнесение земельной доли к объектам, в отношении которых разрешение на ввод в эксплуатацию не требуется. Общеизвестно, что участки земной поверхности не нуждаются в разрешении на ввод в эксплуатацию, данный вывод не требует указания в законе о регистрации недвижимости. Требует урегулирования на законодательном уровне критерии документов, по результатам правового аудита которых, возможно внести в достоверный реестр недостоверные, неточные сведения об объекте права (качественное выражение в балло-гектарах).

Вступление в законную силу 01.01.2017 г. Закона о регистрации недвижимости формирует основания для введения в гражданский оборот не только такого специфичного объекта как земельная доля в праве на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, но и менее специфичные - самовольно возведенные постройки, расположенные на земельных участках, сведения о правах на которые не содержатся в ГКН и ЕГРП.

Логическим завершением административной реформы, при котором

регистрационные органы осуществляют регистрационные действия и кадастровый учет на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на землю любого уровня с точки зрения правоприменителя стал диспозиционный подход законодателя к узакониванию прав по фактическому землепользованию<sup>39</sup>

Стремление к упрощению процедуры государственной регистрации, реализация электронного будут реализованы после вступления в законную силу Закона о регистрации недвижимости. Императивно закрепенная нормами Закона о государственной регистрации возможность внесения в реестр сведений о земельных долях без изменения единиц измерения напрямую способствует введению в сельскохозяйственный оборот ранее не востребованных собственниками земельных долей. Положения Закона о регистрации не содержат требований о достоверности предоставления сведений. Блокирована возможность отказа от государственной регистрации недвижимости в классическом понимании. Законом предусмотрена процедура приостановки регистрационных действий. Озабоченность вызывает обеспечение достоверности публичного реестра объектов недвижимости и прав на них как источника стабильности гражданского оборота.

В противном случае оборотистость земельных долей будет ограничена недостоверностью, ошибочностью сведений единого реестра. Наложение границ одного землепользования на другое на документальном уровне упраздняется в результате сложнейших сличительных процедур.

Согласно норме закона в состав Единого Государственного реестра недвижимости, который только предстоит сформировать общими усилиями, войдут:

- кадастр недвижимости или реестр недвижимости – один из наиболее ошибочных и неточных реестров;

---

<sup>39</sup> П. 7 ст. 70, Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 26.04.2016) "О государственной регистрации недвижимости"// ИПС «Консультант Плюс».

- реестр прав на недвижимость, содержащий сведения о правах, ограничениях права и обременений недвижимого имущества;

- реестровые дела – трудночитаемые и практически невостребованные документы, не соответствующие требованиям полноты и достоверности;

- реестр границ, данный реестр доступен сегодня на уровне публичной кадастровой карты. Достоверность и полнота сведений в данном реестре вызывает серьезные сомнения.

Таким образом, обеспечение достоверности публичного (сводного) реестра может быть перспективным направлением в развитии Закона о государственной регистрации недвижимости.

### **Глава 3. Усиление роли нотариата в правовой системе государства**

Выделение в натуре земельного участка в счет земельной доли регулируется не только Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Определяющей является норма, регламентирующая минимальный размер выделяемого земельного участка из общей долевой

собственности в составе земель сельскохозяйственного назначения. На отношения участников долевой собственности земельными участками, возникшими в результате приватизации колхозных и совхозных земель, распространяется требование регионального законодательства о соблюдении минимального размера выделяемого в натуре земельного участка в счет земельной доли.

Сообщество собственников, не обладающих индивидуализированной собственностью, формально не имеющих возможности распорядиться своей собственностью вне участия и волеизъявления сособственников, заинтересовано в соблюдении всех особенностей выхода из состава общей долевой собственности посредством трансформации неопределенной в натуре земельной доли в индивидуально определенный объект права, наделенный всеми признаками оборотоспособности.

Свойственный земельному обороту традиционализм помешал развитию законодательного регулирования в рамках принятия Земельного кодекса в 2001г. Вступление в законную силу 01.01.2017 г. Закона о регистрации недвижимости упразднит традиционную специфику оборота земельных долей и уравнивает формальности при совершении сделок с земельными долями и иными объектами вещных прав. Формирование института земельной доли в рамках специальных норм земельного законодательства не может развиваться в отрыве от осуществляемой модернизации гражданского законодательства, в том числе законодательства о нотариате. Будущим законодательством земельные доли будут выведены из режима стагнации и наделят собственника земельной доли правом распоряжения земельной долей как индивидуально определенным объектом прав. Единственная особенность, свойственная и классической форме общей долевой собственности, не упраздняется и не трансформируется в рамках развития законодательства – распоряжение осуществляется на основании волеизъявления большинства сособственников. Для целей обеспечения устойчивости гражданского оборота данная специфика не только не претерпела изменений, но должна

быть усилена требованием о нотариальном закреплении удостоверения протокола решения общего собрания.

Решения общих собраний наделены статусом управомоченных органов управления в рамках гражданского законодательства. Включены правила нормативного регулирования решений общих собраний Федеральным законом «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации».<sup>40</sup>

Ст. 181.2 Гражданского Кодекса Российской Федерации установлено требование о внесении сведений о возражающих против принятия решения лицах с последующим внесением записи в протокол общего собрания. Таким образом, в протоколе общего собрания должны быть отражены сведения о лицах, голосующих против решения собрания, но отсутствие данных сведений не ведет к оспоримости решения собрания и не является существенным нарушением ведения протокола. В противовес, отсутствие письменной формы протокола общего собрания является существенным нарушением, допускающим оспоримость акта. Безусловно, при таком подходе, нотариальное закрепление (удостоверение) решения общего собрания позволит сформировать защиту лиц, протестующих против принятия решения общим собранием.

Проведение общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения урегулировано отраслевым законодательством на уровне ст. 14.1 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Указанная норма детально регламентирует процедуру проведения общего собрания, требования к форме протокола общего собрания, оставляя вне зоны регламентирования собственно саму процедуру собрания, предоставляя широкие возможности участникам правоотношений.

---

<sup>40</sup> Федеральный закон от 7 мая 2013 г. N 100-ФЗ "О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации" // СЗ РФ. 2013. N 19. Ст. 2327.

Вне рамок законодательного регулирования, решения общего собрания участников долевой собственности не соответствуют в большинстве случаев критериям, выработанным правоприменительной практикой.

Судебная практика в рамках рассмотрения споров, вытекающих из подобных правоотношений, не обобщена в отдельном документе (Постановлении) Высшего суда Российской Федерации или иной форме. Однако такого рода споры характеризуются множественностью лиц, и устойчивость судебного решения подчинена принципам законности и справедливости.

В связи с этим является необходимой имплементация нотариального действия, заимствованная из гражданского законодательства, а именно: законодательное требование о нотариальном удостоверении протокола общего собрания удостоверения как выражения несогласия

Закрепленное в Федеральном законе "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"<sup>41</sup> включение в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате положения об удостоверении решения органа управления юридического лица способствует соблюдению прав лиц, голосующих против принятия решения.

Не в меньшей степени в наличии такого уровня гарантии нуждается протестующий участник общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при осуществлении упрощенной процедуры выдела земельного участка в счет земельной доли.

Диспропорция гражданского и земельного законодательства в аспекте гарантии прав протестующих против принятия решения на общем собрании не оправдана. По существу, в обоих случаях речь идет о коллективном волеизъявлении собственников, реализующих свое право по вопросам распоряжения общей собственностью<sup>42</sup>.

---

<sup>41</sup> Федеральный Закон от 29 декабря 2014 г. N 457-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // СЗ РФ. 2015. N 1 (ч. I). Ст. 10.

<sup>42</sup> Майборода В.А. Обеспечение решений долевых собственников в обороте земель сельскохозяйственного назначения "Экологическое право", 2016, N 1 // «Консультант Плюс»

Оправданно введение в рамках гражданского законодательства обязательного нотариального удостоверения протокола общего собрания (органа управления) в юридическом лице, в том числе в качестве способа регулирования отношений собственников, необходимы для целей любого коллективного органа, в том числе общего собрания участников общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Значимым является необходимость предоставления настоящих гарантий по реализации прав лицу, которое, согласно оговорке в Законе об обороте земель, возражало против решения общего собрания. Согласно действующей оговорке в Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения такому лицу предоставляются преференции в виде внесения записи о возражении в протокол, а также внесения сведений о заявившем возражения лице. Однако дальнейшего развития данных действий в законе не отражено. В полной мере поддерживаю мнение о позитивном влиянии введения более широких полномочий нотариата на обеспечение стабильности оборота.<sup>43</sup>

Мнение о позитивном влиянии введения более широких полномочий нотариата для целей стабильности оборота находит свое подтверждение и в действующем законодательстве. Согласно вступившим в законную силу поправками в Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», сделка по продаже земельной доли подлежит нотариальному удостоверению.<sup>44</sup>

Для сравнения – ранее существующий порядок совершения сделок купли-продажи земельных долей регулировался на уровне Постановления Правительства Российской Федерации «О порядке осуществления прав

---

<sup>43</sup> Ковалев А.М. Правовая природа общего собрания участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения // Российская юстиция. 2008. N 7

<sup>44</sup>Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ ст. 24.1 (ред. от 29.12.2015) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // «Консультант Плюс»



собственников земельных долей и имущественных паев»<sup>45</sup>. Согласно данному регулированию, каждый собственник земельной доли, не выделенной в натуре, обладал правом продать ее для целей производства сельскохозяйственной продукции, с соблюдением правил о преимущественном праве покупки.<sup>46</sup>

Между сторонами договора заключался договор купли-продажи земельной доли, который мог быть нотариально удостоверен на основании волеизъявления сторон и зарегистрирован в соответствии с требованиями действующего законодательства. Таким образом, стороны договора купли-продажи земельной доли в общем праве на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения были обязаны соблюдать преимущественные права собственников земельного участка при покупке земельной доли (посредством извещения о намерениях) и требования гражданского законодательства об обязательной регистрации сделок с недвижимым имуществом. Законодательно закрепленного требования об обязательном нотариальном удостоверении сделок по продаже земельной доли до даты 01.01.2016 г. не было.<sup>47</sup>

Справедливости ради следует отметить, что закон значительно скорректировал действующее законодательство по многим аспектам государственного регулирования, но основополагающим вектором является расширение полномочий нотариата и реформирование нотариата. Первичным является усиление роли нотариата в правовой системе государства в целом и первым шагом стало увеличение перечня сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Это значимое и последовательное нововведение свидетельствует о признании на законодательном уровне статуса объекта недвижимости за земельной долей и закреплением требований о соблюдении всех юридически значимых действий.

---

<sup>45</sup> Постановление Правительства РФ от 1 февраля 1995 г. N 96 "О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев"

<sup>46</sup> Касьянова О.В "Правовое регулирование сделок с земельными участками" //ИПС «Консультант Плюс»

<sup>47</sup> Федеральный закон от 29.12.2015 N 391-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", ст. 3 //ИПС «Консультант Плюс»

Дополнительно следует заметить, что законодатель учел существующие объемы материальных затрат при обращении за совершением нотариальных действий. Первоначально, стороны сделки по продаже земельной доли прибегали к простой письменной форме договора в основном с целью минимизировать организационные затраты. Законодателем установлены пониженные нотариальные тарифы за осуществление нотариального удостоверения сделок для отдельной категории граждан – родственников (супругов, детей, родителей и внуков).<sup>48</sup>

Однако вводимые изменения закона о государственной регистрации прав относительно обязательного удостоверения нотариусами сделок по продаже земельной доли создали существенные сложности, в том числе значительно увеличен документооборот.

Уровень данных сложностей остается прежним. Для целей нотариального удостоверения сделок по продаже земельной доли общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения необходимо обладать достоверными сведениями о предмете данного договора. Согласно действующему законодательству, неурегулированность предмета договора купли-продажи влечет недействительность самого договора. На нотариуса возложены обязанности о нотариальном удостоверении сделки, предмет которой не имеет единой сетки исчисления объема. Перед нотариусами стоит задача юридического аудита, как правоустанавливающих документов, так и заявленных сторонами объема прав. Отсутствие единого стандарта на уровне право применения неминуемо приведет к различным дополнительным ограничениям и требованиям со стороны нотариусов.

Сегодняшняя система измерений казуистична. Действующим законодательством определено несколько систем исчисления (единиц) земельных долей. Самым простым и понятным является выражение в виде

---

<sup>48</sup> Вожова Е., Сидоров Д « Кому пряник, кому кнут? Изменения позволят нотариусам усилить свои позиции» "ЭЖ-Юрист", 2016, N 4

математической дроби, в числителе которой обозначен размер земельного участка, закрепленного за конкретным собственником, а в знаменателе указана общая площадь земельного участка. Как правило, данное исчисление характерно для более позднего периода, до вступления в силу Закона о государственной регистрации прав, документы о праве собственности на земельные доли содержали исчисление размера земельной доли в гектарах и балло-гектарах. Данное исчисление в полной мере регламентировалось действующим законодательством<sup>49</sup>

Необходима унификация системы исчисления в балло-гектарах для целей осуществления нотариального удостоверения сделок с земельными долями, ведь именно выражение объема земельной доли в балло-гектарах содержит не количественную, но качественную характеристику объекта недвижимости. Нотариальное удостоверение сделки по отчуждению объекта недвижимости, характеристика которого содержит качественные показатели и не содержит количественных показателей, достаточно затруднительно на практике. Это соответствует нотариальному удостоверению договора купли-продажи «хорошей и светлой квартиры». В контексте такой проблемы - определение тарифа и нотариальной пошлины не самая сложная задача.

В практическом применении, исчисление земельных долей в балло-гектарах приводит к искажению сведений, содержащихся в ЕГРП<sup>50</sup>. Государственный регистратор обязан регистрировать сведения об объекте согласно правоустанавливающим документам. Иные формы сведений, сравнительные таблицы и прочее не применимы при осуществлении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления

---

<sup>49</sup> Указ Президента РФ от 2 марта 1992 г. № 213 "О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан" ИПС "Консультант Плюс".

Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. №1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" ИПС "Консультант Плюс".

Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. №86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" ИПС "Консультант Плюс".

Постановление Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. №708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса". ИПС "Консультант Плюс".

<sup>50</sup> "Настольная книга нотариуса: В 4 т. Правила совершения отдельных видов нотариальных действий" (том 2) (3-е издание, переработанное и дополненное) (под ред. И.Г. Медведева) ("Статут", 2015)// ИПС «Консультант Плюс»

государственной регистрации права.

Правоустанавливающие документы на земельную долю - свидетельства или выписки из решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП. Внесены изменения в Правила ведения ЕГРП, допускающие все три вида исчисления размера земельной доли в общем праве на земельный участок сельскохозяйственного назначения.<sup>51</sup>

Необходимость создания и формирования системных требований к уровню документов осознана законодателем. Последовательно осуществляется концепция информатизации нотариата Российской Федерации, что позволит внедрить единую техническую политику, разработать централизованное программное обеспечение, позволяющее решать задачи по нотариальному удостоверению сделок с земельными долями на основании достоверных сведений.

При всех условиях сложности, введенное законом требование о нотариальном удостоверении сделок продажи земельных долей приведет к значимому результату, а именно: необходимой унификации всех характеристик такого специфичного объекта недвижимости как земельная доля в общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения. Этот фактор - определенность объекта – послужит основанием стабильности и спроса.

### **Заключение**

На основе Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации завершен очередной этап, значительно изменяющий существующий уклад в части государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним. Новеллы гражданского законодательства, вступившие в законную силу, а также вступающие в

---

<sup>51</sup> Правила ведения ЕГРП, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219, Постановлением Правительства РФ от 22 ноября 2006 г. N 710 //ИПС "Консультант Плюс".

законную силу 01.01.2017 г., поставили перед юридическим сообществом целый ряд теоретических и практических вопросов, затрагивая области не только материального права, но и процессуального.

Анализируя данные изменения, в работе был проведен анализ действующего гражданского и земельного законодательства, а также позиций специалистов, представленных в научной литературе.

На основе проведенного исследования выдвинуты и обоснованы следующие предложения, направленные на совершенствование правового регулирования рассматриваемых отношений.

Во-первых: введение понятия «сельскохозяйственный регламент» для целей инвентаризации сельскохозяйственных угодий и формирования соответствующего реестра. Вопрос об отмене института категории земель был разработан и внесен на рассмотрение Государственной Думы РФ в виде проекта федерального закона. Согласно предложениям разработчиков проекта, основополагающим базисом становится зонирование территории, правовой режим земель сельхозназначения определен на уровне сельскохозяйственных регламентов. Законопроектом вводились понятия «сельскохозяйственный регламент» и «регламент использования территорий», что наглядно подтверждает обособленность и специфичность регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения.<sup>52</sup>

Для целей перспективы правового механизма регулирования оборота земельных долей требование соблюдения «сельскохозяйственного регламента» исключило бы возможность нецелевого использования земельных долей и земель сельхоз назначения в целом.

Во-вторых: упразднение на законодательном уровне размытости различий между категориями земель. Краеугольным камнем здесь являются нормы Лесного Кодекса РФ, закрепляющие возможность одновременного

---

<sup>52</sup> Пояснительная записка "К проекту Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части отмены категорий земель и признании утратившим силу Федерального закона "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"// ИПС "Консультант Плюс".

использования земель лесного фонда для добычи полезных ископаемых и сбора ягод и живицы. Данные нормы неоднократно подвергаются критике со стороны правоприменителей, но проектов по преодолению противоречий в Государственную Думу не представлено. Каждая из законодательно установленных категорий допускает взаимоисключающие виды разрешенного использования.

В-третьих: Федеральный закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения внес целый ряд норм, косвенно подтверждающих статус земельной доли как объекта недвижимости, но не наделил земельную долю статусом объекта недвижимости на должном уровне.

В-четвертых: последовательное соблюдение принципов по сохранению и поддержанию продуктивности основного сельскохозяйственного фонда в рамках аграрной реформы в отрыве от законодательного закрепления принципов защиты прав владельцев земельных долей, не привело к развитию аграрной реформы в полном объеме. Следует отметить, что первоначальная численность владельцев земельных долей составила порядка двенадцати миллионов, большинство из которых нуждаются в формировании более четких критериев правопреемственности. Само по себе определение «собственник земельной доли» требует уточнения либо упразднения на законодательном уровне.

В редакции Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельная доля характеризуется как доля в праве общей собственности, и фактически собственник наделен правом на земельный участок, находящийся в долевой собственности.

В-пятых: в редакции Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» процедура выделения земельных участков в счет земельных долей должна базироваться только на основании решения общего собрания.

Закон детально не регламентирует условия, при которых выдел земельного участка в счет земельной доли в индивидуальном порядке разрешен либо запрещен. Закон не закрепляет требований, при которых решение об индивидуальном выделе возможно осуществить. Формулировка п. 4.ст. 13 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>53</sup> «отсутствует решение участников общей долевой собственности» неоправданно диспозитивна. Необходимо законодательное регулирование случаев, при которых участник общей собственности вправе приступить к процедуре выделения земельного участка в натуре без решения общего собрания. Заимствование процедуры уведомления сособственников при осуществлении процедуры межевания недостаточный механизм соблюдения прав иных участников долевой собственности

В-шестых: необходим законодательный механизм, исключающий возможность такого выделения земельных участков, в результате которого нарушается рациональность и компактность целевого землепользования в соответствии с требованиями действующего законодательства. Недопустим выдел земельного участка, в результате которого образуется чересполосица, дальнотемелье, наложение и вкрапление смежных земельных участков. Закрепление на законодательном уровне критериев выдела земельных участков, критериев выбора массива для первоочередного выдела определит правила игры для всех хозяйствующих субъектов, в том числе в рамках судебного процесса.

В-седьмых: необходимо внесение дополнений или уточнений в положения Федерального закона от 29.12.2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения». Реализация норм данного закона предполагает применение повышенных

---

<sup>53</sup> Федеральный закон от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // ИПС "Консультант Плюс".

штрафов за неиспользование земельных участков (без упоминания земельных долей, что необоснованно), принудительное изъятие земельного участка у собственника, не использующего его по назначению более трех лет (без упоминания о прекращении договора аренды, что необоснованно), передачу в муниципальную собственность невостребованных земельных долей. Очевидно, что закон регулирует не фактические отношения, но потенциальные. Земельная доля и земельный участок не являются равными с юридической точки зрения

В-восьмых: Выделение земельного участка в счет земельных долей, принятие общего решения о месторасположении массива для первоочередного выдела осуществляются участниками долевой собственности в условиях недостаточного регулирования. Согласно норме закона, при отсутствии возражений участников долевой собственности по вопросу местоположения выделяемого земельного участка, предложение считается согласованным. Нормой Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" закреплено требование обоснованности возражений, без определения критериев обоснованности. Судебная практика показывает, что подавляющее количество споров связано именно с критериями обоснованности возражений.

Законом предусмотрены возражения относительно месторасположения земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, никаких иных предметов возражения в Законе не предусмотрено.

В-девятых: несоответствие понятий «местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка» по Закону №101-ФЗ и «границы земельного участка» в редакции Федерального закона от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», согласно которого местоположение земельного участка устанавливается в особом порядке с помощью технических средств, порождает необходимость унификации на законодательном уровне определений «границы выделяемого в счет



земельной доли земельного участка.

В-десятих: необходимо введение на законодательном уровне требований об актуализации списков собственников земельных долей. Первоначальные списки владельцев земельных долей требуют корректировки, с момента возникновения права изменяется и списочный и количественный состав участников, только законодательно установленные барьеры – например, обязанность ведения реестра собственников - позволят избежать злоупотребления правом.

В-одиннадцатых: исходя из системности задачи – постановки на кадастровый учет нескольких преобразованных в результате выдела земельных участков и упразднение сведений о первоначальном земельном участке более системным решением будет возврат к определению «единого землепользования».

Следует отметить, что данное понятие не новация в действующем законодательстве

В-двенадцатых: неурегулированность вопроса кворума общего собрания участников долевой собственности на земельный участок ставит под сомнение эффективность законодательного регулирования выдела земельного участка в натуре в стандартном порядке на основании решения общего собрания

Для достижения цели вовлечения в сельскохозяйственный оборот невостребованных земельных долей, на законодательном уровне необходима реализация комплекса мер по формированию

- реестра инвентаризованных земель сельскохозяйственного назначения всех уровней фактического использования,

- формированию реестра владельцев невостребованных земельных долей в тесной взаимосвязи со сведениями из ЕГРП,

- процедуры формирования за счет средств бюджета земельных участков из числа невостребованных земельных долей и признание права государственной или муниципальной собственности в судебном порядке на

такие земельные участки.

Перечисленный выше комплекс мер состоит из множества необходимых механизмов:

- законодательного определения невостребованных земельных долей;
- выработки критериев отнесения к категории невостребованных земельных долей;
- выработки критериев упразднения статуса невостребованной земельной доли по заявлению собственника;
- выработки критериев единого землепользования в рамках одного сельхозпредприятия;
- выработки критериев возможности распоряжения земельными долями собственниками, не реализующими свое право в течение длительного периода, но изъявившие подобное намерение;
- проведение инвентаризации земель и составление реестров сельскохозяйственных угодий;
- соотнесение сведений инвентаризации сельскохозяйственных угодий со сведениями о зарегистрированных правах на объекты недвижимости;
- проведение инвентаризации договоров аренды, договоров доверительного управления и соотнесение со сведениями о зарегистрированных правах на объекты недвижимости;
- законодательное регулирование по ограничению срока предоставления документов для государственной регистрации обременения права;
- формирование земельных участков из числа невостребованных земельных долей;
- постановка на государственный кадастровый учет;
- выработки критериев очередности права требования или установление процедуры торгов в отношении таких земельных участков;
- выработки критериев принудительного изъятия неиспользуемых земельных участков. Действующее законодательство регламентирует процедуру прекращения права собственности на основании судебного

решения. Принудительное изъятие невостребованных и неиспользуемых земельных долей требует более эластичных и мобильных механизмов реализации;

- выработки критериев осуществления процедуры торгов или процедуры предоставления права государственной или муниципальной собственности в судебном порядке на такие земельные участки.

В-тринадцатых: насущной является необходимость расширения перечня объектов недвижимости с включением в такой перечень понятия земельной доли в праве на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

В Законе о государственной регистрации объектов недвижимости не сформулировано само понятие «государственная регистрация недвижимого имущества», объект государственной регистрации прав на недвижимое имущество определен отсылочно к нормам ст.ст. 130,131,132,133,164 Гражданского кодекса РФ. Законом не расширен круг объектов, сведения о котором подлежат внесению в ЕГРН. Закон не новирует список объектов недвижимости, подлежащих государственной регистрации – это земельные участки, здания, помещения, объекты незавершенного строительства, сооружения, единые недвижимые комплексы. Расширительного видения земельного участка, а именно – в том числе в виде земельной доли, определенной в баллах, законом не предусмотрено.

В-четырнадцатых: Вступление в законную силу 01.01.2017 г. Закона о регистрации недвижимости сформирует основания для введения в гражданский оборот не только такого специфичного объекта как земельная доля в праве на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, но и менее специфичные - самовольно возведенные постройки, расположенные на земельных участках, сведения о правах на которые не содержатся в ГКН и ЕГРП.<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> П. 7 ст. 70, Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 26.04.2016) "О государственной регистрации недвижимости"// ИПС «Консультант Плюс».

Логическим завершением административной реформы, при котором регистрационные органы осуществляют государственную регистрацию и кадастровый учет на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на землю любого уровня с точки зрения правоприменителя стал диспозиционный подход законодателя к узакониванию прав по фактическому землепользованию

В-пятнадцатых: сегодняшняя система измерений земельных долей казуистична. Действующим законодательством определено несколько систем исчисления (единиц) земельных долей. Самым простым и понятным является выражение в виде математической дроби. Как правило, данное исчисление характерно для более позднего периода, до вступления в силу Закона о государственной регистрации прав, документы о праве собственности на земельные доли содержали исчисление размера земельной доли в гектарах и балло-гектарах. Данное исчисление в полной мере регламентировалось действующим законодательством<sup>55</sup>

Необходима унификация системы исчисления в балло-гектарах для целей осуществления нотариального удостоверения сделок с земельными долями, ведь именно выражение объема земельной доли в балло-гектарах содержит не количественную, но качественную характеристику объекта недвижимости.

### **Библиографический список**

#### **1. Нормативно-правовые акты и иные официальные документы**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): [федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30 ноября 1994 г., по состоянию на 06.12.2007] // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32.

---

<sup>55</sup> Указ Президента РФ от 2 марта 1992 г. № 213 "О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан",

Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. №1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России";

Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. №86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов"

Постановление Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. №708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса".

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): [федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26 января 1996 г., по состоянию на 06.12.2007] // СЗ РФ. - 1996. - № 5.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ //Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147, "Парламентская газета", N 204-205, 30.10.2001,"Российская газета", N 211-212, 30.10.2001.

4. Лесной Кодекс Российской Федерации от 4.12.2006 г. № 200-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4148,"Парламентская газета", N 204-205, 30.10.2001,"Российская газета", N 211-212, 30.10.2001.

5. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4148, "Парламентская газета", N 204-205, 30.10.2001, "Российская газета", N 211-212, 30.10.2001.

6. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ // "Парламентская газета", N 140-141, 27.07.2002, "Российская газета", N 137, 27.07.2002, "Собрание законодательства РФ", 29.07.2002, N 30, ст. 3018.

7. Федеральный закон о крестьянском (фермерском) хозяйстве от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ// "Собрание законодательства РФ", 16.06.2003, N 24, ст. 2249,"Российская газета", N 115, 17.06.2003.

8. Федеральный закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.07.1997 г. №122-ФЗ [федеральный закон № 391-ФЗ, принят 29.12.2015 г, по состоянию на 01.01.2016]// "Российская газета", N 297, 31.12.2015, "Собрание законодательства РФ", 04.01.2016, N 1 (часть I).

9. Федеральный закон о внесении изменений в статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» [федеральный закон № 142-ФЗ, принят 22.05.2015г., по

состоянию на 29.12.2015] // "Российская газета", N 124, 10.06.2015, "Собрание законодательства РФ", 15.06.2015, N 24, ст. 3369.

10. Федеральный Закон от 29 декабря 2010 г. N 435-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения" // "Собрание законодательства РФ", 16.06.2011, N 24.

11. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г. // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 11.

12. О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации: указ Президента Российской Федерации от 18.07.2008 № 1108 // Собр. законодательства Российской Федерации 2008. № 29 (ч. 1). Ст. 3482. - (в ред. от 29 июля 2014 г.).

13. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: пояснительная записка к проекту федерального закона № 47538-6 [Электронный ресурс] // ИПС «Консультант Плюс».

14. О порядке рассмотрения проекта федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: Постановление Государственной Думы Федерального Собрания РФ от 16 ноября 2012 г. №1150-6 ГД // Собр. Законодательства Российской Федерации – 2012. – № 48. - Ст. 6596.

15. О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации, статью 1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»: Проект

федерального закона № 47538-6/2 (во втором чтении) (внесен Президентом РФ) [Электронный ресурс] // ИПС «Консультант Плюс».

О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части приведения в соответствие с новой редакцией главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации): проект Федерального закона (подготовлен Минэкономразвития РФ)// ИПС «Консультант Плюс».

16. Концепция создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 декабря 2009 года N 53// ИПС «Консультант Плюс».

17. Концепция федеральной целевой программы "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)": распоряжение Правительства Российской Федерации от 28 июня 2013 года N 1101-р// ИПС «Консультант Плюс».

18. Правила ведения ЕГРП, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219.

19. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" // ИПС "Консультант Плюс.

20. Решение Арбитражного суда по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 10.09.2013 г. по делу № А56-21371/2013// ИПС «Консультант Плюс».

21. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" // ИПС "Консультант Плюс".

22. [Бюллетень](#) судебной практики по гражданским делам Свердловского областного суда (третий квартал 2009 г.) // ИПС "Консультант Плюс".

23. Постановление Конституционного Суда РФ от 30 января 2009 года N 1-П,

**Недействующие нормативные правовые акты Российской Федерации:**

24. Земельный кодекс РСФСР" (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 N 1103-1)

гл. I// ИПС «Консультант Плюс».

25. [Закон](#) РФ от 23 декабря 1992 г. N 4196-1 "О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства".

26. Постановление Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. №708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса"//ИПС «Консультант Плюс».

27. Пояснительная записка "К проекту Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части отмены категорий земель и признании утратившим силу Федерального закона "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" // ИПС "Консультант Плюс".

28. Постановление Правительства РФ от 1 февраля 1995 г. N 96 "О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев" //СЗ РФ. 1995. N 7. Ст. 534.

29. Указ Президента РФ от 2 марта 1992 г. № 213"О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан"// ИПС "Консультант Плюс".

30. Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. №1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" // ИПС "Консультант Плюс".

31. Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. №86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов"// ИПС "Консультант Плюс".

32. Постановление Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. №708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса"// ИПС "Консультант Плюс".

33. Указ Президента Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в



РСФСР" // ИПС "Консультант Плюс".

34. Указ Президента Российской Федерации от 07.03.1996 N 337 "О реализации конституционных прав граждан на землю" // ИПС "Консультант Плюс".

35. Перечень сельскохозяйственных предприятий, не подпадающих под действие Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов", утв. Госкомимуществом России и Минсельхозом России 23 января 1992 г.// ИПС «Консультант Плюс».

36. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров: Проект Федерального закона N 664656-6 (внесен Правительством Российской Федерации, принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении 27 марта 2015 года)// ИПС «Консультант-Плюс».

## **2.Специальная литература**

### **а. Книги**

37. Беляева З.С. Правовое положение сельскохозяйственных коммерческих организаций // Аграрная реформа в Российской Федерации: Правовые проблемы и решения. М.: ИГП РАН. - 1998.

38. Беляева З.С. Правовое регулирование приватизации земель сельскохозяйственных предприятий // Право собственности на землю в сельском хозяйстве Российской Федерации. М.: 1996.

39. Богатырев Ф.О. Залог прав // Актуальные проблемы гражданского права: Сборник статей. Вып.4 //Под ред. М.И. Брагинского. М.: Издательство НОРМА, 2002.

40. Боголюбов С.А. Экологическое право: Учебник для вузов. // М., 1998. С. 250.

41. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договора о передаче имущества.// М.: "Статут", 2000.

42. Волков С.Н., Хлыстун В.И., Улюкаев В.Х. Основы землевладения и землепользования.// М., 1992.

43. Гражданское право. Часть 1. Учебник Под ред. Толстого Ю.К., Сергеева А.П.// М.: Издательство ТЕИС, 1996.

44. Гражданское право: В 2 т. Том I: Учебник. Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. //М.: Издательство БЕК, 2000.

45. Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1: Учебник. Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 2-е изд., переработанное и доп. // М.: Издательство БЕК, 2000.

46. Ефимов А.Ф. Земельные споры: раздел земельных участков, приватизация, наследование, споры супругов о праве на приватизированный участок, образцы документов, судебная практика: чему не учат студентов. //М., 2011.

47. Иоффе О.С. Советское гражданское право.// Изд-во "Юридическая литература". М., 1967.

48. Колпакова А.В. Формы собственности и их соотношения Актуальные проблемы гражданского права. Под. Ред. С.С. Алексеева.//М.: "Статут", 2000.

49. Савенко Г.В. Современные проблемы оборота земельных долей и участков сельскохозяйственного назначения: Научно-практическое пособие Под ред. А.А. Ялбулганова. //М., 2009.

50. Научно-практический комментарий к Федеральному закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" Под ред. проф. А.А. Ялбулганова. //М.: Иваново, 2007.

#### **в. Статьи**

51. Бадулина Е.В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы "Имущественные отношения в Российской Федерации", 2015, N 10//ИПС «Консультант Плюс».

52. Вершинин В., Петров В. Совершенствование механизмов вовлечения в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2015. N 5.

53. Вождова Е., Сидоров Д «Кому пряник, кому кнут? Изменения позволят нотариусам усилить свои позиции» // "ЭЖ-Юрист", 2016, N 4.

54. Волков Г.А. О проекте Федерального закона "Об упорядочении отношений собственности, возникших при приватизации земель сельскохозяйственного назначения" // Экологическое право. 2007. N 1.

55. Волков С.Н. Землеустроительное обеспечение оборота и использования земель сельскохозяйственного назначения //Агропродовольственная политика России. 2012. N 1. С. 60 – 64.

56. Елисеева И.А. Право собственности на земельные доли: проблемы законодательства и судебной практики // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. N 1. С. 63 - 66.

57. Жаркова О.А Правовой режим земельных долей. "Арбитражные споры", 2009, N 4//ИПС «Консультант Плюс».

58. Касьянова О.В "Правовое регулирование сделок с земельными участками" //ИПС «Консультант Плюс».

59. Ковалев А.М. Теоретические и правоприменительные проблемы вовлечения в оборот невостребованных земельных долей //Бюллетень нотариальной практики. 2009. N 5. С. 44 – 47.

60. Ковалев А.М. Правовая природа общего собрания участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения //Российская юстиция. 2008. N 7.

61. "Кодификация российского частного права 2015" (под ред. П.В. Крашенинникова) "Статут", 2015 // ИПС «Консультант Плюс».

62. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. //М.: Юристъ, 2000. С. 99 – 100.

63. Липски С.А. [Правовой механизм](#) государственного регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения в современной России: особенности формирования, тенденции и перспективы // Право и экономика. 2011. N 12. С. 18 – 24.

64. Майборода В.А. Обеспечение решений долевых собственников в обороте земель сельскохозяйственного назначения "Экологическое право", 2016, N 1 // «Консультант Плюс».

65. "Настольная книга нотариуса: В 4 т. Правила совершения отдельных видов нотариальных действий" (том 2) (3-е издание, переработанное и дополненное) (под ред. И.Г. Медведева) "Статут", 2015// ИПС «Консультант Плюс».

66. Научно-практический Комментарий Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" Под ред. А.А. Ялбулганова. // ИПС "Консультант Плюс".

67. Савенко Г.В. «Современные проблемы оборота земельных долей и участков сельскохозяйственного назначения: Научно-практическое пособие» «Центр публично-правовых исследований», 2009 //ИПС «Консультант Плюс».

68. Румянцев В.П. Особенности договора купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения // Журнал российского права. 2013. N 8. С. 25 – 33.

69. Сыродоев Н.А. Нотариальное удостоверение сделок с земельными долями // Бюллетень правовой информации "Земля и право". 1997. N 3. С. 6.

70. Устюкова В.В. Федеральное и региональное законодательство об обороте земель сельскохозяйственного назначения: проблемы соотношения //Аграрное и земельное право. 2005. N 4. С. 76.

71. Хлыстун В.Н. Земельные отношения в Российском агросекторе //Отечественные записки. 2012. N 6. С. 78 - 84.

с. **Диссертации и авторефераты к диссертации**

72. Балашов Е.В. Правовое регулирование оборота земельных долей в аграрной сфере экономики: Автореферат дисс. канд. юридических наук., Уфа, 2004.

73. Блинов Р.Н. Право общей долевой собственности на земельный участок из состава сельскохозяйственных угодий: Автореферат дисс. канд. юридических наук., М., 2010.

74. Лаврова Е.Е. Формирование устойчивого землепользования сельскохозяйственных организаций в условиях оборота земельных долей: Автореферат дисс. канд. экон. наук, М., 211.