



УДК 347.214.2

ДОЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТЫ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

О. В. Котарева*Белгородский
государственный
университет**e-mail:
Kotareva@bsu.edu.ru*

Изложена возможность доли земельного участка выступать в качестве объекта гражданских правоотношений путем вовлечения в гражданско-правовые сделки. Исследована правовая природа земельной доли в гражданском праве. Проведен сравнительно-правовой анализ понятий «часть земельного участка» и «доля земельного участка». Определено, что земельная доля представляет собой долю в праве собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Рассмотрены способы возникновения права собственности на земельные доли. Исследованы наиболее эффективные и прогрессивные формы распоряжения земельными долями.

Ключевые слова: объект гражданских правоотношений, доля земельного участка, земельный участок, выдел земельного участка, сделки с земельной долей.

Земельный кодекс Российской Федерации (п. 1 ст. 6) определяет, что земля, земельные участки и части земельных участков являются объектами земельных отношений. Понятие «земля» в современном российском праве не наделяется какими-либо индивидуализирующими характеристиками, не может вовлекаться в имущественные отношения и поэтому не может быть использовано для обозначения объекта гражданских правоотношений. Земельные участки, напротив характеризуются индивидуализирующими признаками, активно включаются в гражданский оборот и потому являются полноценными объектами гражданских правоотношений. Что же касается определения возможности части земельного участка быть самостоятельным объектом гражданских прав, то до принятия Федерального закона № 118-ФЗ часть земельного участка существовала в качестве объекта гражданских прав и объекта налогообложения до преобразования существующего земельного участка. В настоящее время части земельных участков рассматриваются только как объект земельных отношений.

В этой связи представляет интерес определение возможности доли земельного участка, активно используемой в земельном законодательстве, выступать в качестве объекта гражданских правоотношений путем вовлечения в гражданско-правовые сделки.

В юридической теории и на практике, к сожалению, довольно часто путают делимость и раздел объектов недвижимости с определением долей в праве общей собственности, руководствуясь теорией «реальных и идеальных долей», смешивают понятия «части недвижимой вещи» и «доли в праве общей собственности».

Так, В.Н Литовкин указывает, что «деление права собственности в границах конкретного жилого помещения соответствует материальному делению его объекта, а при отсутствии технических, санитарных и иных потребительских возможностей дальнейшего деления материального объекта деление права все равно может быть продолжено, отражая в этом случае уже не конкретную часть площади жилого помещения, а идеальную (арифметическую) долю – 1/2, 1/3, 1/4 и т.п. части права общей собственности на данный жилой дом, квартиру, комнату. Эта часть, доля права общей собственности на жилое помещение проецируется на какую-либо часть, долю площади помещения по закону или соглашению между собственниками, а в случае спора – по судебному решению»¹.

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части первой) (постатейный) / Под ред. О. П. Садикова. М., 1997. С. 89.



По мнению М. Пискуновой, такого объекта вещных прав как «земельная доля» не существует. Доля в праве – умозрительная, идеальная конструкция, призванная регулировать отношения, возникающие при поступлении в собственность нескольких лиц одной неделимой или неразделенной вещи – квартиры, дома, участка (п. 4 ст. 244 ГК РФ). Доли определяются в праве общей собственности (п. 2 ст. 244 ГК РФ), но не в самой неделимой вещи. Доля в праве и выражается в виде простой дроби и не может быть выражена в виде частей имущества (комнат, помещений, квадратных метров площади и т.п.). Напротив, часть недвижимости как индивидуально определенная вещь не может быть описана дробью². Если речь идет о доле, то объект недвижимости (например, земельный участок) принадлежит нескольким сособственникам с определением их долей в праве общей собственности. Если же речь идет о части объекта недвижимости, то субъекту права единолично принадлежит вещь – конкретная часть земельного участка определенной площади.

М. Пискунова определяет, что типичным примером смешения идеальной конструкции и реальной вещи стало введение в земельном законодательстве периода аграрной реформы понятия «земельная доля». Выраженная в сотках, гектарах и балло-гектарах земельная доля без выдела в натуре, на местности должна была при фактическом установлении коллективного землевладения создать иллюзию получения крестьянами реальных земельных наделов. Но это привело к столь серьезной правовой путанице, что в ст. 15 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 № 101-ФЗ (в ред. от 8 мая 2009 г.)³ потребовалось установить, что земельная доля – это доля в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения. Хотя на самом деле положения данной статьи являются не новеллой земельного законодательства, а разъяснением, «переводом» понятий гражданского законодательства, которому должен соответствовать имущественный оборот всех объектов недвижимости, в том числе и земельных участков⁴.

Следует отметить, что понятие «земельная доля» и «земельный пай» идентичны. В ходе земельной реформы термин «доля» стал применяться преимущественно к земле, а «пай» – к имуществу.

В составе сельскохозяйственных предприятий России на 1 января 2001 года насчитывалось 11,9 млн. собственников земельных долей, на которых приходилось 117,6 млн. га сельскохозяйственных угодий. Средний размер земельной доли в РФ составлял 9,9 га⁵.

Таким образом, 90 процентов сельскохозяйственных угодий были поделены на условные земельные доли без определения их границ на местности с передачей земли в собственность граждан. Право на получение земельной доли в собственность получили работники сельскохозяйственной организации, пенсионеры этой организации, а также работники предприятий здравоохранения, культуры, быта, связи, торговли, питания, образования, расположенных на территории этой сельскохозяйственной организации. Пенсионеры – бывшие служащие предприятий социальной сферы на селе – прав на земельную долю не получили⁶.

Около 1,65 млн. «потенциальных собственников» фактически проигнорировали этот «дар», так и не оформив права собственности на земельные доли и, соответственно, не став фактическими (юридическими) собственниками. Из числа граждан, оформивших права собственности на землю, около 35% так и не решились, как эти земельные доли использовать и фактически не получают от них никакой пользы. То есть около 40% граждан, которые стали или могли бы стать собственниками земельных долей, ничего не выиграли от земельной собственности.

² Пискунова М. О делимости недвижимых вещей // Бизнес-адвокат. 2003. № 9. С.17.

³ Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 30. Ст. 3618.

⁴ Пискунова М. Указ. соч. С.17.

⁵ Ионов Ч.Х., Трухачев В.И., Рязанцев И.И. Земельный пай и становление частно собственности на землю. Монография. Ставрополь, 2004. С. 71.

⁶ Калинин Н.И., Удачин А.А. Постатейный комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с измен. и доп.). Международная академия оценки и консалтинга, 2004. С. 43.

Это произошло по многим причинам, однако в основном из-за неинформированности граждан и, как следствие, непонимания возможностей практического использования этих долей, скрытого сопротивления руководства хозяйств, а также трудностями извлечения экономической выгоды из земельных долей⁷.

Важным показателем «полезности» земельной доли для населения является способ распоряжения земельной долей. Мало иметь свидетельство на земельную долю, надо еще и «пристроить» ее, чтобы соответствующая ей земля использовалась в сельскохозяйственном производстве. Именно от этого зависит прямой или косвенный доход, который может получить собственник⁸.

Правовая природа земельных долей как на всем протяжении реформы, так и по сей день, вызывает многочисленные научные дискуссии и неоднозначную судебную и арбитражную практику.

Так, О.И. Крассов определяет земельную долю как суррогат права собственности на землю, которая использовалась как средство приватизации земель сельскохозяйственного назначения в начале земельной реформы для упразднения колхозов и совхозов⁹. Он рассматривал земельную долю в виде «земельного ваучера». Право на земельную долю не может быть квалифицировано как право собственности на землю, пока эта доля не выделена на местности, а право на земельную долю – лишь право выдела вещи – земельного участка, т.е. обязательственное право.¹⁰ Его точку зрения поддерживает Е.В. Балашов. Он также считает, что земельная доля имеет обязательственно-правовую природу¹¹.

На основе анализа положений законодательства, принятого в период аграрной реформы, А.Е. Черноморец приходит к убеждению, что по своей правовой природе земельную долю (пай) члена колхоза или работника совхоза нельзя отождествлять с самим правом собственности на приходящийся в счет этой доли конкретный земельный участок. Речь в данном случае идет об обязательственных, а не о вещных правоотношениях¹². Его точку зрения поддерживает и М.И. Козырь, отмечая, что правом собственности на пай, так же как и на все имущество хозяйства в целом, обладает колхоз, иной сельскохозяйственный кооператив, как юридическое лицо. Члены колхоза по поводу земельного и имущественного паев находятся с колхозом в обязательственных правоотношениях, но в случае выхода из колхоза работник становится собственником паев¹³.

Однако, по нашему мнению, указанный подход не отражает сущности земельной доли, т.к. она является объектом вещного, а не обязательственного права. Подтверждением этому служит норма ст. 15 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», определяющая земельную долю как долю в праве собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, а также документ, который выдается «потенциальному собственнику» при юридическом оформлении прав на земельную долю. Таким документом является «Свидетельство на право собственности на землю», выданное собственникам земельных долей до введения в действие ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Форма свидетельства была утверждена Указом Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 29 октября 1993 г. № 210¹⁴. После вступления в силу указанного выше закона документом, удостоверяющим право собственности на землю, стало

⁷ Алакоз В.В., Васильев И.В., Киселев В.И. и др. Общая долевая собственность на землю. М., 2001. С. 62.

⁸ Там же. С. 63.

⁹ Крассов О.И. Комментарий к земельному кодексу Российской Федерации. М., 2002. С. 309.

¹⁰ Эта концепция легла в основу земельного законодательства Республики Казахстан. См.: Пресняков М.В. Особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения // Вестник СГАП. 2004. № 2. С. 100-101.

¹¹ Балашов Е.В. Правовое регулирование земельных долей в аграрной сфере экономики. Автореф. Дис. ... канд. юрид. наук. Уфа. 2003. С. 15.

¹² Черноморец А.Е. Право собственности в сельском хозяйстве РФ. М., 1993. С. 26.

¹³ Козырь М.И. Актуальные правовые проблемы развития сельскохозяйственных кооперативов в условиях проведения аграрной реформы // Сельскохозяйственная кооперация и право. 1998. № 2. С. 30.

¹⁴ Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. 1993. № 44. Ст. 4191.



«свидетельство о государственной регистрации права на землю», форма которого была утверждена Постановлением Правительства РФ «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 18 февраля 1998 г. № 219¹⁵.

ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Федеральный закон «О землеустройстве» от 18 июля 2005 г. № 87-ФЗ (в ред. от 13 мая 2008 г.)¹⁶ существенно изменил возможности участника общей долевой собственности распорядиться своей долей. Если до внесения изменений сособственник вправе был распорядиться своей долей в любой предусмотренной законом форме без выделения доли в натуре, то ФЗ установил исчерпывающий перечень тех действий, которые сособственник вправе совершить в отношении принадлежащей ему доли без выделения земельного участка в счет земельной доли¹⁷: завещать свою земельную долю; внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности; передать свою земельную долю в доверительное управление; продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину-члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности (при этом, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется).

Все иные действия, определяющие юридическую судьбу земельной доли, участник долевой собственности вправе совершать лишь после выделения земельного участка в натуре в счет земельной доли.

Ст. 13 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предоставляет право участнику долевой собственности по своему усмотрению требовать выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского фермерского хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом. При этом участник долевой собственности не связан обязательством представлять какие-либо обоснования другим участникам долевой собственности о причинах, побудивших его это сделать, и сообщать им о способах последующего распоряжения своим земельным участком.

Выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности – это переход части земельного участка, находящегося в общей собственности, в собственность участника долевой собственности и прекращение для этого лица права на долю в общей собственности¹⁸.

Для этого участник долевой собственности должен письменно известить остальных участников долевой собственности о своем намерении выделить свою долю или сообщить об этом через средства массовой информации. В своем сообщении он обязан описать, где находится данный участок земли (предположительно), а также указать на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения этого земельного участка.

Такое опубликование позволяет считать, что остальные участники общей собственности извещены о предстоящем выделе земельного участка в счет доли в праве общей собственности.

При отсутствии возражений относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным.

¹⁵ Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 8. Ст. 963.

¹⁶ Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 30 (часть 1). Ст. 3098.

¹⁷ Ильюшихин И. Комментарий к федеральному закону от 18 июля 2005 г. № 87-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Федеральный закон «О землеустройстве» // Право и экономика. 2005. № 10, 11, 12

¹⁸ Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (из книги «Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации» // Рук авт коллектива М.В. Бархатов. М., 2002. С. 37.

В настоящее время законодательство, как уже отмечалось выше, не содержит ограничений относительно способов распоряжения земельными долями. Соответственно, земельной долей можно распорядиться так же, как и земельным участком, за исключением сдачи в аренду: в аренду можно сдать только земельный участок, а не идеальную долю; последняя должна быть выделена в натуральном выражении (на местности) для того, чтобы появилась возможность передать ее в аренду¹⁹.

Таким образом, Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ст.ст. 12-18) установил, что сделки с земельными долями осуществляются в соответствии с правилами ГК РФ, но с учетом особенностей, определенных этим законом.

К таким особенностям, в частности, относятся:

- 1) установление упрощенного порядка извещения участников долевой собственности о предстоящей продаже земельной доли (через средства массовой информации);
- 2) преимущественное право субъекта РФ или муниципального образования на покупку земельной доли, если другие участники долевой собственности откажутся от ее покупки;
- 3) принятие решений о порядке владения, пользования и распоряжения земельным участком, находящимся в долевой собственности, общим собранием участников долевой собственности, а не по соглашению всех ее участников. При этом общее собрание считается правомочным, если на нем присутствует не менее 20 процентов участников долевой собственности;
- 4) заявительная процедура выдела земельного участка в счет земельной доли;
- 5) признание юридической силы ранее выданных документов, удостоверяющих права на земельную долю;
- 6) изменение отношений договоров аренды земельных долей (в случае их несоответствия законодательству) на отношения договоров доверительного управления²⁰.

В настоящее время наиболее эффективной и прогрессивной формой распоряжения земельными долями является сдача их в аренду. Свыше 70% собственников земельных долей в Псковской, Орловской, Нижегородской, Белгородской, Саратовской, Ульяновской, Ростовской, Челябинской, Новосибирской областях, Ставропольском крае поступили именно так.

Однако там, где директорский корпус бывших колхозников и совхозников был силен и пользовался активной поддержкой региональных властей, основной формой распоряжения земельными долями было внесение ее в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества. Так, в Ленинградской, Московской, Смоленской областях менее 5% земельных долей были сданы в аренду, однако в них существенно выше среднее российское уровня, составляющего 4,2%, доля земельных долей, внесенных в уставной капитал сельскохозяйственных организаций, а в Рязанской и Астраханской областях эта доля составила 46,5% и 58%²¹.

Причинами низкого уровня купли-продажи, мены, выделения земельных долей в натуре являются сложность, а также очень высокая стоимость оформления сделок.

В настоящее время аграрная реформа еще не завершилась, потому что участники долевой собственности не чувствуют себя хозяином. В этой связи необходимо постоянно вести информационно-разъяснительную работу среди собственников земельных долей по вопросам наиболее приемлемого варианта распоряжения земельными долями и помощи в документальном оформлении взаимоотношений при заключении договора на использование конкретной земельной доли.

Земельные доли, которые находятся в пределах земельных участков, являются объектом общей долевой собственности и представляют собой самостоятельный объект земельных прав²². Такого мнения придерживаются большинство ученых-правоведов (на-

¹⁹ Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (постатейный) / Под. ред. С.А. Боголюбова М., 2003. С. 51.

²⁰ Калинин Н.И., Удачин А.А. Указ. соч. С. 45.

²¹ Алакоз В.В., Васильев И.В., Киселев В.И. и др. Указ. соч. С. 64.

²² Дегтев А.В. Земля – объект земельных и гражданских правоотношений // Право и экономика. 2005. № 8. С. 19.



пример, С.А. Боголюбов, Ю.Г. Жариков, Е.А. Галиновская и др.)²³. Они считают, что норму ст. 6 ЗК РФ необходимо истолковывать расширительно, т.е. круг объектов земельных отношений шире, чем в ЗК РФ. Данный подход, как представляется, правильный. Однако, следует отметить, что земельные доли являются не только объектами земельных отношений. Они являются полноценными объектами и гражданских правоотношений, поскольку активно вовлекаются в гражданский оборот, посредством совершения различных сделок, правила совершения которых, содержатся, в основном, в ГК РФ.

Список литературы

1. Федеральный закон РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 № 101-ФЗ (в ред. от 8 мая 2009 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 30. Ст. 3618.
2. Федеральный закон РФ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Федеральный закон «О землеустройстве» от 18 июля 2005 г. № 87-ФЗ (в ред. от 13 мая 2008 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 30 (часть 1). Ст. 3098.
3. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 18 февраля 1998 г. № 219 // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 8. Ст. 963.
4. Указ Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 29 октября 1993 г. № 210 // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. 1993. № 44. Ст. 4191.
5. Алакоз В.В., Васильев И.В., Киселев В.И. и др. Общая долевая собственность на землю. М., 2001. С. 62.
6. Балашов Е.В. Правовое регулирование земельных долей в аграрной сфере экономики. Автореф. Дис. ... канд. юрид. наук. Уфа. 2003. С. 15.
7. Галиновская Е.А., Жариков Ю.Г. и др. Комментарий действующего земельного законодательства РФ // Законодательство и экономика. 2001. № 4. С. 5-155.
8. Дегтев А.В. Земля – объект земельных и гражданских правоотношений // Право и экономика. 2005. № 8. С. 19.
9. Ильюшихин И. Комментарий к федеральному закону от 18 июля 2005 г. № 87-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Федеральный закон «О землеустройстве» // Право и экономика. 2005. № 10, 11, 12.
10. Ионов Ч.Х., Трухачев В.И., Рязанцев И.И. Земельный пай и становление частной собственности на землю. Монография. Ставрополь, 2004. С. 71.
11. Калинин Н.И., Удачин А.А. Постатейный комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с измен. и доп.). Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
12. Козырь М.И. Актуальные правовые проблемы развития сельскохозяйственных кооперативов в условиях проведения аграрной реформы // Сельскохозяйственная кооперация и право. 1998. № 2. С. 30.
13. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части первой) (постатейный) / Под ред. О.П. Садикова. М., 1997. С. 89.
14. Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (из книги «Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации» // Рук. авт. коллектива М.В. Бархатов. М., 2002. С. 37.
15. Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (постатейный) / Под ред. С.А. Боголюбова М., 2003. С. 51.
16. Крассов О.И. Комментарий к земельному кодексу Российской Федерации. М., 2002. С. 309.
17. Пискунова М. О делимости недвижимых вещей // Бизнес-адвокат. 2003. № 9. С.17.
18. Пресняков М.В. Особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения // Вестник СГАП. 2004. № 2. С. 100-101.
19. Черноморец А.Е. Право собственности в сельском хозяйстве РФ. М., 1993. С. 26.

²³ Галиновская Е.А., Жариков Ю.Г. и др. Комментарий действующего земельного законодательства РФ // Законодательство и экономика. 2001. № 4. С. 5-155.



SHARES OF THE GROUND AREAS AS OBJECTS OF CIVIL RELATIONS

O. V. Kotareva

Belgorod State University

e-mail: Kotareva@bsu.edu.ru

Possibility of a share of the ground area to represent itself as object civil by involving in civil-law transactions is stated. The legal nature of a ground share in civil law is investigated. The rather-legal analysis of concepts «a ground area part» and «a ground area share» is carried out. It is defined that the ground share represents a share in the property right to the ground areas from the agricultural purpose earths. Ways of occurrence of the property right to ground shares are considered. The most effective and progressive forms of the order are investigated by ground shares.

Key words: object civil, a ground area share, the ground area, allocation the ground area, the transaction with a ground share.