

УДК 347.235

## ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНУЮ ДОЛЮ БЕЗ ВЫДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

*З.Ф. Сафин, Н.Н. Сабирзянова*

### Аннотация

Статья посвящена анализу некоторых спорных вопросов, связанных с осуществлением права собственности на земельную долю без выделения земельного участка в случаях универсального правопреемства, передачи доли в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения в уставной капитал сельскохозяйственных организаций и доверительное управление.

**Ключевые слова:** земельная доля, право общей долевой собственности, право общей совместной собственности, наследование, правопреемство, доверительное управление, аренда земельного участка, уставный фонд, сельскохозяйственные организации.

---

В процессе проведения земельной реформы в Российской Федерации бывшие члены колхозов и работники совхозов, а также работники социальной сферы в сельской местности были наделены земельными долями из земель бывших колхозов и совхозов.

Однако в период до принятия Земельного кодекса РФ [1] и Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [2] (далее Закон № 101-ФЗ) очень незначительная часть собственников земельных долей воспользовалась своим правом. По данным Н.И. Калинина, по состоянию на 1 сентября 1996 г. было передано в уставные фонды (капиталы) сельскохозяйственных предприятий 1610000 долей, в аренду – 1040000, отчуждено (дарение, продажа, обмен на имущественный пай) – 715000 долей [3, с. 34]. По уточненным тем же автором данным, за прошедшие 13 лет распорядиться земельной долей смогли только 1.4 млн. граждан из 12 млн., получивших доли [4, с. 45].

Правовой основой для заключения сделок в тот период являлся Указ Президента РФ от 7 марта 1996 г. № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» [5], который давал право собственникам земельных долей без согласия других участников долевой собственности использовать земельную долю для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, продать, подарить, обменять земельную долю на имущественный пай или земельную долю в другом хозяйстве, передать ее в аренду (с выделением земельного участка в натуре), передать под выплату ренты или пожизненного содержания, внести зе-

мельную долю или право пользования ею в уставный капитал или паевой фонд сельскохозяйственной организации.

В Указе подчеркивалось, что выделенные в счет земельных долей земельные участки могут использоваться только для производства сельскохозяйственной продукции.

Наиболее радикальные меры для реализации права собственности на земельную долю предусмотрены Законом № 101-ФЗ.

Закон различает ситуацию, когда число участников долевой собственности не более пяти. В этом случае их отношения между собой и с третьими лицами регулируются правилами главы 16 Гражданского кодекса (ГК) РФ, то есть нормами о праве общей собственности. Если же число участников более пяти, нормы Гражданского кодекса РФ применяются с учетом особенностей, предусмотренных ст. 13 и 14 Закона № 101-ФЗ. Особенности установлены на случай выделения земельных долей из участка, являющегося общей собственностью (ст. 13), и на случаи определения порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящимся в общей собственности (ст. 14).

Статья 12 Закона № 101-ФЗ называет способы реализации права на земельную долю без выделения земельного участка. Участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей находящийся в общей собственности земельный участок, передать свою долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности. Продажа возможна также гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства или сельскохозяйственной организации, использующей участок, находящийся в общей долевой собственности.

Названный перечень оснований реализации права на земельную долю без выделения ее в натуре является исчерпывающим, ибо в ст. 12 Закона № 101-ФЗ сказано, что участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Прежде чем перейти к анализу названных в ст. 12 Закона № 101-ФЗ способов реализации права на земельную долю, необходимо заметить, что сама земельная доля может быть объектом общей собственности. В первую очередь она может принадлежать на правах совместной собственности супругам, из которых только один получил долю, но в период состояния в браке.

Противники признания доли совместной собственностью обычно в качестве основного довода указывают на безвозмездность приобретения доли одним из супругов, что согласно ст. 36 Семейного кодекса РФ дает право отнести имущество к раздельной собственности. Однако представляется верным высказывание А.Ф. Ефимова о том, что определенная в количественном и стоимостном выражении земельная доля в известной мере выступала в качестве своеобразного вознаграждения, платы либо компенсации работнику за выполнение им трудовых функций в реорганизуемом хозяйстве. Поэтому есть все основания для включения земельной доли в состав общего имущества супругов как нажитого во время брака [6, с. 120]. Нельзя не согласиться с мнением А.Ф. Ефимова о том, что, когда оба супруга, будучи работниками одного реорганизуемого

хозяйства, получили земельные доли, распространение на них режима общей совместной собственности лишено практического смысла.

Земельная доля может быть объектом не только совместной, но и общей долевой собственности нескольких лиц. Такое положение имеет место в случае перехода доли по наследству. Владелец земельной доли может завещать ее любому лицу, как входящему в круг наследников по закону, так и не относящемуся к ним. При отсутствии завещания наступает наследование по закону.

К наследованию земельной доли применяются общие правила о наследовании имущества, содержащиеся в ч. 3 ГК РФ. Никаких ограничений или исключений для наследования доли закон не устанавливает. Особенности наследования, предусмотренные ст. 1181 и 1182 ГК РФ, касаются только наследования земельных участков, а не долей.

Известно, что и по завещанию, и по закону имущество умершего может наследовать не одно лицо, а несколько, поэтому земельная доля может оказаться собственностью нескольких лиц. Каждый из них будет иметь право на определенную часть земельной доли. Если завещанием размер доли (части) каждого наследника не определен, доли предполагаются равными.

Земельная доля является объектом неделимым, поэтому наследники могут осуществлять свое право общей собственности по нормам главы 16 ГК РФ.

Может оказаться, что право собственности на земельную долю не зарегистрировано, в связи с чем нотариус откажет в выдаче свидетельства о праве на наследство. По мнению С.П. Гришаева, отказ нотариуса в этом случае может быть обжалован в судебном порядке. В таких случаях суд может установить юридический факт владения наследодателем недвижимым имуществом на правах собственности и затем на основании этого решения зарегистрировать право собственности наследников [7]. Данное мнение представляется обоснованным.

Как всякий объект гражданских правоотношений, земельная доля может переходить от одного лица к другому не только в порядке универсального правопреемства (наследования), но и на основе различных гражданско-правовых сделок.

Федеральный закон № 101-ФЗ в первую очередь называет возможность внести земельную долю в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо передать ее этой же организации в доверительное управление.

На месте реорганизованных колхозов и совхозов образованы юридические лица различных организационно-правовых форм: общества с ограниченной ответственностью, акционерные общества, сельскохозяйственные кооперативы. Бывшие члены колхозов и работники совхозов вправе стать членами, участниками или акционерами этих организаций, при условии внесения определенного имущественного взноса или приобретения акций. На эти цели они, как правило, и используют свои земельные и имущественные доли (паи). Но Федеральный закон № 101-ФЗ ограничил круг юридических лиц, имеющих право принимать в качестве имущественного взноса земельные доли. Это могут делать только организации, занимающиеся сельскохозяйственным производством. Поскольку эти организации являются коммерческими, они приобретают на внесенное имущество право собственности (п. 1 ст. 66 ГК РФ).

Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в Постановлении от 12 сентября 2006 г. № 16481/05 отметил: «Реализовав свое право выбора формы собственности на землю путем принятия трудовым коллективом совхоза на общем собрании решения о создании товарищества с ограниченной ответственностью и принятии работников хозяйства в члены товарищества, работники совхоза добровольно распорядились своим правом собственности на имущественные и земельные пай, внося их в качестве взноса во вновь создаваемое товарищество. Имущество, внесенное учредителями в уставный капитал товарищества, принадлежит ему на праве собственности» [8, с. 141]. Это значит, что участник товарищества и общества право собственности на земельную долю утрачивает. В случае выхода его из организации он вправе получить стоимость части имущества организации, соответствующую его доле в уставном капитале. Нигде в законе не предусмотрен возврат вышедшему из общества земельной доли, которую он внес. Однако Г.В. Чубуков и Н.А. Духно справедливо заметили, что, внося землю в уставный капитал общества, собственник делает это обычно не осознанно, а в силу своей юридической неосведомленности, из-за незнания юридических последствий своих действий. Тем самым нарушается его конституционное право иметь в частной собственности землю, которую он получил в ходе земельной реформы [9, с. 27].

Федеральный закон от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» [10] предусмотрел в п. 3 ст. 26 возможность возврата в случае выхода участника из общества действительной стоимости его доли или выдачи ему в натуре имущества такой же стоимости. Возврат должен быть произведен в течение шести месяцев с момента окончания финансового года, в котором подано заявление о выходе из общества, если меньший срок не предусмотрен уставом общества. К моменту наступления срока возврата имущества в натуре, то есть возврата земельной доли, земля может быть уже засеяна. В этом случае возврат должен быть отнесен на момент уборки урожая. Г.В. Чубуков и Н.А. Духно считают, что поскольку закон прямо не запрещает возврат внесенного имущества в натуре выходящему участнику, то право выбора формы (денежной или натуральной) возврата стоимости доли должно признаваться судами в конфликтных случаях за гражданами, выходящими из общества [9, с. 27].

По мнению названных авторов, требования граждан о наделении их земельными долями бесплатно при выходе из сельскохозяйственных коммерческих организаций должны всегда подлежать удовлетворению. При невозможности этого (в случае отсутствия соответствующих земель в хозяйствах, их ликвидации (реорганизации)) земельные участки должны выделяться за счет фонда перераспределения земель [9, с. 28].

Хотя Указ Президента РФ от 7 марта 1996 г. № 337 в редакции Указа Президента РФ от 25 января 1999 г. № 112 «О реализации конституционных прав граждан на землю» в настоящее время уже отменен и не действует, полностью отказываться от содержащихся в нем правил, на наш взгляд, не следует. В частности, имеется в виду правило п. 5 Указа, из которого следовало, что в уставный капитал сельскохозяйственной организации на основе договора могут быть переданы или земельная доля, или право пользования земельной долей. В последнем случае к организации переходит лишь право пользования, а собственником доли остается гражданин, которому доля выделена.

В этом плане решается вопрос о судьбе земельной доли в Федеральном Законе от 8 декабря 1995 г. № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» [11], ст. 18 которого гласит, что в соответствии с уставом кооператива либо в соответствии с решением общего собрания членов кооператива и с согласия лица, выходящего из кооператива, может быть предусмотрена выплата стоимости паевого взноса в натуральной форме в виде земельного участка или другого имущества кооператива. А в п. 3 ст. 10 этого Закона прямо сказано, что член кооператива вправе передать причитающуюся ему земельную долю в паевой фонд кооператива с условием или без условия ее возврата в натуральной форме в случае выхода из кооператива. Однако Е.А. Галиновская заметила, что удобней для владельцев земельных долей пользоваться другим разрешенным законом механизмом – внесением в уставный капитал не самой земельной доли, а лишь права пользования ею [12, с. 74].

Передача земельной доли в пользование сельхозорганизации не означает ее аренду. Договор аренды – всегда договор возмездный, арендатор обязан выплачивать арендную плату. Это главная, но не единственная особенность аренды. При передаче собственниками права пользования земельной долей юридическому лицу последнее никаких выплат собственнику доли не производит, пока тот остается его участником.

Поскольку доля участия каждого лица в уставном капитале, паевом фонде должна быть рассчитана, то и право пользования земельной долей оценивается в рублях. Такая оценка устанавливается соглашением участников сельскохозяйственной коммерческой организации. Она учитывается наряду с имущественными паями и другими вкладами членов данной организации. Право пользования земельной долей может быть внесено в уставный капитал организации на срок не более трех лет – затем можно вносить его снова. Главное, что по истечении срока, на который было внесено право пользования земельной долей в уставный капитал, собственник земельной доли сохраняет возможность выделения в натуре земельного участка в счет своей земельной доли (разумеется, по основаниям, предусмотренным законодательством) [12, с. 75].

Следующим основанием использования сельскохозяйственными организациями земельных долей может быть передача их в доверительное управление. Из смысла Федерального закона № 101-ФЗ явствует, что доверительное управление может быть основано на договоре, ибо в ст. 12 сказано, что собственник может передать свою долю в доверительное управление. Толкование этого положения может быть однозначным: собственник или собственники могут заключить договор доверительного управления, урегулированный нормами главы 53 Гражданского кодекса РФ. Однако ст. 16 названного Закона допускает доверительное управление земельными долями и без договора о доверительном управлении в случае, если до вступления Закона в силу земля использовалась на основании договора аренды, который не был оформлен надлежащим образом. Статья 16 обязывает участников отношений в течение шести лет со дня вступления Закона в силу привести договоры аренды в соответствие с правилами Гражданского кодекса РФ, в противном случае к таким договорам должны применяться правила договоров доверительного управления имуществом. Регистрация таких договоров не требуется.

Положения ст. 16 Закона № 101-ФЗ вызывают немало откликов в литературе, причем, как правило, неодобрительного характера.

Конечно, договоры аренды, независимо от времени заключения, должны соответствовать Гражданскому кодексу РФ. Требование законодателя о необходимости приведения договоров аренды земельных долей в соответствие с положениями действующего законодательства является вполне оправданным. Однако вряд ли можно признать удачной квалификацию неоформленных отношений по использованию земельной доли как отношения доверительного управления.

Г.Е. Быстров справедливо пишет, что автоматическое применение правил ГК РФ о доверительном управлении имуществом к договорам аренды земельных долей может вызвать трудности в правоприменительной практике, поскольку существенные условия этих договоров и соответствующий правовой режим не совпадают [13, с. 607]. В.П. Мозолин также считает, что при использовании земельных участков для производства сельскохозяйственной продукции договор доверительного управления применять нецелесообразно. Одно из возможных правовых последствий использования этого договора состоит в том, что собственники долей могут лишиться своего имущества вследствие неэффективных действий доверительного управляющего, причем это произойдет не в результате осознанных волевых действий субъектов права, а в связи с изменением действующего законодательства [13, с. 609].

Отличительных признаков договоров аренды и доверительного управления можно назвать много, но главным, на наш взгляд, является цель договора: если арендатор получает имущество с целью использовать его в своих собственных интересах, получать прибыль, то доверительный управляющий использует имущество в интересах собственника, последний получает и прибыль от использования имущества.

Самым распространенным способом реализации права собственности на земельную долю является заключение договора аренды. Однако аренда земельных долей имеет свои особенности. Предметом аренды не может быть одна или несколько долей, не выделенных из общего участка. Предметом аренды может быть лишь весь участок, находящийся в общей собственности, а арендодателями – все собственники долей. Такой участок должен пройти государственный кадастровый учет, должны быть обозначены его границы на местности.

### Summary

*Z.F. Safin, N.N. Sabirzyanova. Implementation of Ownership of the Land without Allocating a Share.*

The article is devoted to the analysis of some contentious issues related to the implementation of ownership of the land without allocating a share in cases of the universality of right to transfer shares of common ownership of agricultural land in the charter capital of agricultural organizations and trust management.

**Key words:** land portion, right of joint portional property, right of joint collective property, inheritance, legal succession, trust control, plot of land tenancy (lease), statutory capital, agricultural organizations.

**Литература**

1. СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
2. СЗ РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.
3. *Калинин Н.И.* О некоторых проблемах развития земельного законодательства на современном этапе // Государство и право. – 1997. – № 3. – С. 34–38.
4. *Калинин Н.И.* Заканчивается эра земельных долей // Хозяйство и право. – 2006. – № 4. – С. 45–49.
5. СЗ РФ. – 1996. – № 11. – Ст. 1026. (утратил силу).
6. *Ефимов А.Ф.* Некоторые вопросы рассмотрения судами споров о праве на земельный участок, возникающих из семейно-правовых отношений // Комментарий судебной практики по вопросам земельного права (Комментарий судебной практики. Выпуск 10) / Под ред. К.Б. Ярошенко. – М.: Юрид. лит., 2004. – С. 117–125.
7. *Гришаев Г.П.* Наследование недвижимого имущества [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 сентября 2006 г. № 16481/05. Суд, отправляя дело на новое рассмотрение, указал на необходимость исследования вопроса о правомерности выдачи заявителям свидетельств о праве собственности на землю // Хозяйство и право. – 2006. – № 12. – С. 141–142.
9. *Чубуков Г.В., Духно Н.А.* Гарантируют ли законы право собственности на землю российским крестьянам? // Журн. рос. права. – 1998. – № 12. – С. 23–32.
10. СЗ РФ. – 1998. – № 7. – Ст. 785.
11. СЗ РФ. – 1995. – № 50. – Ст. 4870.
12. *Галиновская Е.А.* Земля и право. Пособие для российских землевладельцев / Под ред. С.А. Боголюбова. – М.: Норма-Инфра, 1998. – 261 с.
13. Постатейный комментарий к Земельному кодексу РФ и ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» / Отв. ред. Г.Е. Быстров, Б.Д. Клюкин. – М., 2002. – 680 с.

Поступила в редакцию  
06.05.08

---

**Сафин Завдат Файзрахманович** – доктор юридических наук, профессор, заведующий кафедрой экологического, трудового права и гражданского процесса Казанского государственного университета.

**Сабирзянова Нурия Нургаязовна** – соискатель кафедры гражданского и предпринимательского права Казанского государственного университета.