



Земля – слово многозначное. В «Толковом словаре» Ожегова, например, оно насчитывает семь значений – от названия нашей планеты до суши, страны или государства, почвы, наконец, территории, находящейся в чьем-либо владении.

Конституция Российской Федерации гласит о том, что земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, и может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Мы поговорим о земле особенно дорогой для россиян, той которая называется землей сельскохозяйственного назначения и кормит наш народ.

Сколько же земель сельскохозяйственного назначения в России? По данным государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации на 1 января 2017 года в нашей стране насчитывалось 383612 тыс. га земель сельхозназначения, что составляет порядка 22,4 % от всего земельного фонда РФ. Для этой категории земель действует особый правовой режим в целях продовольственной безопасности России, а значит, недопущения выведения таких земель из сельхозоборота, а также их застройки.

Согласно статье 77 Земельного кодекса РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В их составе выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Согласно данным все того же государственного доклада в собственности граждан и юридических лиц находится около 33,36% земель сельскохозяйственного назначения.

При этом гражданам принадлежит 109741,2 тыс.га, а юридическим лицам – 18238,4 тыс.га. Существенный объем таких земель находится в общей долевой собственности.

□

Из истории вопроса

Право общей собственности граждан на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения впервые появилось еще во времена реорганизации различных сельскохозяйственных предприятий советской эпохи, таких как колхозы, совхозы и иже с ними.

В 90-е годы прошлого века на основании действовавшего в то время законодательства (Указ Президента РФ от 27.12.1991 №323, Постановления Правительства РФ от 29.12.1991 №86 и от 04.09.1992 №708) органы местного самоуправления принимали решение о передаче земель в общую собственность участников той или иной сельскохозяйственной организации. При этом дата принятия органами местного самоуправления решения о передаче земель участникам, например, колхоза и являлась датой возникновения у них права собственности.

Таким способом в общую собственность участников сельскохозяйственного предприятия передавался земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. При этом за каждым участником такого предприятия фиксировалась некая доля (в виде простой дроби, гектаров или баллов) в праве на данный земельный участок в соответствии со списком, утвержденным документом о реорганизации сельскохозяйственного предприятия. В последующем в обиходе у граждан укрепились определение такой доли, как «земельная доля», легальное определение которой закреплено в статье 15 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Сейчас к сделкам с подобными земельными долями применяются правила ГК РФ и указанного Федерального закона. Они устанавливают, что собственник земельной доли может завещать ее, внести в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности. Кроме того можно передать свою земельную долю в доверительное управление либо

продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или члену крестьянского (фермерского) хозяйства, который использует земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Распорядиться же иным образом своей земельной долей участник долевой собственности вправе только после выделения в натуре земельного участка в счет своей земельной доли.

□

Пределы определены

Законом предусмотрена возможность собственника земельной доли выделить земельный участок в счет своей земельной доли. Такое выделение возможно, если не нарушено требование о минимальном размере вновь образуемых земельных участков, которые установлены законами субъектов РФ в соответствии с требованиями законодательства о землеустройстве. В соответствии со статьей 32 Закона Ставропольского края от 9 апреля 2015 г. № 36-кз «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений» предельные минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения за последние три года несколько раз менялись.

Так, до 01.12.2016 года минимальный размер образуемого нового земельного участка должен был быть не менее 30 га. А с 01.12.2016 года, по инициативе краевых властей, эта норма закона претерпела существенные изменения в сторону увеличения: минимальный размер стал 2500 га.

Кстати, в народе этот закон стал известен как «закон жирных котов». В последующем он был оспорен, и по решению краевого суда, мнение которого поддержал и Верховный Суд РФ, Думой Ставропольского края в него были внесены изменения. В соответствии с ними минимальный размер вновь образованного земельного участка из земель сельхозназначения определяется правоустанавливающими документами лица, которое собирается выделить земельный участок. Например, если согласно правоустанавливающей документации, у лица участок на 8 га, то и выделить он может 8

га.

Есть и ряд исключений. Например, предельный минимальный размер нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, образуемого из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий, устанавливается равным размеру и границам орошаемого участка, указанного в проектной документации оросительной сети, предназначенной для орошения такого участка.

Надо знать, что предельный минимальный размер образуемого в Ставропольском крае нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения имеет три варианта соответствия. В первом варианте он должен соответствовать размеру фактически сложившейся площади земельных участков, ограниченных земельными участками и (или) ранее учтенными земельными участками, а также природными объектами и (или) объектами искусственного происхождения. Также участок может соответствовать размеру фактически сложившейся площади земельных участков, образуемых с целью одновременного объединения смежных земельных участков или же размеру фактически сложившейся площади земельных участков, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений (лесополосами), водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Минимальный размер нового земельного участка из остатков в сложившихся границах землепользования должен соответствовать размеру остатка, а минимальный размер земельного участка, предоставляемого для сенокошения и выпаса скота, установлен в Ставропольском крае в размере 500 квадратных метров.

Размер земельного участка, который планируется выделить в счет земельной доли, определяется в соответствии с величинами, указанными в документах, удостоверяющих право на земельную долю.

□

Место имеет значение

Помимо размера участка, выделяемого в счет земельной доли, важно и его местоположение. Оно определяется в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

С учетом требований к минимальному размеру образуемого нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, как правило, в выделении такого земельного участка в натуре принимают участие несколько собственников земельных долей. Далее выделенный в натуре земельный участок межуется, ставится на кадастровый учет и принадлежит собственникам его земельных долей на праве общей долевой собственности.

После выделения участка в счет земельной доли могут быть совершены договоры купли-продажи, дарения, доверительного управления (если стороной по договору выступает третье лицо, не являющееся сособственником данного земельного участка). При этом в случае совершения возмездных сделок, требуется соблюдение правил ст. 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки другими участниками долевой собственности за цену и условиях, предложенных третьему лицу.

Договоры мены, ренты, залога заключаются только после выделения земельного участка в счет земельной доли независимо от того, какое именно лицо выступает другой стороной договора.

Внесение в уставный капитал организации, не использующей соответствующий земельный участок, также возможно только после выделения участка в счет земельной доли.

Нотариальная или простая письменная?

С 4 июля 2016 года сделка по отчуждению земельной доли может быть совершена в простой письменной форме. При этом в обороте указанная земельная доля приравнивается к доле в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

В то же время, сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на земельные участки, образованные впоследствии при выделе в счет земельных долей и находящиеся в общей собственности лиц, в счет земельных долей которых был образован этот участок (независимо от количества собственников), а также сделки с земельными долями, приобретенными по иным основаниям, должны быть нотариально удостоверены (пункт 1 статьи 42 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Учитывая изложенное, можно сделать вывод, что для правильного понимания отличия двух одновременно существующих в гражданском обороте понятий «земельная доля» и «доля в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения» ключевым критерием является основание возникновения права собственности на земельный участок: в результате приватизации сельскохозяйственных угодий либо путем образования земельного участка в счет земельных долей, полученных в результате такой приватизации.

Иван Кашурин,

нотариус города Ставрополя,

кандидат юридических наук

