

УДК 349.412.3

ЗЕМЕЛЬНАЯ ДОЛЯ И ЕЕ ОБЛАДАТЕЛИ

*Н.Н. Сабирзянова, соискатель кафедры гражданского и
предпринимательского права
Казанского государственного университета*

Земли сельскохозяйственного назначения, принадлежавшие ранее колхозам и совхозам, в связи с передачей их в общую собственность граждан стали объектами гражданских и земельных правоотношений. Земли каждого хозяйства представляют собой большие земельные площади, обладающие и фактическими, и юридическими признаками земельного участка.

Если в литературе ведется дискуссия по поводу делимости или неделимости земельного участка, то следует признать, что она относится лишь к участкам, принадлежащим индивидуальным землепользователям, — гражданам, а иногда юридическим лицам. Что же касается участков, являющихся объектами права общей собственности бывших членов колхозов и работников совхозов, то они, бесспорно, делимы, ибо они могут быть разделены на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории (статья 6 Земельного кодекса РФ). Правда, Р. Галиева заметила, что из текста статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) трудно уяснить, что служит объективным критерием для отнесения земельного участка к категории делимого или неделимого (его размер, площадь, местоположение, конфигурация, ландшафт и др.), каким образом исключить субъективный подход при необходимости раздела земельного участка на части.¹ Мы склонны считать, что таким критерием в первую очередь явля-

ется площадь участка, однако и ландшафт, местоположение и плодородие земли также должны учитываться.

Земля, являющаяся общей собственностью, разделяется в соответствии с земельными долями, принадлежащими гражданам и юридическим лицам.

Определение понятия земельной доли дано в статье 15 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». «Земельная доля, — сказано в статье 15, — полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения». Это определение вызывает замечания. Во-первых, не понятно, почему оно относится только к земельным долям, полученным при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу данного Закона. Ведь земельные доли продолжают существовать, могут переходить от одного лица к другому, и суть их от этого не меняется. Во-вторых, Закон определяет земельную долю как долю в праве общей собственности. Вопрос о правовой природе доли в общей собственности является дискуссионным. Некоторые ученые считали и считают, что конструкция доли в общей собственности как «доли в праве» является теоретически несостоятельной (М.Г. Маркова)², что никто из сторонников теории о доле в самом праве собственности не дает представления о том, как должно делиться право собственности (Н.Н. Мисник)³. Да и нормы Гражданского кодекса Российской

Федерации (далее — ГК РФ) говорят не о разделе права общей собственности, а о разделе имущества, находящегося в праве общей собственности, и выделе из него доли (статьи 252, 254 ГК РФ).

Однако полностью отрицать связь доли собственника в праве на общую вещь с долей его в самой вещи, на наш взгляд, было бы ошибочным, ибо право собственности на вещь и сама вещь настолько тесно связаны, что первое не может существовать без второго. Поэтому следует признать, что земельная доля это не только доля в общей собственности на земельный участок, но и право на часть этого участка. Более того, ведь участок может быть по законным основаниям превращен в деньги, ибо имеет стоимость. На определенную часть этой стоимости имеет право собственник земельной доли.

В связи с изложенным мы не можем согласиться с мнением О.В. Касьяновой и И.Н. Ильюшихина.

О.В. Касьянова пишет, что «доля в праве — умозрительная, идеальная конструкция, призванная регулировать отношения, возникающие при поступлении в собственность нескольких лиц одной вещи — квартиры, дома, участка. Даже выражение «право собственности на долю» неверно, поскольку есть право на вещь, и доли определяются в этой вещи».⁴

По мнению О.В. Касьяновой, право на земельную долю не может быть квалифицировано как право собственности на землю, пока эта доля не выделена в натуре (на местности).⁵

И.Н. Ильюшихин считает, что доля в праве общей собственности на вещь не тождественна доле в самой вещи, что соответствует подходу действующего законодательства (пункт 2 статьи 244 ГК РФ). Поэтому сделки с долей в праве общей собственности на землю не являются сделками с самой вещью и не входят в сферу отношений, регулируемых земельным законодательством (подпункты 1 и 3 статьи 3 ЗК РФ).⁶ Хотя пункт 1 статьи 12 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и различает сделки с долями и сделки с земельными участками, выделенными в счет земельной доли, это не значит, что эти объекты не тождественны. Они тождественны в той мере, в какой пра-

во на вещь вообще может быть тождественно самой вещи.

2 марта 1992 г. был издан Указ Президента Российской Федерации № 213 «О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан».⁷ Согласно Указу в списки лиц, имеющих право на земельную долю, включались: 1) работники хозяйства; 2) временно отсутствующие работники (военнослужащие срочной службы, стипендиаты хозяйства и т.п.), лица, имеющие право вернуться на прежнее место работы (в случае их возвращения); 3) работники предприятий и организаций народного образования, здравоохранения, культуры, быта, связи, торговли и общественного питания, расположенных на территории хозяйства; 4) пенсионеры, проживающие на его территории; 5) лица, уволенные с этого предприятия по сокращению численности работников после 1 января 1992 г.

Однако из приведенного перечня лиц, имеющих право на земельную долю, с достаточной четкостью не следует ответ на вопрос, кто относится к пенсионерам, проживающим на данной территории. В отношении пенсионеров — бывших членов колхоза и работников совхоза сомнений не возникает, ибо они названы в постановлении Правительства Российской Федерации «О порядке реорганизации колхозов и совхозов». Но в сельской местности наряду с ними проживает большое количество пенсионеров — бывших работников социальной сферы. Эта категория лиц ни в одном законодательном акте не упомянута. В отношении работников социальной сферы вопрос о праве на долю согласно названному постановлению решается коллективом хозяйства, то есть общим собранием членов хозяйства. Но представляется странным, что ни в одном нормативном акте не упоминаются пенсионеры — бывшие работники объектов социальной сферы, хотя нигде нет и прямого запрета на выделение им земельной доли. На практике пенсионерам социальной сферы в предоставлении права на долю отказывалось. Такую практику некоторые исследователи считали не основанной на законе. Так, С. Кулыгина, будучи противником подобной практики, писала, что в Указе

речь идет не об установлении категории лиц, обладающих правом на земельный пай, а о порядке исчисления средне-районной нормы бесплатной передачи земли в собственность. Из смысла этой нормы Указа не следует, что лицами, которые в нем перечислены, вообще исключается круг лиц, обладающих правом на земельную долю. Здесь отсутствует и логическая, и юридическая связь. А в Положении о реорганизации колхозов и совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 4 сентября 1992 г. № 708, в частности в части второй статьи 9, категорично записано: «...к заявке прилагаются списки лиц, имеющих право на получение земли в собственность бесплатно в соответствии с Указом Президента от 2 марта 1992 года № 213».⁸

По мнению автора, перечни лиц, перечисленные в Указе от 2 марта и в Положении от 4 сентября, различны. Первый якобы имеет в виду списки лиц, на которых делится общая земельная площадь для определения среднерайонной нормы, а второй имеет в виду лиц, имеющих право на земельную долю. Однако вряд ли можно допустить такое толкование названных нормативных актов. Ведь оба акта, независимо от назначения списка, включают в него одних и тех же лиц. Пенсионеры социальной сферы ни в том, ни в другом не упомянуты, а значит, права на долю не имеют. Другое дело, что такое решение несправедливо. Почему человек, который всю жизнь трудился, обслуживая членов колхозов и работников совхозов, теперь лишен возможности не только приобрести бесплатно землю, но и других льгот (сенокосения, пользования транспортом и др.). Причем следует заметить, что до издания Указа Президента от 2 марта 1992 г. этот вопрос решался иначе. В то время трудовые коллективы наделяли земельными и имущественными долями всех пенсионеров, в том числе и пенсионеров социальной сферы. С принятием Указа от 2 марта положение изменилось. С. Кулыгина пишет: «На практике после выхода Указа, и особенно после принятия постановления Правительства РФ № 708, началась «эпопея» лишения земельных долей (паев) пенси-

онеров социальной сферы как незаконно полученных. Земельные комитеты могли просто не выдавать свидетельства о праве на земельную собственность, не взирая на то, что эти лица фактически являлись членами АО».⁹

На основе сказанного можно сделать вывод о том, что проанализированные нормативные акты допускали дискриминацию прав определенной части сельского населения.

Не был разрешен вопрос о земельных долях данной категории лиц и в Указе Президента Российской Федерации «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 7 марта 1997 г. № 337, который действовал до 25 февраля 2003 г. в редакции Указа Президента от 25 января 1999 г. № 112. Указом от 7 марта 1996 г. лишь разрешалось руководителям и специалистам сельскохозяйственных органов, специалистам сельскохозяйственного профиля органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов Российской Федерации, а также руководителям и специалистам, проработавшим в колхозах и других сельскохозяйственных организациях не менее пяти лет, получить земельные участки в собственность бесплатно для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и использования в иных целях в соответствии с законодательством Российской Федерации за счет свободных земельных паев хозяйств и фонда перераспределения земель на условиях, предусмотренных для бесплатной передачи земельных участков или земельных долей гражданам, — сельским товаропроизводителям.¹⁰

Следует полагать, что в данном случае речь шла не только о работающих во время издания Указа специалистах, но и тех, кто к этому моменту находился на пенсии, важно лишь, чтобы было соблюдено требование о работе не менее чем в течение пяти лет.

Признавая необходимость разгосударствления собственности как важного условия перехода страны на рыночные отношения, В.С. Нересянец считал, что разгосударствление социалистической собственности должно осуществляться при соблюдении прав и интересов всех членов общества по принципу правового равенства.¹¹ Представляется, что с целью соблюдения этого принципа пенсионе-

ры, работавшие ранее на объектах социальной сферы, должны иметь право на земельную долю.

В связи с этим следует заметить, что в соответствии с Законом от 7 июля 2003 г. № 113-ФЗ, принятым в дополнение и изменение Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», перечень категорий граждан, имеющих право на получение земельной доли, и порядок определения размера земельной доли устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

Естественно, что в первоначальных списках, утвержденных собранием коллектива, по разным причинам оказались не все лица. Поэтому вплоть до настоящего времени эти списки могут пополняться, причем ни в одном нормативном акте, принятом после 1991 года, не определялся порядок наделения граждан долями в общей собственности на землю.¹² Поэтому в одних случаях эти вопросы решает местная администрация, в других — собрание членов хозяйства. Так, например, общим собранием участников долевой собственности, расположенной в границах сельскохозяйственного производственного кооператива «Кызыл Юл» Нурунерского муниципального образования Балтасинского района Республики Татарстан, от 25 апреля 2006 г. утвержден уточненный список собственников, в который дополнительно включены шестнадцать граждан.

Если лицу, считающему себя собственником земельной доли, отказано во включении в список, он вправе обратиться с иском в суд. Однако в литературе справедливо отмечается, что сложная и противоречивая практика применения законодательства, действовавшего до принятия ЗК РФ и Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и установившего порядок закрепления земельных долей за гражданами, дает о себе знать до сих пор. Так, до сегодняшнего дня большое количество земельных участков принадлежит на праве общей долевой собственности гражданам, приобретшим права на земельные доли в порядке, установленном нормативными актами о реорганизации колхозов и совхозов. В связи с этим судам и в настоящее время при-

ходится разбирать многочисленные споры, связанные с ошибками или явными нарушениями, допущенными при разделе земельного имущества при такой реорганизации предприятий.¹³ Е.А. Галиновская приводит пример, когда гражданин М. обратился в Водновский районный суд Московской области с иском к администрации Ленинского района Московской области и колхозу им. Горького о включении его в список лиц, имеющих право на получение свидетельства о праве собственности на земельную долю.

Суд установил, что гражданин М. работал в колхозе с 18 сентября 1989 г. по 9 июня 1992 г. и был освобожден от занимаемой должности в связи с сокращением численности работников.

Суд не принял во внимание доводы ответчиков о том, что в связи с включением в список гражданина М. уменьшаются доли других участников, тем более что уменьшение это будет весьма незначительным, поскольку речь идет об одном участнике. Иск гражданина М. был удовлетворен.

Против законности такого решения возражать нет оснований. Однако подобное решение поставит перед хозяйством и его работниками непростые проблемы. Ведь при утверждении списка определяется размер доли каждого участника общей собственности. К моменту дополнения списка новыми участниками другие могли уже реализовать свои доли.

Исполнение решения в натуре может привести к ущемлению прав других дольщиков. Поэтому Е.А. Галиновская вполне обоснованно считает, что общее собрание, созываемое на основании и в порядке, установленном статьей 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», для определения порядка владения и пользования земельным участком, может принять решение как о пересмотре размеров долей всех собственников, так и о невозможности вступления во владение и пользование долей новым собственникам. При принятии общим собранием решения о невозможности вступления во владение и пользование указанной долей новый собственник вправе требовать у собрания на основании статьи 247 ГК РФ соразмерной ком-

пенсации. Если же собрание не состоялось или его решение не удовлетворило заявителя, он вправе обратиться в суд с требованием о выплате ему соответствующей компенсации.¹⁴

Компенсация, разумеется, возможна только за счет средств остальных владельцев земельных долей, а также лиц, реализовавших свою долю любым допустимым законом способом. Но в данном случае нам представляется и другой выход из положения, ибо практически исполнить решение о выплате компенсации дело нелегкое, если не сказать вообще неисполнимое. Целесообразнее лицам, включенным в списки собственников после того, как определен размер доли каждого, выделять участки из земель фонда перераспределения земель или земель запаса.

Не могут иметь право собственности на земельную долю, так же как право собственности на земли сельскохозяйственного назначения вообще, иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных инвестиций составляет более 50 процентов. Названные лица могут пользоваться землями сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Российские юридические лица могут приобрести право собственности на земельную долю путем покупки ее у бывших членов колхозов, работников совхозов и других лиц, которым доля была выделена, а также в результате внесения доли названными лицами в уставный капитал юридического лица.

ПРИМЕЧАНИЯ

¹ Галиева Р. Субъекты и объекты земельного права // Российская юстиция, 2002. № 10. С. 5

² Маркова М.Г. Понятие и содержание права общей собственности // Очерки по гражданскому праву, Изд-во ЛГУ. 1957. С. 82.

³ Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности // Правоведение, 1993. № 1.

⁴ Касьянова О.В. Правовое регулирование сделок с земельными участками. М., 2006. С. 49.

⁵ Там же. С. 57.

⁶ Ильюшихин И.Н. 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.

⁷ Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ, 1992. № 11. Ст. 561.

⁸ Указ Президента РФ от 2 марта 1992 г. № 213 «О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан» // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1992. № 11. Ст. 561.

⁹ Кулыгина С. Кому полагается земельный пай // Российская юстиция, 1996. № 11.

¹⁰ Указ Президента РФ «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 7 марта 1996 г. № 337 (в редакции Указа Президента РФ от 25 января 1999 г. № 112) // СЗ РФ, 1996. № 11. Ст. 1026.

¹¹ Нерсесянц В.С. Концепция гражданской собственности // Советское государство и право, 1989. № 10. С. 41.

¹² Так, распоряжением Кабинета Министров Республики Татарстан от 14 марта 2005 года предписывалось главам администрации районов (городов) республики провести работы по определению и описанию границ муниципальных образований (городских и сельских поселений), а также обеспечить в порядке, установленном законодательством, уточнение списка дольщиков, размера долей, межевание общедолевых земель и переоформление договоров аренды земельных долей. Предписывалось также активизировать разъяснительную работу среди населения по вопросу оформления земельных долей и сделок с ними.

¹³ Галиновская Е.А. Спор о признании права на долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (земельную долю) // Комментарий судебной практики. Выпуск № 9. Юридическая литература. М., 2004.

¹⁴ См.: Там же.