Оглавление

Введение 3

Глава 1. СУЩНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ. ПРОЦЕСС РАЗВИТИЯ АГРАРНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ 5

1.1. Понятие земельной доли. Понятие земель сельскохозяйственного назначения 5

1.2. Предпосылки возникновения земельных долей и их значение в экономическом обороте 6

1.3. Развитие аграрного права в связи с принятием ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» 8

Глава 2. ВЫДЕЛ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ 11

2.1. Делимость земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения 11

2.2. Процедура выдела земельной доли 13

Глава 3. ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ 18

Заключение 24

Использованные источники и литература 25

Введение

В соответствии с ч. 1 ст. 9 Конституции РФ, земля является основой жизни и деятельности народов[[1]](#footnote-1). Земля – это главное средство производства[[2]](#footnote-2). Земли сельскохозяйственного назначения составляют около 24 % земельного фонда России. Для данной категории земель установлен особый правовой режим в целях продовольственной безопасности России, что ведет к недопущению выведения указанных земель из сельскохозяйственного оборота, а также осуществления застройки[[3]](#footnote-3). Тем не менее, в научной литературе существует мнение о том, что земли сельскохозяйственного назначения «уже более десяти лет используются неэффективно, не вовлекаются в полном объеме в сельскохозяйственный оборот»[[4]](#footnote-4). Около 60 % земель сельскохозяйственного назначения находятся в общей долевой собственности, что обусловлено сложным процессом исторического развития России. Отсюда следует особая значимость проблемы экономического оборота долей в праве общей собственности на земельные участки земель сельскохозяйственного назначения.

Целью данной работы является раскрытие правовой категории земельной доли участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, раскрытие института выдела земельных долей.

Задачи работы:

1. Раскрыть понятие земельной доли, предпосылки его появления;
2. Описать значение института оборота земельных долей;
3. Привести актуальные научные взгляды о совершенствовании правового регулирования оборота земельных долей и сельскохозяйственного права в целом;
4. Рассмотреть процедуру выдела земельной доли с образованием самостоятельного земельного участка;
5. Проанализировать судебную практику по проблемам выдела земельной доли.

Основная опора исследования – это фундаментальные теоретические труды по земельному праву, сельскохозяйственному праву и смежным с ними отраслям, материалы периодических изданий, нормативно-правовой материал, судебная практика.

Глава 1. СУЩНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ. ПРОЦЕСС РАЗВИТИЯ АГРАРНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИИ

1.1. Понятие земельной доли. Понятие земель сельскохозяйственного назначения

Земельная доля – это доля в праве общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения. В соответствии со ст. 77 Земельного кодекса РФ, землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства[[5]](#footnote-5). Поэтому основное целевое назначение вышеуказанной категории земель – это использование для нужд сельского хозяйства. Сельское хозяйство – это сфера материального производства, целью которой является получение растительных продуктов и продуктов животноводства путем выращивания и использования сельскохозяйственных растений и животных[[6]](#footnote-6). По мнению Е. Г. Черкашиной, критерием отнесения земельных участков к землям сельскохозяйственного назначения является их «плодородие»[[7]](#footnote-7). Представляется, что плодородие является неотъемлемым свойством рассматриваемой категории земель. Тем не менее, земли сельскохозяйственного назначения подразделяются на два вида:

1. Сельскохозяйственные угодья;
2. Несельскохозяйственные угодья[[8]](#footnote-8).

Сельскохозяйственное угодье – это часть самостоятельного земельного участка; «разновидность земель в составе сельскохозяйственных земель, имеющих приоритет в использовании и подлежащих особой охране (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими)»[[9]](#footnote-9). То есть именно на данных территориях ведется растениеводство и животноводство, а несельскохозяйственные угодья используются для строительства зданий, сооружений, необходимых для осуществления сельскохозяйственной деятельности. Также на несельскохозяйственных угодьях располагаются дороги и коммуникации, защитные лесные участки, водные объекты. Представляется значимым использовать для организационных нужд сельскохозяйственного производства те территории земельных участков, которые обладают наименьшей плодородностью. По мнению Е. Г. Черкашиной, для несельскохозяйственных нужд необходимо предоставлять земли худшего качества по кадастровой стоимости[[10]](#footnote-10). Подразумевается, что необходимо учитывать возможность недостоверности сведений о кадастровой стоимости, поэтому при возникновении сомнений необходимо производить дополнительную оценку кадастровой стоимости земельной площади.

Основным законом, регулирующим оборот земель сельскохозяйственного назначения, оборот земельных долей является Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[[11]](#footnote-11).

1.2. Предпосылки возникновения земельных долей и их значение в экономическом обороте

В годы существования СССР сельскохозяйственное производство осуществлялось колхозами и совхозами, которым земля была передана в бессрочное и бесплатное пользование, поскольку существовала монополия государственной собственности на земельные ресурсы[[12]](#footnote-12). В первые постперестроечные годы государством был взят курс на демонополизацию публичной собственности на землю. Рядом Указов Президента РФ[[13]](#footnote-13) и Постановлений Совета министров РФ в период с 1991 по 1994 г. была произведена «сплошная реорганизация сельскохозяйственных предприятий и наделение практически всего сельского населения земельными долями (в счет земель колхозов и совхозов)»[[14]](#footnote-14). Результатами данных преобразований В. А. Майборода справедливо считает «формирование гражданско-правовых сообществ сособственников, не имеющих индивидуализированной собственности в земельном участке сельскохозяйственного назначения и имеющих вследствие этого особенности правового регулирования, в том числе особенности перехода прав на земельные доли внутри самого гражданско-правового сообщества сособственников, особенности формирования выражения коллективной воли сособственников, институализируемой на общих собраниях сособственников земельных участков, особенности выхода из сообщества с принадлежащей сособственнику долей, трансформируемой в индивидуально определенный земельный участок»[[15]](#footnote-15). Именно эти преобразования в России обусловили появление института земельных долей, поскольку их собственниками стало большое количество населения РФ. Представляется, что приватизация сельскохозяйственных земель происходила именно так, потому что колхозы не могли быть поделены на мелкие участки, поскольку это нецелесообразно и подорвало бы продовольственную безопасность страны. Массовое разукрупнение аграрного сектора значительно уменьшает производительность сельскохозяйственных предприятий ввиду нехватки техники (трактора, зерноуборочные машины), естественных трудностей в реорганизации трудового процесса и нехватки высоко квалифицированных кадров. Поэтому земельные доли не были выделены в натуре.

В соответствии с законодательством с 1993 года возможно было создать крестьянское (фермерское) хозяйство, имея долю в праве собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения; передача в частную собственность осуществлялась местными Советами народных депутатов. Либо дольщики могли внести свое право пользования земельной долей в уставный капитал формирующихся хозяйственных обществ[[16]](#footnote-16). Е. Г. Черкашина подчеркивает, что в настоящее время «наибольший по величине массив сельскохозяйственных земель занимают аграрные коммерческие организации»[[17]](#footnote-17). Перечень их организационно-правовых норм установлен Гражданским кодексом РФ: хозяйственные общества, хозяйственные товарищества, производственные кооперативы, государственные (муниципальные) учреждения и унитарные предприятия[[18]](#footnote-18).

1.3. Развитие аграрного права в связи с принятием ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Принятие в 2002 году Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», согласно мнению О. А. Симоновой, «стало логичным и планомерным этапом совершенствования земельного правопорядка России»[[19]](#footnote-19). О. А. Симонова выделяет две основные причины[[20]](#footnote-20) разработки ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»:

1. земли сельскохозяйственного назначения являются естественной основой продовольственной безопасности России, в силу того, что в их состав входят почвы как центральное связующее звено биосферы со средой обитания растительного и животного мира, главный источник получения продуктов питания, жизнеобеспечения и жизнедеятельности человека;
2. социальные причины, обусловленные недостаточным регулированием земельных отношений в обществе.

С. А. Липски обоснованно подчеркивает, что принятие данного закона

обеспечивало баланс трех почти несовместимых задач:

1. производственно-экономическая (принятие закона позволило аграрным организациям осуществлять свою деятельность на «более надежном» праве);
2. социальная (обеспечивало защиту интересов более 10 миллионов собственников на получение дохода в денежной форме за счет выдела своей доли для последующего ее вовлечения в экономический оборот или на получение дохода в натуральной форме путем создания крестьянского (фермерского) хозяйства);
3. правовая (приведение статуса земельных долей в соответствие с правилами гражданского законодательства о распоряжении общим имуществом)[[21]](#footnote-21).

По мнению С. А. Липски, несмотря на высокий динамизм законодательства, регулирующего оборот земель сельхоз назначения и его излишнюю политизированность, «оно оказалось стабильнее других направлений в земельной политике государства»[[22]](#footnote-22).

В 2006 году принят Федеральный закон «О развитии сельского хозяйства». Развивается аграрное законодательство субъектов российской Федерации. Ф. П. Румянцев одним из потенциальных направлений дальнейшего развития аграрного законодательства выделяет «проведение работ по инвентаризации фактического использования земельных долей, результаты которой позволят иметь относительно ясную картину об удельном весе земельных долей»[[23]](#footnote-23), внесенных в уставный или паевой фонд сельскохозяйственных предприятий; переданных в аренду; выделенных для фермерских хозяйств; невостребованных и уже отчужденных. Данная тенденция обусловлена тем, что с начала аграрной реформы существенно изменилась структура сельскохозяйственных угодий, увеличилось количество невостребованных земельных долей. По мнению В. А. Майборода, «традиционализм, присущий земельному обороту, не позволил радикально модернизировать данные отношения в рамках принятия Земельного кодекса Российской Федерации 2001 года, в связи с чем специфика регулирования оборота долей сохраняется»[[24]](#footnote-24).

Таким образом, земельная доля – это доля в праве общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения. Экономический оборот земельных долей регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Глава 2. ВЫДЕЛ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ

2.1. Делимость земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения

«Мировая практика развития земельного процесса демонстрирует нам четко выраженную тенденцию ограничения частного интереса в земельном праве с целью ограждения общества от злоупотребления»[[25]](#footnote-25) в отношении земельных ресурсов. Специфика правового регулирования обусловлена самим объектом аграрно-правовых отношений, который представляет собой совокупность земель сельскохозяйственного назначения. В земельно-правовой науке выделяются следующие особенности земли: «ограниченность (неизменность количества); неперемещаемость; невоссоздаваемость; неуничтожаемость; неисчерпаемость ее производительной силы»[[26]](#footnote-26). С целью обеспечения соблюдения публичных интересов выработан правовой институт делимости земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения. Делимость земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения характеризуется установлением законами субъектов РФ предельных размеров площади земельного участка (минимального и максимального), который может находиться в собственности одного лица на территории одного муниципального образования, в соответствии с ч. 1 ст. 4 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».Предельные размеры устанавливаются:

1. для устранения возможности возникновения крупных земельных монополий;
2. для рационального производства и насыщения рынка продукцией;
3. для обеспечения занятости сельского населения;
4. для развития конкуренции в аграрном секторе[[27]](#footnote-27).

В Законе Пермского края «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения Пермского края»[[28]](#footnote-28) минимальный размер образуемого вновь земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, предоставляемого юридическим лицам, составляет 0,25 га. Максимальный размер составляет 50% от общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района.

Не распространяются требование о минимальном размере при выкупе земельного участка для государственных и муниципальных нужд[[29]](#footnote-29). Минимальные ограничения не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет земельной доли для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, поскольку их специализация может допускать производственную деятельность на участке меньшего размера без ущерба для объемов товарного производства КФХ либо объемов нетоварного производства личного подсобного хозяйства[[30]](#footnote-30). Такими видами деятельности могут быть садоводство, овощеводство, цветоводство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыболовство.

По мнению О. А. Симоновой, делимым может быть признан участок, который может быть разделен на самостоятельные участки, разрешенное использование которых может осуществляться без перевода их в иную категорию (сельскохозяйственное производство может вестись рационально), то есть «законодатель определяет неизменность разрешенного использования земельного участка как критерий возможности его раздела»[[31]](#footnote-31). На основании вышеперечисленного О. А. Симонова делает вывод, что разрешенное использование не может быть универсальным критерием делимости земельного участка.

Согласно ч. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ[[32]](#footnote-32), градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Для несельскохозяйственных угодий должен быть установлен градостроительный регламент, поскольку на данных территориях располагаются вспомогательные здания (коровники, телятники, зернохранилища, склады для минеральных удобрений и ядохимикатов) и нарушения градостроительных правил может привести к значительному ущербу.

2.2. Процедура выдела земельной доли

Участник долевой собственности вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли с целью создания или расширения личного подсобного хозяйства или КФХ, передачи участка в аренду или распоряжения им иным образом[[33]](#footnote-33). Выделяемая земельная доля представляет собой объект земельно-правового отношения[[34]](#footnote-34) между собственником выделяемой доли и юридическим лицом-собственником земельного участка.

А. А. Антонов подчеркивает, что, как правило, выделение для передачи участка в аренду происходит по инициативе сельскохозяйственной организации, которой участок и будет передан собственником в аренду, поэтому чтобы в дальнейшем одна из сторон непредвиденно не отказалась от заключения договора аренды, необходимо заключать предварительный договор[[35]](#footnote-35).

Процедура выделения земельной доли из участка, находящегося в общей долевой собственности, осуществляется в несколько этапов.

ЭТАП 1. Составление проекта межевания земельного участка. «На основании этого проекта будет проводиться выдел земельного участка как по решению общего собрания участников долевой собственности, так и по самостоятельному решению участника»[[36]](#footnote-36). Согласно ч. 1 ст. 13.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (Закон об обороте земель), проектом межевания земельного участка определяются выделяемые в счет земельной доли размеры и местоположение границ земельного участка. Созыв общего собрания необходим, если количество собственников превышает 5 лиц, согласно ч. 1 ст. 12 Закона об обороте земель. А. М. Ковалевым отмечено, что общее собрание по своей природе является органом согласования совместных вопросов между участниками долевой собственности[[37]](#footnote-37).

Утвержденный на общем собрании ранее проект межевания «содержит сведения о межевании всего земельного участка, находящегося в долевой собственности, а не только того, который подлежит выделу»[[38]](#footnote-38). Кроме этого, утвержденный ранее проект мог обозначать территорию участка, из которой в будущем будет происходить первоочередной выдел земельных участков в счет земельной доли[[39]](#footnote-39). А. А. Антонов считает необоснованным «существование в законе решения об определении местоположения первоочередного выдела»[[40]](#footnote-40), поскольку земельные площади первоочередного выдела могут быть специально установлены в местах без дорог и коммуникаций, что существенно понизит интерес дольщиков к выделению. Так решением общего собрания дольщиков сельскохозяйственной организации Владимирской области под влиянием руководителей стало определение границ первоочередного выдела в неудобных местах (отдаленные и неплодородные)[[41]](#footnote-41).

Собирающийся выделиться дольщик обязан принять меры по организации собрания для соблюдения интересов юридического лица, чтобы в результате выдела не произошло существенное занижение стоимости участка, а также чтобы не возникли трудности в его использовании вследствие выделения наиболее плодородной и снабженной коммуникациями земельной площади. Возникает проблема организации собрания необходимого количества собственников земельных долей, поскольку учет правообладателей земельных долей может отсутствовать[[42]](#footnote-42).

В случае, если количество сособственников не превышает пяти лиц, то собирающийся выделиться участник вправе составить проект межевания без проведения общего собрания. В этом случае он заключает договор с кадастровым инженером, согласно ч. 4 ст. 13 Закона об обороте земель. Такой участок должен пройти процедуру согласования с другими участниками долевой собственности, согласно ст. 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»[[43]](#footnote-43). Собирающийся выделиться дольщик обязан выложить проект межевания земельного участка в СМИ, предусмотренные законом субъекта РФ. В течение 30 дней участники вправе подать возражения на проект межевания (лучше подавать заказным письмом с уведомлением)[[44]](#footnote-44). Возражения должны быть по поводу места выделения и должны быть обоснованными (например, о снижении ценности участка, неэквивалентном выделяемой доле). По мнению А. А. Антонова, в перспективе необходимо отказаться от идеи проведения собрания, поскольку любой собственник может подать возражение на объявление в СМИ[[45]](#footnote-45). Данное мнение представляется необоснованным, поскольку постоянное отслеживать появление информации в СМИ очень сложно. Представляется обоснованным введение процедуры индивидуального уведомления путем направления заказных писем или с помощью Интернет-ресурсов (электронной почты). Все споры по межевому плану разрешаются в суде либо по соглашению сторон.

ЭТАП 2. Утверждение проекта межевания земельного участка. Согласно ч. 5. ст. 13.1 Закона об обороте земель, проект межевания земельного участка утверждается решением общего собрания участников долевой собственности либо в вышеописанном случае решением собственника земельной доли. На собрании голосование осуществляется простым большинством при соблюдении кворума. Способом фиксации результатов собрания является протокол общего собрания. При этом собственно процедура собрания Законом об обороте земель не регламентирована, предоставляет непосредственным участникам правоотношений дискреционные возможности. Отсутствие нормативного требования к содержанию протокола общего собрания непосредственно в Законе об обороте земель не способствует формированию единообразных критериев, проверка которых проводилась бы непосредственно правоприменительной практикой[[46]](#footnote-46). Согласно Постановлению Конституционного Суда РФ от 30.01.2009[[47]](#footnote-47), к протоколу собрания должна быть приложена карта с указанием границ выделяемого земельного участка.

ЭТАП 3. Кадастровый учет образуемого земельного участка. Осуществляется в соответствии с проектом межевания земельного участка. Вследствие невозможности установить на местности границы этого земельного участка в точном соответствии с проектом межевания площадь выделенного участка может отличаться, но не более чем на 5 %[[48]](#footnote-48).

ЭТАП 4. Государственная регистрация права собственности. В результате регистрации земельный участок становится самостоятельным объектом права собственности и самостоятельным объектом гражданского оборота. А. И. Кузьмин обоснованно выделяет, что «в результате выдела земельного участка у субъекта появляется право собственности на него»[[49]](#footnote-49), поэтому выдел является сделкой.

Таким образом, законами субъектов РФ устанавливаются максимальный и минимальный предельные размеры земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, который может находиться в собственности одного лица на территории одного муниципального образования. Предельные размеры устанавливаются с целью устранения возможности возникновения крупных земельных монополий, обеспечения продовольственной безопасности и развития конкуренции в аграрном секторе. Выдел доли в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения осуществляется в четыре этапа: составление проекта межевания земельного участка, утверждение проекта межевания земельного участка, кадастровый учет образуемого земельного участка и государственная регистрация права собственности.

Глава 3. ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Апелляционное определение Пермского краевого суда от 25.05.2015 по делу № 33-4859[[50]](#footnote-50): истец и ответчик являются дольщиками земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. Истец предъявил требования о признании незаконным выдела земельного участка в натуре и недействительности регистрации прав собственности на земельный участок, исходя из того, что опубликованное уведомление о намерении произвести согласование размера и местоположения границ выделяемого земельного участка не содержит достаточных данных для определения местоположения выделяемого земельного участка на местности. В удовлетворении требования отказано, поскольку извещение ответчиком было опубликовано в точном соответствии с требованиями, содержащимися в федеральном законодательстве: ответчиком в публикации в газете "Верный путь" N 83 от 14.10.2014 были указаны кадастровый номер и адрес исходного земельного участка в соответствии с требованиями подпункта 3 п. 7 ст. 13.1 Федерального закона N 101-ФЗ. Данный адрес соответствует фактическому месторасположению исходного земельного участка. Законом не предписана необходимость указания точного месторасположение выделяемого земельного участка. Для реализации права ознакомления с точным местоположением выделяемого земельного участка законом предусмотрена необходимость указания в извещении порядка ознакомления с проектом межевания земельных участков, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня получения или опубликования извещения.

Апелляционное определение Пермского краевого суда от 20.06.2012 по делу № 33-4920[[51]](#footnote-51): истец, являясь участником коллективно-долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, сделал публикацию в СМИ с целью выделить земельный участок в счет своей земельной доли. В публикации, представленной истцом, не содержалось сведений об адресе исходного земельного участка, указано: «Исходный земельный участок - бывший колхоз <...>». Из содержания данной публикации следует, что адрес земельного участка не указан, тогда как согласованию подлежали размер и местоположение границ земельного участка. Следовательно, истец, являясь участником долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, не вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли, так как процедура выдела противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленных вышеназванным Законом (п. 1 ст. 13 Федерального закона N 101-ФЗ). В удовлетворении иска о выделе земельного участка судом правомерно отказано.

Исходя из двух выше представленных судебных актов, мы можем сделать вывод, что собирающимся выделиться участникам следует максимально детально в публикации в СМИ указать адрес исходного участка.

Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25.12.2015 № Ф01-5346/2015 по делу № А17-1046/2015[[52]](#footnote-52): индивидуальный предприниматель обратился в суд с иском к ЗАО о признании проекта межевания многоконтурного земельного участка согласованным, поскольку общество, являясь собственником большей части земельных долей земельного участка направило письменные возражения относительно размера и местоположения испрашиваемого предпринимателем участка, в соответствии с п. 13 и 14 ст. 13.1 Закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ. Ответчик ссылался на то, что большая часть указанного истцом места выделения находится в фактическом владении Общества и включена в программу «Развитие мелиорации земель сельскохозяйственного назначения Ивановской области на 2014 - 2020 годы». То обстоятельство, что Предприниматель инициировал процедуру выдела земельного участка ранее остальных сособственников земельного участка, никоим образом не свидетельствует о наличии у него какого-либо преимущественного права перед Обществом по выбору места размещения вновь образуемого земельного участка. В удовлетворении требования отказано, поскольку возражения ответчика правомерны и обоснованы.

Подразумевается, что право дольщика на выделение земельного участка в счет своей земельной доли не носит абсолютного характера, поскольку его реализация обусловлена определенными законодателем требованиями сохранения целевого назначения таких земельных участков и наличием у сособственников общих интересов, выражаемых большинством (правовая позиция КС РФ, указанная в Постановлении № 1-П от 30.01.2009).

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 11.07.2014 по делу № А29-7620/2013[[53]](#footnote-53): истец (собственник земельной доли) предъявил требования о признании недействительным решения кадастровой палаты об отказе в осуществлении кадастрового учета земельного участка. В удовлетворении требования отказано, поскольку общее собрание участников долевой собственности не проводилось, каких-либо мер к созыву общего собрания с повесткой дня, указанной в пункте 3 статьи 13 Федерального закона N 101-ФЗ, заинтересованным сособственником не предпринималось. Следовательно, заявителем в орган кадастрового учета не были представлены документы, подтверждающие, что данный заинтересованный собственник исходного земельного участка для сельскохозяйственного назначения до обращения к кадастровому инженеру предпринял все зависящие от него меры по созыву общего собрания собственников указанного участка для осуществления процедуры выдела.

Постановление ФАС Поволжского округа от 03.12.2013 по делу N А72-2314/2011[[54]](#footnote-54): истец, являясь собственником земельных долей, предъявил требование в суд о признании незаконным выдела земельного участка другими собственниками земельных долей (94 человека), поскольку согласованное решение на согласительной комиссии достигнуто не было и согласно ст. 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и ст. 252 ГК РФ не был соблюден предусмотренный действующим законодательством порядок выделения земельных участков в счет земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. По мнению истца, решение о выделе земельного участка принято неправомочным собранием участников общей долевой собственности в связи с отсутствием кворума. При этом ФАС Поволжского округа указал, что судами нижестоящих инстанций не был исследован и оценен список правообладателей долей в праве общей долевой собственности на исходный земельный участок с кадастровым номером 73:03:020401:1, что делает невозможным оценить правомочность проведенных общих собраний участников общей долевой собственности. Исковое требование удовлетворено.

Исходя из выше представленного акта, мы можем сделать вывод, что суды при принятии решений руководствуются не только отраслевым законом об обороте земель, но и гражданским законодательством.

Определение Верховного Суда РФ от 01.04.2014 N 32-КГ13-13[[55]](#footnote-55): стороны являются сособственниками земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения. Истец (собственник земельной доли) предъявил в суд требования о признании незаконным выдела 74 участниками земельного участка и признании недействительным права общей долевой собственности на земельный участок. На общем собрании собственников земельных долей и имущественных паев был рассмотрен вопрос о намерении выдела другими собственниками земельного участка в счет земельных долей земель сельскохозяйственного назначения, по результатам единогласно принято решение об отказе в согласовании местоположения испрашиваемого земельного участка. Требование удовлетворено, поскольку факт незаконности выдела спорного земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения подтвержден материалами дела.

Определение Московского областного суда от 06.12.2011 по делу N 33-25236[[56]](#footnote-56): требования истца о признании незаконным отказа государственного органа в постановке земельного участка на кадастровый учет, обязании поставить данный участок на учет отказано правомерно, поскольку представленные заявителем в орган кадастрового учета документы не соответствуют требованиям действующего законодательства. По мнению уполномоченного органа, содержание извещения о намерении выделить на местности земельный участок не позволяет однозначно определить местоположение границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли (отсутствует исчерпывающее текстовое или картографическое описание границ земельного участка, совпадающее с их отображением на межевом плане). В силу п. 3 ст. 13 ФЗ РФ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (в редакции Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ, действовавшей на момент публикации истцом извещений о намерении выделить свою долю в натуре), истица должна была указать более детально местоположение и границы выделяемого участка, а также указать место или адрес, где с проектом межевания можно ознакомиться.

Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2015 N 17АП-15944/2015-ГК по делу N А60-26775/2015[[57]](#footnote-57): требования истца о признании незаконным выдела земельной доли, выделении в натуре земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности удовлетворены в части, поскольку согласно порядку выдела земельных долей, находящихся в собственности муниципального образования, муниципальное образование в спорных правоотношениях выступает не как орган, наделенный властными полномочиями, а как субъект права собственности наряду с другими участниками гражданского оборота.

#  Заключение

Общие итоги работы:

1. Земельная доля – это доля в праве общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения. Экономический оборот земельных долей регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
2. В период с 1991 по 1994 г. была произведена реорганизация сельскохозяйственных предприятий и наделение практически всего сельского населения земельными долями (в счет земель колхозов и совхозов). Именно эти преобразования в России обусловили появление правового института земельных долей.
3. Законами субъектов РФ устанавливаются предельные размеры (максимальный и минимальный) земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, который может находиться в собственности одного лица на территории одного муниципального образования. Предельные размеры устанавливаются с целью устранения возможности возникновения крупных земельных монополий, обеспечения продовольственной безопасности и развития конкуренции в аграрном секторе.
4. Выдел доли в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения осуществляется в четыре этапа: составление проекта межевания земельного участка, утверждение проекта межевания земельного участка, кадастровый учет образуемого земельного участка и государственная регистрация права собственности.
5. Проведен обзор судебной практики по актуальным проблемам правоприменения в отношении земельных долей.

Использованные источники и литература

I. Специальная литература

1. *Анисимов А.П., Чаркин С.А.* Объекты земельных правоотношений. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»*
2. *Антонов А.А.* Порядок выделения земельных участков в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения в свете правовых позиций Конституционного Суда РФ // Российская юстиция. 2009. № 6. С. 17-22.
3. *Бигаева Г.* Об обороте земель сельскохозяйственного назначения. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*
4. *Бродовская В.Ю.* Проблемы судебной защиты права собственности на земельную долю // Государство и право. 2011. № 12. С. 88-94.
5. *Буланова Л.В.* **Земельный вопрос** в истории России: от прошлого к настоящему // Актуальные проблемы истории государства и права, политических и правовых учений. Самара, 2001. С. 327-329.
6. *Ковалев А.М.* Правовая природа общего собрания участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*
7. *Крассов О.И.* Земельное право: учебник. М., 2013. 608 с.

*Кузьмин А.И.* Выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения // Нотариус. 2011. № 4. С. 15-19.

*Липски С.А*. Правовые аспекты оборота земель сельскохозяйственного назначения в постсоветской России // Журнал российского права. 2014. № 4. С. 12-19.

*Майборода В.А.* Обеспечение решений долевых собственников в обороте земель сельскохозяйственного назначения. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*

*Максимова Е.В.* Проблемы оборота земель сельскохозяйственного назначения // Российское право: образование, практика, наука. 2010. № 5-6. С. 61-64.

*Мамаев Р.С.* Оборот земель сельскохозяйственного назначения // Право и проблемы юридической практики в сфере имущественных отношений: мат-лы Всеросс. науч.-практ. конференции. Н. Новгород, 2009. С. 140-145.

*Румянцев Ф.П.* О проблемах реализации механизма оборота земель сельскохозяйственного назначения // Государство и право. 2007. № 9. С. 21-30.

*Симонова О.А.* Правовые способы защиты публичных интересов при обороте земель сельскохозяйственного назначения // Право и экономика. 2009. № 9. С. 44-49.

*Черкашина Е.Г.* Некоторые особенности использования земель сельскохозяйственного назначения в России // Политика и право. Благовещенск, 2007. Вып. 7. С. 150-163.

II. Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) с внесенными поправками от 05.02.2014 № 2-ФКЗ // СЗ РФ. 03.03.2014. № 9. ст. 851.
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ с изм. на 29.12.2014 № 458-ФЗ. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*
3. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ с изм. на 23.05.2015 № 133-ФЗ. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ с изм. на 08.03.2015 № 48-ФЗ. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*
5. ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ с изм. на 29.06.2015 № 184-ФЗ.  *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*
6. ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ с изм. на 31.12.2014 № 499-ФЗ. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*
7. Указ Президента РФ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» от 27.12.1991 № 323 // ВСНД и ВС РСФСР. 1992. № 1. Ст. 53.
8. Закон Пермского края «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения Пермского края» от 31.10.2003 № 1080-220 с изм. на 05.02.2016 № 605-ПК. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*

III. Судебная практика

1. Постановлению Конституционного Суда РФ от 30.01.2009 № 1-П. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*
2. Определение Верховного Суда РФ от 01.04.2014 № 32-КГ13-13. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*
3. Апелляционное определение Пермского краевого суда от 25.05.2015 по делу № 33-4859. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*
4. Апелляционное определение Пермского краевого суда от 20.06.2012 по делу № 33-4920. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*
5. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25.12.2015 № Ф01-5346/2015 по делу № А17-1046/2015. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*
6. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 11.07.2014 по делу № А29-7620/2013. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*
7. Постановление ФАС Поволжского округа от 03.12.2013 по делу N А72-2314/2011. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*
8. Определение Московского областного суда от 06.12.2011 по делу N 33-25236. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*
9. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2015 N 17АП-15944/2015-ГК по делу N А60-26775/2015. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*
1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) с внесенными поправками от 05.02.2014 № 2-ФКЗ // СЗ РФ. 03.03.2014. № 9. ст. 851. [↑](#footnote-ref-1)
2. См.: *Черкашина Е.Г.* Некоторые особенности использования земель сельскохозяйственного назначения в России // Политика и право. Благовещенск, 2007. Вып. 7. С. 150. [↑](#footnote-ref-2)
3. См.: *Бигаева Г.* Об обороте земель сельскохозяйственного назначения. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-3)
4. *Максимова Е.В.* Проблемы оборота земель сельскохозяйственного назначения // Российское право: образование, практика, наука. 2010. № 5-6. С. 61. [↑](#footnote-ref-4)
5. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ с изм. на 08.03.2015 № 48-ФЗ. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-5)
6. См.: *Крассов О.И.* Земельное право: учебник. М., 2013. С. 349. [↑](#footnote-ref-6)
7. *Черкашина Е.Г.* Некоторые особенности использования земель сельскохозяйственного назначения в России // Политика и право. Благовещенск, 2007. Вып. 7. С. 150. [↑](#footnote-ref-7)
8. Там же. С. 154. [↑](#footnote-ref-8)
9. *Симонова О.А.* Правовые способы защиты публичных интересов при обороте земель сельскохозяйственного назначения // Право и экономика. 2009. № 9. С. 46. [↑](#footnote-ref-9)
10. См.: *Черкашина Е.Г.* Некоторые особенности использования земель сельскохозяйственного назначения в России // Политика и право. Благовещенск, 2007. Вып. 7. С. 158. [↑](#footnote-ref-10)
11. ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ с изм. на 31.12.2014 № 499-ФЗ. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-11)
12. См.: *Антонов А.А.* Порядок выделения земельных участков в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения в свете правовых позиций Конституционного Суда РФ // Российская юстиция. 2009. № 6. С. 17-18. [↑](#footnote-ref-12)
13. См., например: Указ Президента РФ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» от 27.12.1991 № 323 // ВСНД и ВС РСФСР. 1992. № 1. Ст. 53. [↑](#footnote-ref-13)
14. *Липски С.А*. Правовые аспекты оборота земель сельскохозяйственного назначения в постсоветской России // Журнал российского права. 2014. № 4. С. 14. [↑](#footnote-ref-14)
15. *Майборода В.А.* Обеспечение решений долевых собственников в обороте земель сельскохозяйственного назначения. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-15)
16. См.: *Бродовская В.Ю.* Проблемы судебной защиты права собственности на земельную долю // Государство и право. 2011. № 12. С. 89. [↑](#footnote-ref-16)
17. *Черкашина Е.Г.* Некоторые особенности использования земель сельскохозяйственного назначения в России // Политика и право. Благовещенск, 2007. Вып. 7. С. 155. [↑](#footnote-ref-17)
18. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ с изм. на 29.06.2015 № 210-ФЗ. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-18)
19. *Симонова О.А.* Правовые способы защиты публичных интересов при обороте земель сельскохозяйственного назначения // Право и экономика. 2009. № 9. С. 44. [↑](#footnote-ref-19)
20. См.: Там же. [↑](#footnote-ref-20)
21. См.: *Липски С.А*. Правовые аспекты оборота земель сельскохозяйственного назначения в постсоветской России // Журнал российского права. 2014. № 4. С. 15. [↑](#footnote-ref-21)
22. Там же. С. 18. [↑](#footnote-ref-22)
23. *Румянцев Ф.П.* О проблемах реализации механизма оборота земель сельскохозяйственного назначения // Государство и право. 2007. № 9. С. 22. [↑](#footnote-ref-23)
24. *Майборода В.А.* Обеспечение решений долевых собственников в обороте земель сельскохозяйственного назначения. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-24)
25. *Буланова Л.В.* **Земельный вопрос** в истории России: от прошлого к настоящему // Актуальные проблемы истории государства и права, политических и правовых учений. Самара, 2001. С. 328. [↑](#footnote-ref-25)
26. *Черкашина Е.Г.* Некоторые особенности использования земель сельскохозяйственного назначения в России // Политика и право. Благовещенск, 2007. Вып. 7. С. 150. [↑](#footnote-ref-26)
27. См.: *Симонова О.А.* Правовые способы защиты публичных интересов при обороте земель сельскохозяйственного назначения // Право и экономика. 2009. № 9. С. 48. [↑](#footnote-ref-27)
28. Закон Пермского края «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения Пермского края» от 31.10.2003 № 1080-220 с изм. на 05.02.2016 № 605-ПК. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-28)
29. См.: *Симонова О.А.* Правовые способы защиты публичных интересов при обороте земель сельскохозяйственного назначения // Право и экономика. 2009. № 9. С. 48. [↑](#footnote-ref-29)
30. Там же. С. 46. [↑](#footnote-ref-30)
31. См.: *Симонова О.А.* Правовые способы защиты публичных интересов при обороте земель сельскохозяйственного назначения // Право и экономика. 2009. № 9. С. 47. [↑](#footnote-ref-31)
32. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ с изм. на 29.12.2014 № 458-ФЗ. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-32)
33. *Мамаев Р.С.* Оборот земель сельскохозяйственного назначения // Право и проблемы юридической практики в сфере имущественных отношений: мат-лы Всеросс. науч.-практ. конференции. Н. Новгород, 2009. С. 142. [↑](#footnote-ref-33)
34. См.: *Анисимов А.П., Чаркин С.А.* Объекты земельных правоотношений. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-34)
35. См.: *Антонов А.А.* Порядок выделения земельных участков в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения в свете правовых позиций Конституционного Суда РФ // Российская юстиция. 2009. № 6. С. 18. [↑](#footnote-ref-35)
36. *Кузьмин А.И.* Выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения // Нотариус. 2011. № 4. С. 16. [↑](#footnote-ref-36)
37. См.: *Ковалев А.М.* Правовая природа общего собрания участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-37)
38. *Кузьмин А.И.* Выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения // Нотариус. 2011. № 4. С. 16. [↑](#footnote-ref-38)
39. Там же. [↑](#footnote-ref-39)
40. *Антонов А.А.* Порядок выделения земельных участков в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения в свете правовых позиций Конституционного Суда РФ // Российская юстиция. 2009. № 6. С. 19. [↑](#footnote-ref-40)
41. См.: Там же. [↑](#footnote-ref-41)
42. См.: *Максимова Е.В.* Проблемы оборота земель сельскохозяйственного назначения // Российское право: образование, практика, наука. 2010. № 5-6. С. 64. [↑](#footnote-ref-42)
43. ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ с изм. на 29.06.2015 № 184-ФЗ.  *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-43)
44. См.: *Антонов А.А.* Порядок выделения земельных участков в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения в свете правовых позиций Конституционного Суда РФ // Российская юстиция. 2009. № 6. С. 20. [↑](#footnote-ref-44)
45. См.: Там же. С. 19. [↑](#footnote-ref-45)
46. *Майборода В.А.* Обеспечение решений долевых собственников в обороте земель сельскохозяйственного назначения. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-46)
47. Постановлению Конституционного Суда РФ от 30.01.2009 № 1-П. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-47)
48. См.: *Кузьмин А.И.* Выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения // Нотариус. 2011. № 4. С. 18. [↑](#footnote-ref-48)
49. Там же. [↑](#footnote-ref-49)
50. Апелляционное определение Пермского краевого суда от 25.05.2015 по делу № 33-4859. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-50)
51. Апелляционное определение Пермского краевого суда от 20.06.2012 по делу № 33-4920. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-51)
52. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25.12.2015 № Ф01-5346/2015 по делу № А17-1046/2015. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-52)
53. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 11.07.2014 по делу № А29-7620/2013. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-53)
54. Постановление ФАС Поволжского округа от 03.12.2013 по делу N А72-2314/2011. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-54)
55. Определение Верховного Суда РФ от 01.04.2014 N 32-КГ13-13. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-55)
56. Определение Московского областного суда от 06.12.2011 по делу N 33-25236. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-56)
57. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2015 N 17АП-15944/2015-ГК по делу N А60-26775/2015. *Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».* [↑](#footnote-ref-57)