



ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ по спорам, связанным с осуществлением прав на земельные доли, полученные при приватизации сельскохозяйственных угодий

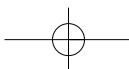
Переустройство политической и правовой систем в Российской Федерации в 1990-х гг. обусловило необходимость осуществления земельной реформы, в рамках которой была ликвидирована исключительная государственная собственность на землю, установлена множественность субъектов права собственности на землю, осуществлена приватизация земель, установлена плата за землю.

Земельная реформа в России началась в отношении прежде всего земель сельскохозяйственного назначения.

Несогласованность нормативных актов 1990-х гг., посвященных приватизации сельскохозяйственных угодий, породила большое количество судебных споров, связанных с реализацией гражданами — работниками колхозов и совхозов права собственности на долю в общей собственности за земельные участки из земель реорганизованных колхозов и совхозов (земельную долю).

Принятие Земельного кодекса РФ и Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее — Закон об обороте земель) детализировало правовое регулирование указанных правоотношений, но не разрешило всех проблем правового характера, связанных с процессом приватизации сельскохозяйственных земель и реорганизации колхозов и совхозов. По-прежнему отсутствует надлежащее правовое регулирование вопросов права собственности на земельные доли, внесенные в уставный капитал юридического лица, что ведет к отсутствию единообразия в судебной практике при решении соответствующих вопросов.

В этой связи Московским областным судом повторно проведено обобщение судебной практики по спорам о правах на земельные доли, полученные при реорганизации сельскохозяйственных предприятий.





Нормативные акты, регулировавшие процесс приватизации земель сельскохозяйственного назначения и реорганизации колхозов (совхозов) и иных сельскохозяйственных предприятий

Законом РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 «О земельной реформе» (ст. 5) колхозам, другим кооперативным сельскохозяйственным предприятиям, акционерным обществам, в том числе созданным на базе совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий, а также гражданам для ведения коллективного садоводства и огородничества земельные участки могли передаваться в коллективную (совместную или долевую) собственность.

Последующее законодательство было направлено на реализацию заявленных преобразований.

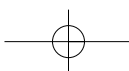
С принятием Указа Президента РФ от 27.12.1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» коллективы всех сельскохозяйственных предприятий обязывались в кратчайшие сроки (с 1991 по 1993 гг.) принять решение о переходе к коллективно-долевой собственности на землю, а также провести реорганизацию и привести свой статус в соответствие с действующим законодательством. Местные администрации обязывались обеспечить выдачу гражданам, ставшим собственниками земли, соответствующих свидетельств на право собственности на землю.

Таким образом, приватизация сельскохозяйственных угодий колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий осуществлялась одновременно с их реорганизацией.

Порядок проведения таких преобразований был установлен Постановлением Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», а также рекомендациями Министерства сельского хозяйства РФ от 14.01.1992 «По реорганизации колхозов и совхозов».

Указанными нормативными актами предусматривалась приватизация гражданами имущества и земли в виде безвозмездного получения имущественного пая и земельной доли и собственно реорганизация сельскохозяйственных предприятий, которая могла осуществляться согласно Закону РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности» в форме создания акционерных обществ, товариществ с ограниченной ответственностью, сельскохозяйственных кооперативов, а также крестьянских (фермерских) хозяйств в соответствии с Законом РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» 1990 г.

Для определения имущественной доли оценивалась стоимость всего имущества хозяйства — зданий, сооружений, машин и оборудования, денежных средств, прочих финансовых активов, товарно-материальных ценностей, продуктивный и рабочий скот, многолетние насаждения, незавершенное производство и расходы будущих периодов. Стоимость имущества устанавливалась на основе инвентаризации.



Размер имущественного пая каждого члена реорганизуемого хозяйства определялся индивидуально в зависимости от трудового вклада работника — стажа работы, размера заработной платы.

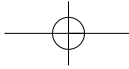
Для определения земельной доли устанавливалась площадь земель, подлежащих распределению, и численность лиц, имеющих право на получение земельных долей. Затем земля подлежала разделу на земельные доли в пределах среднерайонной нормы, передаваемой гражданам бесплатно. Индивидуальная земельная доля определялась условно в натуральном (в гектарах) или стоимостном (50-кратный налог на землю) выражении. Размер земельной доли в гектарах рассчитывался путем деления общей площади сельскохозяйственных угодий, переданных в общую собственность участников (членов) сельскохозяйственной коммерческой организации, на число лиц, имеющих право на получение в собственность земельных долей.

Впоследствии с принятием Постановления Правительства РФ от 01.02.1995 № 906 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев» размер земельной доли мог быть определен в балло-гектарах (баллах бонитета почв — показателе среднего плодородия почв (пример расчета земельной доли в балло-гектарах для передачи земель реорганизованных хозяйств в долевую собственность приводился в инструктивном письме Государственного комитета РСФСР по земельной политике от 10.01.1992 № 3-15/51 «О среднерайонной норме бесплатной передачи земли в собственность граждан»).

Трудовые коллективы реорганизуемых колхозов, совхозов принимали решения о выборе формы собственности на землю и с учетом принятого решения подавали заявку на предоставление земли в ту или иную форму собственности в районную комиссию по приватизации земель и организации сельскохозяйственных предприятий. К заявке прилагался список лиц, имеющих право на получение земли в собственность.

Законодательство устанавливало направления и способы использования имущественной и земельной доли, ограничив их выбор получением на сумму пая земли и средств производства, с целью создания крестьянского хозяйства, частного предприятия по ремонту, строительству и обслуживанию, торговле и других предприятий; передачей пая в качестве учредительного взноса в товарищество или акционерное общество; передачей пая в качестве вступительного взноса в кооператив; продажей пая другим работникам хозяйства или хозяйству.

В соответствии с решениями общих собраний учредителей и предоставленными списками граждан учредителей каждого вновь образованного хозяйственного общества, товарищества, производственного кооператива на основании постановлений администрации сельскохозяйственные угодья бывших колхозов и совхозов передавались в собственность вновь образованных хозяйственных обществ и товариществ. Этим сельскохозяйственным организациям были выданы соответствующие свидетельства о праве собственности на землю (п. 3 Указа Президента РФ от 27.10.1993 № 1767).



Таким образом, в результате передачи земельных долей в уставный капитал юридического лица право собственности гражданина-учредителя, носящее вещный характер, трансформировалось в обязательственные правоотношения, вытекающие из его статуса учредителя организации, а имущество переходило в собственность юридического лица.

Те граждане, которые не стали учредителями акционерного общества, товарищества или производственного кооператива, в силу положений п. 16 Постановления Правительства РФ от 04.09.1992 № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса» имели право на выделение земельного участка на местности в счет принадлежащей им земельной доли для образования крестьянского фермерского хозяйства и получение свидетельства на право собственности на землю (п. 6 Указа Президента РФ от 27.12.1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР»).

В соответствии с действующим в тот период Законом РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР» собственник распоряжался принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению, и прекращение права собственности помимо воли собственника не допускалось.

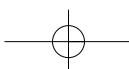
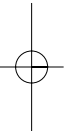
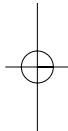
Пункт 16 Положения о реорганизации колхозов и совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий (утв. Постановлением Правительства РФ от 04.09.1992 № 708) устанавливал не обязанность, а право граждан распорядиться земельной долей одним из предусмотренных настоящим Положением способов. В этой связи граждане, включенные в списки лиц, имеющих право на земельную долю, но не распорядившиеся своим правом установленным законодательством способом, оставались собственниками земельной доли.

Таким образом, после реорганизации колхозов и совхозов имелось две категории лиц: распорядившиеся своим правом на земельную долю способом, установленным законом, и не распорядившиеся им.

Указом Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» каждому члену коллектива сельскохозяйственного предприятия, которому земля принадлежала на праве общей собственности, предусматривалась выдача свидетельств на право собственности на землю по установленной форме, с указанием площади земельной доли (пая) без выдела в натуре.

Реализуя указанные положения в отношении всех без исключения членов коллективов сельскохозяйственных предприятий, комитеты по земельным ресурсам и землеустройству не придавали значение тому обстоятельству, что имелись лица, уже распорядившиеся своим правом на земельную долю, в том числе путем ее внесения в качестве взноса в создаваемые общества, товарищества или кооперативы.

В соответствии с п. 9 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» указанные свидетельства имеют рав-





ную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

После введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сельскохозяйственные организации, созданные в результате реорганизации колхозов и совхозов на основании актов распределения земель, утвержденных органами местного самоуправления, учредительных договоров, зарегистрировали право собственности на земельные участки, сформированные из земель, ранее предоставленных гражданам в коллективно-долевую собственность.

В результате на один и тот же земельный участок были выданы свидетельства о праве собственности и юридическим лицам, и гражданам.

Указанная ситуация породила конфликт между гражданами и юридическими лицами и привела к возникновению большого количества судебных споров, суть которых состоит в установлении наличия или отсутствия факта внесения гражданами земельных долей в уставный капитал юридического лица в процессе его создания.

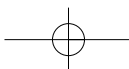
Внесение земельных долей в уставный капитал юридического лица

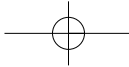
Анализируя судебную практику, сложившуюся в Московской области, можно прийти к выводу о том, что в большинстве случаев лица, получившие право на земельную долю, добровольно внесли ее в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ, сельскохозяйственных производственных кооперативов, образованных при реорганизации бывших колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий.

К указанному выводу суды приходили на основании исследования документов о реорганизации колхозов и совхозов в Московской области (планов приватизации, актов оценки стоимости имущества, актов распределения земель и т.д.) и учредительных документов вновь созданных сельскохозяйственных организаций (уставов и учредительных договоров).

Так, сельскохозяйственное предприятие «Производственный кооператив «Литвиново» обратилось в суд с иском к гражданам о признании за СПК «Литвиново» права собственности на земельный участок площадью 727 000 кв. м с кадастровым номером 50:14 000000:0004, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский район, СПК «Новое Литвиново».

В обоснование требований представитель СПК указал, что в связи с реорганизацией «Совхоза им. 10 лет Октября» АОЗТ «Литвиново» стало собственником спорного земельного участка, обществу выдано свидетельство о праве собственности на земельный участок от 28.01.1994 на основании постановления главы администрации Щелковского района от 24.12.1993 № 1859.





СПК «Литвиново» является правопреемником АОЗТ «Литвиново». Однако титульное право собственника — СПК «Литвиново», в защиту которого предъявлен иск, было нарушено отказом в государственной регистрации его права на спорный земельный участок в связи с наличием в ЕГРП записей о праве общей долевой собственности на земельный участок ответчиков.

Ответчиками по иску являлись как бывшие акционеры АОЗТ «Литвиново», так и наследники бывших акционеров, а также лица, заключившие сделки дарения и купли-продажи земельных долей с бывшими акционерами и их наследниками.

Решением суда иски удовлетворены. За СПК «Литвиново» признано право собственности на земельный участок площадью 727 000 кв. м из земель сельскохозяйственного назначения. Определением судебной коллегии указанное решение суда оставлено без изменения.

Судом установлено, что в 1992 г. трудовым коллективом «Совхоза им. 10 лет Октября» в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» и Постановлением Правительства РФ от 04.09.1992 № 708 было принято решение о создании нового сельхозпредприятия в форме АОЗТ «Литвиново».

Члены трудового коллектива бывшего совхоза в количестве 874 человек, в том числе ответчики и их правопреемники, стали учредителями АОЗТ, о чем они составили и подписали 14 октября 1992 г. учредительный договор.

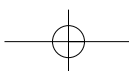
Согласно п. 2.1. учредительного договора уставный капитал акционерного общества был образован из имущественных и земельных паев работников бывшего совхоза.

В учредительном договоре, а затем и в уставе общества было указано, что общество является собственником своего имущества, а учредители не имеют имущественных прав на отдельные объекты, в том числе внесенные в виде пая в уставный капитал. В уставе указано на право акционера получать часть прибыли от деятельности общества.

Постановлением главы администрации Щелковского района от 24.12.1993 № 1859 за АОЗТ «Литвиново» в коллективно-совместную собственность закреплено 904 га земли, из которых 738 га — сельскохозяйственные угодья. 28 января 1994 г. обществом получено свидетельство о праве собственности на землю.

На основании постановления главы администрации Щелковского района от 12.07.1996 № 736 «О выдаче свидетельств на право собственности на земельные доли членам АОЗТ «Литвиново» акционерами получены свидетельства о праве собственности на земельные доли.

В 1998 г. АОЗТ «Литвиново» было преобразовано в СПК «Литвиново».



6 сентября 2004 г. СПК «Литвиново» отказано в государственной регистрации права собственности на земельный участок на основании свидетельства о праве собственности от 28.01.1994, выданного АОЗТ «Литвиново» ввиду наличия противоречий между заявленными и зарегистрированными правами.

Удовлетворяя требования, суд исходил из того, что бывшие члены совхоза передали свои имущественные и земельные паи в уставный капитал АОЗТ «Литвиново» и стали его учредителями. Данное обстоятельство подтверждается имеющимися в материалах дела учредительным договором, уставом, списком учредителей общества с личной подписью каждого учредителя. На основании постановления главы администрации Щелковского района от 24.12.1993 № 318 государственное предприятие — «Совхоз им. 10 лет Октября» реорганизован в АОЗТ «Литвиново». С момента передачи земельных долей в уставный капитал образуемого общества и его регистрации АОЗТ «Литвиново» стало собственником переданного ему в качестве вклада имущества.

Свидетельства о праве собственности на земельную долю, выданные в 1996 г., получены членами коллектива АОЗТ «Литвиново» после того, как они распорядились своими правами на земельную долю, внося ее в уставный капитал вновь созданного сельскохозяйственного предприятия, т. е. утратили право на земельную долю. В связи с этим суд пришел к выводу о том, что выдача свидетельства не могла являться основанием для возникновения у ответчиков права собственности на земельную долю, а поэтому удовлетворил заявленные требования.

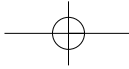
С выводом суда о внесении гражданами земельных долей в уставный капитал юридического лица следует согласиться.

Положения устава о том, что уставный фонд формируется за счет имущественных и земельных долей участников, наличие подписей учредителей в учредительном договоре, в протоколе общего собрания трудового коллектива, а также в любом ином документе о передаче земельных долей в уставный капитал юридического лица бесспорно свидетельствуют о наличии выраженной воли собственника земельной доли на ее отчуждение.

Указанные обстоятельства, имеющие значение для разрешения судом спора о праве на земельную долю, судом установлены верно, и им дана надлежащая правовая оценка.

Вместе с тем отдельные суды не исследуют вопрос о внесении долей (паев) в уставный капитал, что приводит к судебным ошибкам.

С.В. и С.Вл. обратились в суд с иском к ИФНС РФ по г. Мытищи, администрации Мытищинского района, АОЗТ «Менжинец» об установлении факта принятия наследства после смерти их матери С.А., о признании права собственности в порядке наследования на 41 акцию и на земельную долю без выдела в натуре в размере 50,39 балло-га из земель, находящихся в общей долевой собственности АОЗТ «Менжинец».



Судом установлено, что постановлением главы Мытищинского района от 06.06.1995 № 2156 был утвержден средний размер земельной доли (пая) для работников АОЗТ «Менжинец» в размере 50,39 балло-га, без выдела в натуре из земель, находящихся в общей долевой собственности АОЗТ «Менжинец».

Наследодатель С.А. являлась работником совхоза «Менжинец» и владельцем обыкновенных именных акций АОЗТ СП «Менжинец» в количестве 82 шт. После ее смерти 2 мая 1994 г. наследниками ее имущества стали истцы.

При таких обстоятельствах суд, руководствуясь ст. 209, 218, 1112, 1142, 1153 ГК РФ, удовлетворил требования истцов, признав за наследниками право собственности в порядке наследования на 82 акции и право на земельную долю без выдела в натуре в размере 50,39 балло-га из земель, находящихся в общей долевой собственности АОЗТ «Менжинец». Решение вынесено в порядке заочного производства.

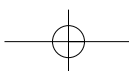
Принятое решение свидетельствует о том, что судом в нарушение требований ст. 56 ГПК РФ не были надлежащим образом определены правоотношения сторон, норма права, подлежащая применению, и соответственно не определены обстоятельства, имеющие значение для разрешения возникшего спора.

Установив, что наследодатель являлся акционером АОЗТ «Менжинец» и владельцем 82 акций, суд не учел положения п. 9 Постановления Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», в соответствии с которым при реорганизации совхозов предусматривалось объединение имущественного и земельного паев с выдачей акций на сумму объединенного пая после его внесения в качестве учредительного взноса в создаваемое акционерное общество, т. е. при учреждении общества уставный капитал мог быть оплачен как имущественным паем, так и земельной долей, в результате чего собственником имущества, внесенного в уставный капитал, становилось общество. Собственник земельной доли, распорядившись ею, утрачивал на нее право. В этой связи земельная доля не могла войти в состав наследственного имущества, следовательно при установлении указанных обстоятельств в удовлетворении требований истцов в праве на земельную долю должно быть отказано.

Незаконность принятого судом заочного решения впоследствии была фактически преодолена утверждением мирового соглашения по делу по иску АОЗТ СХП «Менжинец» к С.Вл. и С.В. о признании права собственности на земельные доли, по условиям которого ответчики признали право собственности истца на земельные доли в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 11 056 600 кв. м, расположенный по адресу: Мытищинский район, АОЗТ СХП «Менжинец».

По другому делу:

А. и др. граждане обратились в суд с иском о к ЗАО «Племзавод «Слободской», ООО «Ивановское», ООО «МТФ Веледниково», ООО «Вельяминово», ООО «Лобаново», ООО «Клевер», ООО «Белочка», ООО «Большой город», ООО «Нефтяной



Альянс», ООО «Подмосковная Нива» о признании недействительным зарегистрированного права собственности на земельные участки, сформированные из земель реорганизованного колхоза «Путь к коммунизму».

В обоснование своих требований истцы указали, что в период реорганизации указанного колхоза они являлись его работниками. Реорганизация колхоза и преобразование его в АОЗТ «Племзавод «Слободской» была проведена в 1993 г. на основании Указа Президента РФ от 27.12.1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» и Положения «О реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 04.09.1992 № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса».

Постановлением главы администрации Истринского района от 21.11.1994 № 2328/22 каждому участнику общедолевой собственности была предоставлена земельная доля размером 2 га, что составило 1/606 в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Каких-либо сделок по отчуждению принадлежащих на праве собственности земельных долей истцы не совершали, их право в судебном порядке никем не оспаривалось.

Однако в период с 1999 по 2003 г. ЗАО «Племзавод «Слободской» зарегистрировало право собственности на земельные участки общей площадью 1214,8 га, находящиеся в общей долевой собственности истцов, и совершило сделки по их отчуждению.

Решением Истринского городского суда от 03.11.2000 являвшееся основанием для выдачи свидетельства о государственной регистрации права собственности на «Племзавод «Слободской» постановление главы администрации Истринского района от 28.02.1994 № 388/4, которым утверждались площади земель, передаваемых бессрочно в коллективно-долевую собственность АОЗТ «Племзавод «Слободской», признано недействительным.

Земельные доли истцов в размере 2 га на местности не выделялись, согласование границ и месторасположения земельных участков ЗАО «Племзавод «Слободской» с ними не проводилось, в связи с чем действия ответчиков по отчуждению земельных участков противоречат ст. 252 ГК РФ, а поэтому требования истцов о признании права собственности, по их мнению, подлежали удовлетворению.

Ответчики иск не признали и предъявили встречный иск о признании имеющихся свидетельств на право собственности на земельную долю истцов не имеющими юридической силы.

В ходе рассмотрения дела по существу установлено, что колхоз «Путь к коммунизму» в 1993 г. был реорганизован в АОЗТ «Племзавод «Слободской» с соблюдением порядка, установленного действующим в тот период законодательством.



В установленном порядке был утвержден устав и учредительный договор общества, согласно которому его уставный капитал формируется за счет имущественных и земельных паев учредителей.

Отклоняя довод истцов по первоначальному иску о том, что решением суда признано недействительным постановление главы администрации Истринского района от 28.02.1994 № 388/4, которым утверждались площади земель, передаваемых бессрочно в коллективно-долевую собственность АОЗТ «Племзавод «Слободской», суд указал, что постановленное судом решение в части оценки названных правоустанавливающих документов не повлекло за собой прекращения деятельности общества в целом и признания недействительными иных правоустанавливающих документов.

Суд установил, что при реорганизации колхоза в 1993 г. земля вошла в уставный капитал АО «Племзавод «Слободской» и за истцами-акционерами сохранено лишь право распоряжения акциями. Свидетельства о праве собственности на землю были выданы истцам незаконно, уже после того, как они распорядились своими земельными долями путем внесения их в уставный капитал общества, в связи с чем они являются недействительными.

Указанное дело представляет интерес в связи с необходимостью определения момента возникновения права собственности юридического лица на земельные доли, внесенные в уставный капитал, а также с разрешением вопроса о том, какие документы являются основанием для возникновения права собственности юридического лица на земельный участок.

Внесение земельной доли в уставный капитал того или иного общества как действие, направленное на достижение определенного правового результата, по своей природе является сделкой, которая, как и любая сделка, должна отвечать ряду обязательных требований, установленных законом на период ее совершения.

Несоответствие закону или иному правовому акту в виде общего правила влечет за собой ничтожность сделки, в этом случае совершенная сделка не порождает тех прав и обязанностей, которые ею были предусмотрены.

Согласно ст. 14 Закона РСФСР от 24.12.1990 «О собственности в РСФСР», действовавшего в период реорганизации колхозов и совхозов хозяйственные общества и товарищества, кооперативы, коллективные и иные предприятия обладают правом собственности на имущество, переданное в форме вкладов и других взносов их участниками. В Земельном кодексе РСФСР (1991 г.) также отсутствовали положения, согласно которым земля (или доля), внесенная в уставный капитал, остается собственностью гражданина — участника юридического лица.

Пунктом 9 Постановления от 29.12.1991 № 86, Указом Президента РФ от 02.03.1992 № 213 «О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан» за всеми членами колхоза и работниками совхоза, в том числе ушедшими на пенсию, устанавливалось право на бесплатный земельный

и имущественный пай в общей долевой собственности и среднерайонная норма бесплатной передачи земли в собственность.

Таким образом, право долевой собственности на земельный участок работников (членов) реорганизуемых хозяйств возникло на основании указанных нормативных актов.

При этом действующее в период с 1991 по 1995 год законодательство не предусматривало выдачу свидетельств на земельную долю (пай) для реализации владельцем земельной доли права на распоряжение ею способом, установленным п. 10 Постановления Правительства от 29.12.1991 № 86, что полностью соответствовало целям упрощения процедуры наделения граждан земельными участками, закрепленным Указом Президента РФ от 27.12.1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР».

Учреждение акционерного общества допускалось путем передачи пая в качестве взноса в это общество. При этом согласно вышеприведенному постановлению при реорганизации совхозов предусматривалось объединение имущественного и земельного паев с выдачей акций после внесения его в качестве учредительного взноса в создаваемое акционерное общество.

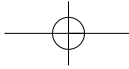
При учреждении хозяйственного общества или сельскохозяйственного кооператива на базе конкретного совхоза или колхоза его члены или работники, став учредителями нового юридического лица, оплачивали уставный капитал земельными долями и имущественными паями, в противном случае не состоялось бы учреждение самого сельскохозяйственного предприятия.

Факт внесения земельных долей в уставный капитал подтверждается созданием трудовым коллективом реорганизуемого колхоза (совхоза) акционерного общества.

Принятый в 1994 г. ГК РФ закрепил положение о том, что коммерческие и некоммерческие организации, за исключением государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами).

Постановлением Правительства РФ от 01.02.1995 № 96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев» устанавливалось, что сделка по внесению земельной доли в уставный капитал должна быть оформлена путем заключения учредительного договора, свидетельство на право собственности на земельную долю лица, внесшего свою долю в уставный капитал указанной организации, теряет юридическую силу (п. 15, 20 Рекомендаций о порядке распоряжения земельными долями и имущественными паями).

В этой связи основанием для возникновения права собственности юридического лица на земельный участок следует считать учредительные документы общества, созданного в процессе реорганизации.



Учитывая, что правоотношения, связанные с реорганизацией колхозов (совхозов), возникли в 1991—1993 г., положениям Постановления Правительства РФ от 01.02.1995 № 96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев» (п. 18) о том, что момент возникновения права собственности на земельную долю определен датой принятия администрацией района решения о передаче земли в общую собственность участников (членов сельскохозяйственной коммерческой организации (предприятия)), не может быть придана обратная сила.

По указанным основаниям доводы истцов о том, что постановление главы администрации Истринского района от 28.02.1994, которым утверждались площади земель, передаваемых в коллективно-долевую собственность АОЗТ «Племзавод «Слободской», было решением суда признано недействительным, а поэтому отпали основания для возникновения права собственности на земельный участок у АОЗТ «Слободской», судом отвергнуты правомерно.

С момента учреждения общество являлось собственником переданных его учредителями в уставный капитал земельных долей.

Таким образом, передача земельной доли в уставный капитал должна оформляться учредительным договором либо уставом. Аналогичная позиция высказана в п. 17 Постановления пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ».

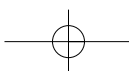
Невостребованные земельные доли

В силу различных обстоятельств некоторые собственники земельных долей не воспользовались своим правом на эти доли, в результате чего часть земельных долей, предоставленных в ходе земельной реформы работникам сельскохозяйственной организации, оказалась невостребованной.

Впервые правовое регулирование указанных правоотношений осуществлено Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.1995 № 96, утвердившим Рекомендации о порядке распоряжения земельными долями и имущественными паями.

В соответствии с п. 35 указанных Рекомендаций невостребованными признавались земельные доли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства о праве собственности на земельные доли либо, получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению земельными долями.

Невостребованные земельные доли с указанием их собственника передавались по решению комиссии образованной в ходе реорганизации сельскохозяйственным коммерческим организациям с их согласия для осуществления представительства в отношении указанных долей в соответствии со ст. 183 ГК РФ. В случае отказа сель-



скохозяйственной коммерческой организации от использования невостребованных земельных долей они зачислялись в фонд перераспределения земель района.

Указом Президента РФ от 07.03.1996 № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» невостребованная земельная доля определялась как доля, на которую не поступило заявление от гражданина на получение соответствующего свидетельства, подтверждающего право собственности на земельную долю.

Такая доля передавалась (сохранялась) сельскохозяйственной организации для использования по целевому назначению в течение трех лет. Если по истечении этого срока собственник доли так и не подал заявления на получение свидетельства и не принял решение об использовании земельной доли, она оставалась в пользовании хозяйства еще на три года. Дальнейшая правовая судьба невостребованных земельных долей не была определена.

Принятый 24 июля 2002 г. Федеральный закон № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установил, что невостребованные земельные доли — это доли, собственники которых в течение трех и более лет с момента приобретения права на земельную долю не приняли решение о распоряжении своим имущественным правом (п. 5 ст. 13 Закона об обороте земель). В целях обеспечения возврата земельных участков в хозяйственный оборот ст. 13 Закона об обороте земель установлено право субъекта РФ инициировать выделение в натуре не используемых в течение трех лет земельных участков, а также требовать в суде прекращения права собственности на земельные доли, в счет которых выделен такой земельный участок, и признания права собственности субъекта РФ на такой земельный участок.

Положения вышеприведенных нормативных актов не всегда учитываются судами.

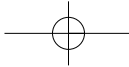
В этой связи интерес представляет следующее дело.

П. обратилась в суд с иском к ЗАО ПХ «Чулковское», администрации Раменского района о признании права собственности на земельную долю в порядке наследования по завещанию после смерти В.

Истица указала, что на основании решения Малого совета Раменского исполкома горсовета от 28.01.1993 № 18а/2 наследодателю В. принадлежала на праве собственности земельная доля площадью 2,45 га по адресу: Раменский район, Чулковский с/округ, ЗАО ПХ «Чулковское». На основании указанного постановления В. было оформлено свидетельство о праве собственности на землю.

В. акционером ЗАО ПХ «Чулковское» не являлась, своей долей не распорядилась, а поэтому земельная доля вошла в наследственную массу и перешла истице в порядке наследования.

Возражая против иска, ответчик указывал, что свидетельство о праве собственности на земельный участок на имя В. было выдано после ее смерти, а поэтому не



может порождать каких-либо прав, поскольку правоспособность гражданина прекращается его смертью. Доказательств, подтверждающих, что наследодатель каким-то образом распорядился своей земельной долей при жизни, не имеется.

Судом установлено, что истица, являясь наследницей В. по завещанию, в установленном порядке приняла наследство.

Решением Малого совета от 29.01.1993 в коллективно-долевую собственность трудового коллектива АО «Чулковское» были переданы земли общей площадью 3511 га. Размер земельного пая для каждого работника утвержден площадью 2,45 га. Список собственников на хранение в архив администрации района не поступал.

В. умерла 5 января 1995 г., свидетельство о праве собственности на земельный участок (земельную долю) выдано 2 августа 1996 г., т. е. после ее смерти.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд исходил из того, что сама В., являясь работником хозяйства, своим правом на получение земельной доли не воспользовалась, не требовала признания права собственности на земельную долю.

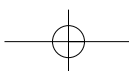
Кроме того, суд согласился с доводами ответчика о том, что собственность на земельный участок (земельную долю) у В. не могла возникнуть, так как она умерла до выдачи свидетельства. С данным выводом согласился и суд кассационной инстанции.

Представляется, что решение суда принято без определения всех обстоятельств дела и без учета требований закона.

Самостоятельным основанием возникновения права собственности на земельную долю является включение гражданина в список лиц, имеющих право на получение земли в собственность бесплатно в соответствии с Указом Президента РФ от 02.03.1992 № 213 «О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан».

Согласно п. 9 Положения о реорганизации колхозов и совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 04.09.1992 № 708, в список лиц, имеющих право на получение земли в собственность бесплатно из земель реорганизуемого предприятия, включались работники сельскохозяйственного предприятия и пенсионеры этого хозяйства, проживающие на его территории; лица, занятые в социальной сфере на селе; временно отсутствующие работники (военнослужащие срочной службы, стипендиаты хозяйства и др.); лица, имеющие право вернуться на прежнее место работы; лица, уволенные из сельскохозяйственного предприятия по сокращению численности работников после 1 января 1992 г.

Право наследодателя В. как работника реорганизованного предприятия на наделение земельной долей ответчиком не оспаривалось.



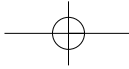
Свидетельство на право собственности на земельную долю было оформлено и зарегистрировано в комитете по земельной реформе и земельным ресурсам в установленном порядке по результатам составления и утверждения решением Малого совета Раменского исполкома от 28.01.1993 списков лиц, имеющих право на получение земельных долей. Свидетельство является документом, подтверждающим право наследодателя на земельную долю, и в силу положений п. 9 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ», ст. 18 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» имеет равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В этой связи факт отсутствия в архиве списков лиц, имеющих право на земельную долю, не может являться самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении требований, поскольку право наследодателя В. на наделение земельной долей не оспаривалось. Действительность свидетельства сомнений у ответчика не вызывала.

Кроме того, решения районной администрации (органа местного самоуправления) о приватизации сельскохозяйственных угодий в конкретном колхозе, совхозе или иной сельскохозяйственной организации принимались на основании протокола общего собрания (собрания уполномоченных) трудового коллектива реорганизуемого колхоза или совхоза об утверждении перечня лиц, наделенных земельными долями (п. 9 Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 04.09.1992 № 708), приказом Минсельхоза России от 14.01.1992 «Рекомендации по реорганизации колхозов и совхозов»). Однако указанный протокол общего собрания трудового коллектива реорганизованного предприятия об утверждении перечня лиц, наделенных земельными долями, как и документы о реорганизации совхоза (колхоза), судом не исследовались.

При таких обстоятельствах вывод суда о том, что наследодатель «не воспользовался» правом на земельную долю, нельзя признать обоснованным.

Разрешая спор, суд исходил из того, что наследодатель В. не являлась акционером реорганизованного сельскохозяйственного предприятия, своим правом на земельную долю не распорядилась, свидетельство о праве собственности не получила, в связи с этим посчитал, что требования истицы удовлетворению не подлежат.

Вместе с тем возникшее по основаниям, установленным действовавшим на тот период законодательством, право наследодателя на земельную долю не могло быть прекращено в силу нераспоряжения им либо в связи со смертью. Запрет на владение долей без обязательного распоряжения ею нормативными актами не устанавливался. Указанные обстоятельства, а также неполучение свидетельства о праве собственности на земельную долю не предусматривались законом как основания для прекращения права собственности. Неполучение свидетельства о праве собственности на земельную долю, отсутствие решения наследодателя о распоряжении своим правом являются обстоятельствами, с которыми Закон об обороте земель (ст. 13) связывает определение статуса этих долей как невостребованных.



В соответствии с п. 16 Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий (Постановление Правительства РФ от 04.09.1992 № 708) земельные доли передаются по наследству. С учетом установленных судом и изложенных в решении обстоятельств истица была вправе истребовать принадлежащую наследодателю земельную долю.

Судам следует учитывать, что Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» закрепляет процедуру, связанную с выделением земельного участка в счет невостребованных земельных долей и обращением его в собственность субъекта РФ или муниципального образования. Переход права собственности на невостребованную земельную долю либо выделенный в счет указанных долей земельный участок к юридическому лицу ст. 13 Закона об обороте земель не предусмотрен.

Приведенные примеры судебной практики и анализ законодательства, регулировавшего процесс приватизации колхозов и совхозов, позволяет констатировать:

- при установлении факта внесения доли в уставный капитал юридического лица и его регистрации в порядке, предусмотренном законодательством, собственником земельного участка, переданного на сумму внесенных земельных долей, является юридическое лицо на основании учредительных документов;
- граждане, наделенные правом на земельную долю, но не распорядившиеся ею способом, установленным законом, остаются участниками общей собственности на земельный участок, при этом земельные доли приобретают статус невостребованных.

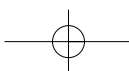
Обратимся к следующему примеру.

Л. обратилась в суд с иском к К. и др., ЗАО «Лесстрой Е», ООО «Севгус», ООО «Кондор» об установлении факта владения Л.В. 1/887 долей земельного участка на праве собственности, включении доли в состав наследства после смерти Л.В., установлении факта принятия ею наследства после смерти Л.В., признании за ней права собственности на земельную долю.

В обоснование своих требований ссылалась на то, что согласно свидетельству о праве собственности на землю, выданному 15 мая 1995 г. на основании постановления главы администрации Егорьевского района от 26.03.1995 № 572, наследодателю Л.В. принадлежала земельная доля в АОЗТ «Егорьевское» в размере 3, 4 га.

Однако у других сособственников земельного участка доля выражена дробью, в связи с этим она просила определить размер доли в виде дроби и признать право собственности на земельную долю в порядке наследования по закону.

Часть ответчиков, в том числе ЗАО «Лесстрой Е», иск признали.



Судом установлено, что Л.В. являлся акционером и имел право на земельный пай. Л.В. умер 1 февраля 1995 г.

15 мая 1995 г. на его имя оформлено свидетельство о праве собственности на земельную долю в размере 3,4 га. Решением суда от 15.01.2008 по искам других участников общей собственности на земельный участок о выделе доли установлено, что оставшийся после выдела земельный участок объединяет 496 земельных долей. С учетом указанного решения суд определил размер земельной доли наследодателя Л.В. равной 1/496.

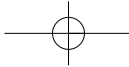
После смерти Л.В. 1 февраля 1995 г. наследницей к его имуществу стала истица, которая наследство приняла фактически и вступила в управление наследственным имуществом.

При указанных обстоятельствах суд, руководствуясь ст. 264 ГПК РФ, ст. 1152, 1153 ГК РФ, полностью удовлетворил заявленные истицей требования.

Указанное решение суда принято без исследования обстоятельств, имеющих значение для рассмотрения данной категории споров. Вывод суда о том, что Л.В. являлся акционером АОЗТ «Егорьевское» и одновременно имел право на земельную долю, можно было бы признать обоснованным только в том случае, если бы судом было установлено и подтверждено доказательствами, что земельная доля в уставный капитал АОЗТ «Егорьевское» Л.В. не вносилась.

Однако если не подвергать сомнению вывод суда о том, что наследодатель был наделен земельной долей, но не распорядился ею путем внесения в уставный капитал реорганизуемого предприятия, статус указанной земельной доли в силу положений п. 5 ст. 13 Закона об обороте земель следует определять как «невостребованная». С учетом указанного статуса земельной доли суду следовало учесть, что в соответствии с действовавшими на момент реорганизации колхозов (совхозов) рекомендациями по подготовке и выдаче документов о праве на земельные доли и имущественные паи (Постановление Правительства РФ от 01.02.1995 № 96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев») невостребованные земельные доли в случае отказа сельскохозяйственной коммерческой организации от их использования зачислялись в фонд перераспределения земель района с указанием собственников невостребованных земельных долей.

В этой связи суду следовало проверить, составлялись ли списки собственников земельных долей, подлежащих зачислению в фонд перераспределения земель района, и установить, находится ли земельная доля наследодателя в общем массиве земель АОЗТ «Егорьевское» либо передана в фонд перераспределения земель района. С учетом установленных обстоятельств суд должен был привлечь к участию в деле либо организацию, использующую земельный участок (в рассматриваемом примере — АОЗТ «Егорьевское» либо его правопреемник), либо органы местного самоуправления, что судом сделано не было.



Кроме того, в силу положений ст. 1151 ГК РФ и п. 4 ст. 1152 ГК РФ при наследовании по закону любого выморочного имущества, в том числе земельных долей, предполагается принадлежность данного имущества Российской Федерации со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия.

В соответствии с ч. 3 ст. 1151 ГК РФ порядок наследования и учета выморочного имущества, переходящего в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации, а также порядок передачи его в собственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований определяется законом. Однако указанный закон до настоящего времени не принят.

Постановлением Совета министров СССР от 29.06.1984 № 683 утверждено Положение о порядке учета, оценки и реализации конфискованного, бесхозяйного имущества, имущества, перешедшего по праву наследования к государству, и кладов.

Согласно Федеральному закону от 26.11.2001 № 147-ФЗ настоящее Постановление действует впредь до введения в действие закона, предусмотренного п. 3 ст. 1151 ГК РФ.

В соответствии с Положением о порядке учета, оценки и реализации конфискованного, бесхозяйного имущества, имущества, перешедшего по праву наследования к государству, и кладов, утвержденным Постановлением Совета министров СССР от 29.06.1984 № 683, издана инструкция Минфина СССР от 19.12.1984 № 185 «О порядке учета, оценки и реализации конфискованного, бесхозяйного имущества, имущества, перешедшего по праву наследования к государству, и кладов». Ею предусматривается, что право государства на наследование подтверждается свидетельством о праве на наследство, выдаваемым соответствующему налоговому органу.

В настоящее время функции по принятию в установленном порядке выморочного имущества Постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 возложены на Росимущество.

В то же время функция, связанная с учетом, оценкой и реализацией имущества, перешедшего по праву наследования к государству, Указом Президента РФ от 31.12.1991 № 340 закреплена за налоговыми органами.

Полномочия в отношении выморочного имущества налоговыми органами осуществляются после призвания Российской Федерации в лице налоговых органов к наследованию этого имущества.

Таким образом, при рассмотрении требований о принятии наследства в виде земельной доли, при отсутствии иных наследников к участию в деле наряду с организацией, фактически использующей земельный участок, в составе которого находится невостребованная земельная доля, органами местного самоуправления, в случае передачи доли в фонд перераспределения земель района, также должны быть привлечены налоговые органы.



Однако к участию в деле судом были привлечены сособственники земельного участка, находящегося в долевой собственности, чьи права рассмотрением требований об установлении факта принятия наследства, признании права собственности в порядке наследования на земельную долю не затрагиваются.

Наряду с требованиями о признании права собственности в порядке наследования по закону истец заявил требования об определении земельной доли, установленной в гектарах в виде простой идеальной дроби. Принимавшие участие в деле сособственники земельного участка, находящегося в долевой собственности, каких-либо возражений против иска не высказали, и требования истца были удовлетворены.

Вместе с тем правомерность возбуждения в суде указанного спора вызывает сомнения.

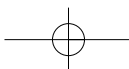
В соответствии со ст. 4 ГПК РФ возбуждение дела в суде осуществляется по заявлению лица, обратившегося в суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов. Для этого истец в соответствии с требованиями подп. 4 п. 2 ст. 131 ГПК РФ должен указать в заявлении, в чем заключается нарушение либо угроза нарушения его субъективных прав ответчиком, а также свои требования как способ восстановления нарушенного права.

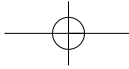
В нарушение вышеприведенных норм суд разрешил спор, не установив, в чем заключается нарушение прав, свобод и законных интересов заявителя.

Указание в свидетельстве о праве собственности размера земельной доли, выраженной в гектарах, не является препятствием для осуществления государственной регистрации права собственности на земельную долю, а также для реализации права на выдел земельной доли и других прав участников общей собственности на земельный участок, установленных Законом об обороте земель.

Так, согласно ст. 18 Закона об обороте земель свидетельство о праве собственности на земельную долю, а при их отсутствии — выписки из принятых до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, являются действительными, поскольку соответствовали требованиям законодательства на момент их выдачи и имеют равную силу с записями в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним.

С учетом этого в Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные постановлениями Правительства РФ от 18.02.1998 № 219, от 22.11.2006 № 710, внесены изменения. В соответствии с указанными изменениями при государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения допускается указание размера доли в праве в гектарах или балло-гектарах на основании сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах.





Законом об обороте земель предусмотрены права владельцев земельных долей на совершение сделок (ст. 12), право на выдел земельного участка в счет своей земельной доли, на участие в общем собрании участников долевой собственности и принятие решений. Однако в обоснование своих требований об изменении способа выражения земельной доли истец на нарушение вышеперечисленных прав не ссылался.

Кроме того, право на судебную защиту может быть реализовано как предусмотренными ст. 12 ГК РФ способами, так и иными, предусмотренными законом (абз. 12 ст. 12 ГК РФ).

Порядок определения земельных долей в процессе приватизации земель сельскохозяйственного назначения был определен нормативными актами.

Законодательство, регулировавшее процесс приватизации и реорганизации колхозов и совхозов, а также Закон об обороте земель не содержат норм, регулирующих правоотношения, связанные с изменением способа выражения земельной доли, установленной в процессе приватизации земель и реорганизации сельскохозяйственных предприятий.

Такой способ защиты нарушенного права, как изменение единиц измерения земельной доли, законом не предусмотрен.

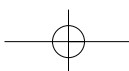
В этой связи суд еще на стадии принятия искового заявления должен был оставить его без движения в соответствии с положениями ст. 136 ГПК РФ и предоставить истцу разумный срок для исправления недостатков.

Вышеприведенные положения нормативных актов не были учтены судом, в результате чего было возбуждено производство по делу при фактическом отсутствии спора о праве между сторонами.

Выдел земельных долей

Из содержания нормативных актов, регулировавших правоотношения по приватизации земель при реорганизации колхозов и совхозов в начале земельной реформы, следовало, что обладание земельной долей не означало владения определенной частью земельного участка. Для того чтобы указанное право на земельную долю трансформировалось в право собственности на земельный участок, законодатель устанавливал процедуру выдела земельной доли из общего имущества работников (членов) реорганизуемых хозяйств.

В соответствии с п. 5 Указа Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» собственники земельных долей (паев) имели право без согласия других собственников на выдел земельного участка в натуре для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, сдачи в залог и аренду, расширения до установленной нормы участка,





используемого под личное подсобное хозяйство и индивидуальное жилищное строительство. При отсутствии чертежа границ земельного участка соответствующий комитет по ресурсам и землеустройству производил установление и оформление границ земельного участка и обязан был выдать собственнику копию чертежа.

Таким образом, в начале земельной реформы в целях ускорения оформления права собственности на земельный участок решение о местоположении выделяемого участка сособственниками не принималось, их согласие на выдел не требовалось, землеустроительные работы не проводились, что соответствовало целям углубления реформы на основе многообразия форм собственности.

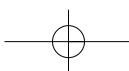
В связи с введением в действие части первой ГК РФ (1994 г.) ст. 246 ГК РФ было установлено, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В соответствии с указанными требованиями закона п. 23—32 Рекомендаций по подготовке и выдаче документов о праве на земельные доли и имущественные паи (утверждены Постановлением Правительства РФ от 01.02.1995 № 96) было введено иное правовое регулирование процедуры выделения в натуре земельных участков в счет земельных долей, которая предусматривала необходимость единогласного принятия решения собственниками земельных долей о местоположении земельного участка либо о способе определения местоположения выделяемых участков. При этом решение о местоположении выделяемых земельных участков оформлялось протоколом, который подписывался всеми собственниками земли или их представителями, а также районным комитетом по земельным ресурсам и землеустройству. Протокол имел силу договора. При наличии разногласий между сособственниками, а также при отсутствии согласия о способе определения местоположения этих участков спор подлежал разрешению в суде.

Таким образом, с принятием ГК РФ (1994 г.) правило о необходимости осуществления распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности, по соглашению всех ее участников было распространено и на случаи выдела земельных долей. Однако реализовать требования закона о получении согласия значительного числа участников общей собственности на земельный участок было затруднительно.

Положения ст. 247, 252 ГК РФ не были рассчитаны на регулирование отношений общей собственности со значительным количеством участников. Специальное правовое регулирование возникших отношений было осуществлено с принятием Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Статьей 12 Закона об обороте земель установлено, что в случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила ГК РФ применяются с учетом особенностей, установленных ст. 12,13,14 настоящего Закона.





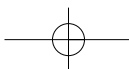
Порядок выделения земельных участков в счет земельных долей определяется ст. 13 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. Федерального закона от 18.07.2005 № 87-ФЗ) и состоит из нескольких последовательных этапов:

- проведения общего собрания участников долевой собственности по утверждению границ части земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке в счет земельных долей;
- публикации сообщения о местоположении выделяемого земельного участка и уведомления сособственников о согласовании местоположения земельного участка;
- проведения согласительных процедур;
- разрешения спора в суде.

На первом этапе участнику долевой собственности предоставляется право выделить в счет своей земельной доли или своих земельных долей земельный участок для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского фермерского хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения иным образом. Местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, 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 ст. 14 данного Федерального закона; образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения (п. 2 ст. 13 Закона об обороте земель).

Статьей 14 названного Федерального закона устанавливаются особенности определения порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, и предусматривается, в частности, что общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности на этот земельный участок, составляющие не менее чем 20% от их общего числа или владеющие более чем 50% долей в праве общей собственности на этот земельный участок. Решение считается принятым, если за него проголосовали участники долевой собственности на этот земельный участок, присутствующие на общем собрании и владеющие в совокупности более чем 50% долей в праве общей собственности на этот земельный участок от общего числа долей, которыми обладают присутствующие на таком собрании участники долевой собственности на этот земельный участок.

Таким образом, решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается не по соглашению всех участников, как это предусмотрено ст. 247 ГК РФ в отношении имущества, находящегося в общей собственности, а большинством голосов на общем собрании собственников.





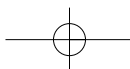
В случае если общее собрание участников долевой собственности не утвердило такие границы земельного участка, выделяемого в первоочередном порядке, участник долевой собственности обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого земельного участка (абз. 1 п. 3 ст. 13 Закона об обороте земель). В случае если в течение 30 дней со дня надлежащего уведомления от участников долевой собственности не поступят возражения относительно местоположения выделяемого земельного участка, предложение о его местоположении считается согласованным.

Конституционный Суд РФ в Постановлении от 30.01.2009 № 1-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой гражданки Л.Г. Погодиной» указал, что возможность определить местоположение выделяемого в счет земельной доли земельного участка через публикацию в средствах массовой информации сообщения, которое должно содержать описание местоположения выделяемого земельного участка и указание на необходимость направления в письменной форме возражений других собственников относительно этого местоположения, признается и для случая, когда общее собрание вообще не проводилось, при условии, что заинтересованным сособственником были предприняты все необходимые действия по созыву общего собрания, подтвержденные документально.

Таким образом, проведение общего собрания по вопросу, связанному с выделением земельного участка участником общей собственности в счет своей доли, либо совершение действий по его созыву, подтвержденные документально, являются обязательным этапом и предшествуют публикации сообщения в СМИ. Предыдущая редакция ст. 13 Закона об обороте земель указанного этапа не содержала.

Предложения о местоположении земельного участка, опубликованные в СМИ, считаются согласованными, если от участников общей собственности в течение 30 дней со дня надлежащего уведомления не поступят обоснованные возражения. В указанных случаях согласование частного и общего интересов участников общей долевой собственности возможно на основе умолчания (Постановление Конституционного Суда РФ от 30.01.2009 № 1-П).

Непоступление обоснованных возражений в установленном законом порядке рассматривается законодателем как установленное законом соответствующее поведение, выражающее согласие с предложением участника общей долевой собственности о местоположении выделяемого участка, свидетельствующее о согласовании местоположения всеми участниками выделяемого земельного участка и возникновении обязательства участников общей собственности по выделу земельной доли. Нормативные положения абз. 1 п. 4 ст. 13 Закона об обороте земель согласуются с положениями п. 2 ст. 438 ГК РФ.





Следовательно, на этапе публикации сообщения в СМИ при непоступлении обоснованных возражений решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, считается принятым по соглашению всех участников, как это предусмотрено ст. 247 ГК РФ.

Понятие «обоснованность возражений» в Законе не раскрывается. Однако в тех случаях, когда определение местоположения земельного участка осуществлено с нарушением требований Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и иных законов, в том числе законов субъектов и иных нормативных актов, которые содержат требования к вновь образуемым участкам, возражения, основанные на нарушении установленных нормативными актами требований, должны рассматриваться как обоснованные.

Право на выдел земельного участка может быть реализовано участником общей долевой собственности с учетом положений п. 1 ст. 4 Закона об обороте земель, в соответствии с которыми не допускается образование новых земельных участков, размеры которых меньше, чем минимальные размеры земельных участков, установленные законом субъекта Российской Федерации.

Минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет 2,0 га, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 и 3 ст. 6 Закона Московской области от 12.06.2004 № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области». В частности, нормы минимальных размеров земельных участков, установленные настоящей статьей, не применяются к земельным участкам:

- предоставленным для ведения сельского хозяйства либо сформированным в счет долей в праве общей собственности на земельный участок до вступления в силу настоящего Закона;
- в случае выдела земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства в соответствии с требованиями п. 1 ст. 4 Федерального закона;
- если земельный участок меньшей площади находится в пределах естественных границ на местности;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации (п. 3 ст. 6 Закона Московской области от 12.06.2004 № 75/2004-ОЗ).

Указанным законом субъекта установлены и максимальные размеры общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района Московской области и могут находиться в собственности одного гражданина или юридического лица.



Если же имеется хотя бы одно возражение относительно местоположения выделяемого земельного участка, то соответствующий спор подлежит разрешению с использованием соответствующих согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается субъектом Российской Федерации.

При этом следует учитывать, что в силу ст. 46 Конституции РФ отсутствие правового регулирования указанного порядка проведения согласительных процедур не может препятствовать обращению участника общей собственности в суд в порядке ч. 1 ст. 3 ГК РФ за защитой нарушенных либо оспариваемых прав или законных интересов.

Кроме того, в соответствии с конституционно-правовым смыслом положений п. 2, 3 и 4 ст. 13 и абз. 2 п. 1.1 ст. 14 Закона об обороте земель, выявленным Постановлением Конституционного Суда РФ от 30.01.2009 № 1-П, участники общей долевой собственности могут реализовать права на выделение земельных участков в счет своих земельных долей с использованием в качестве согласительной процедуры проведение общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок для выработки решения о выделении отдельным сосособственникам земельных участков в счет их земельных долей. При этом решение общего собрания участников общей долевой собственности может быть оспорено в судебном порядке.

Таким образом, только в случае недостижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка рассматриваются в суде (п. 4 ст. 13 Закона об обороте земель).

При рассмотрении споров о выделении земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения судам следует учитывать, что по смыслу ст. 13 Закона об обороте земель к участию в деле в качестве ответчиков в обязательном порядке судом должны привлекаться участники долевой собственности, заявившие свои возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка.

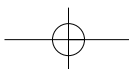
Лица, заявившие возражения в суде за пределами срока, установленного в п. 3 ст. 13 Закона об обороте земель, также подлежат привлечению к участию в деле.

Что касается остальных участников долевой собственности, от которых возражений не поступало, то их привлечение к участию в деле не является обязательным (Обзор судебной практики Верховного суда РФ за III квартал 2008 г. от 25.02.2009).

Принятым судом решением об удовлетворении иска фактически преодолеваются разногласия сосособственников общего земельного участка по вопросу местоположения выделяемого земельного участка, и оно считается согласованным.

Изложенное позволяет сделать вывод, что основанием для возникновения права на выдел земельного участка является:

- решение общего собрания участников общей долевой собственности, принятое в установленном законом порядке;





- соглашение участников общей собственности, возникшее на основе умолчания по итогам публикации сообщения в СМИ о предполагаемом местоположении земельного участка;
- решение, принятое с использованием согласительных процедур;
- решение суда.

При этом разрешение споров о местоположении земельного участка во всех случаях будет связано с установлением факта проведения общего собрания участников общей долевой собственности либо совершения действий по его созыву, наличия или отсутствия соглашения участников общей собственности, возникшего по умолчанию, принятия решения с использованием согласительных процедур. Необходимым условием законности принимаемого решения будет проверка обоснованности возражений участников общей собственности на земельный участок, касающихся местоположения выделяемого земельного участка. Указанные обстоятельства имеют значение для правильного разрешения спора о местоположении выделяемого земельного участка.

Вместе с тем указанные требования законодательства не всегда учитываются судами.

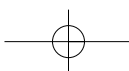
Так, С. обратилась в суд с иском к Ш. о выделе ей в натуре земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Егорьевский район, ОАО «Егорьевское», указав, что на основании решений суда, вступивших в законную силу, является собственницей 1/496 доли в праве общей долевой собственности на земельные участки: площадью 17 128, 15 237,5 и 16 041 005,5 кв. м, поставленные на кадастровый учет и расположенные по адресу: Егорьевский район, ОАО «Егорьевское». Ее право зарегистрировано в ЕГРП 3 декабря 2007 г.

Истица просила суд выделить ей в натуре обособленный земельный участок в счет указанной доли площадью 32 406 кв. м, расположенный севернее пос. Шувое Егорьевского района Московской области.

Согласно заключению ООО «Земельные ресурсы» выделение земельного участка пропорционально доле истицы возможно из указанного выше земельного участка площадью 16 041 005,5 кв. м.

Представитель ответчика Ш. иск признал полностью.

При рассмотрении дела по существу установлено, что решением суда от 15.01.2008 из указанных выше земельных участков, а также из земельного участка площадью 28 676 005,5 кв. м, расположенного по тому же адресу, другим сосособственникам были выделены в натуре земельные участки пропорционально их долям в праве общей долевой собственности. В результате такого выдела общая площадь земельного участка в ОАО «Егорьевское» уменьшилась, сами участки как объекты права в ЕГРП были прекращены, а количество долей в праве общей долевой собственности на новые участки составило 496.





Исходя из того, что истица как участник общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в силу ст. 13 Закона об обороте земель вправе выделить земельный участок в счет своей доли, суд определил размер и границы земельного участка, подлежащего выделу истице в натуре в счет ее 1/496 доли, и удовлетворил заявленные требования, исключив С. из числа участников общей долевой собственности.

В кассационном и надзорном порядке указанное решение суда не обжаловалось.

Обоснованность принятого решения суда вызывает сомнение.

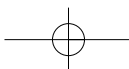
Судом не учтено, что в соответствии с положениями абз. 3 п. 4 ст. 13 Закона об обороте земель условием обращения за разрешением спора в суд является недостижение участниками общей собственности на земельный участок согласованного решения.

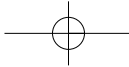
Вместе с тем из решения суда нельзя сделать вывод, какие права истца были нарушены действиями ответчика и в чем заключались возражения ответчика, являлись ли они обоснованными. Вопрос о созыве собрания участников общей собственности, о соблюдении процедуры публикации предложений о местоположении земельного участка, а также о решениях, принятых в порядке согласительных процедур, о наличии возражений иных участников общей собственности судом не исследовался. Указанные обстоятельства, имеющие значение для разрешения возникшего спора, судом не были установлены. В судебном заседании представитель ответчика иск признал. Однако суд не проверил, соответствует ли признание иска требованиям закона. При указанных обстоятельствах подвергается сомнению само наличие спора о местоположении земельного участка, а соответственно, возможность возбуждения в суде указанного спора.

В судах Московской области разрешаются и иски владельцев земельных долей, которые имеют намерение реализовать свое право на выдел земельного участка, связанные с оспариванием права собственности на выделенный в натуре в счет земельной доли участок, права на который зарегистрированы в ЕГРП.

Так, П. и другие владельцы земельных долей обратились в суд с иском к А. (третьи лица — ЗАО ПХ «Чулковское», УФРС по МО) о признании недействительным свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок, выданное на имя А., записи в ЕГРП, решения общего собрания участников общей долевой собственности от 25.12.2006 о выделении А. в натуре спорного земельного участка.

При этом пояснили, что указанное собрание неправомочно было включать в повестку дня и рассматривать вопрос о выделении земельного участка в натуре. Согласно законодательству оно было вправе только определить границы той части находящегося в долевой собственности земельного участка, которая предназначена для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей.





Ответчица иск не признала, просила в иске отказать.

ЗАО ПХ «Чулковское» против удовлетворения требований возражал.

Судом установлено, что истцы являются собственниками земельных долей в размере 2,45 га земельного участка, расположенного по адресу: Чулковский с/о, АО «Чулковское».

21 сентября 2005 г. в газете «Родник» № 79 истцы известили остальных участников общей долевой собственности на земельный участок о своем намерении выделить в натуре земельный участок площадью 75 га вблизи д. Какузево с указанием его границ.

23 ноября 2006 г. в газете «Подмосковье» ответчица А. опубликовала извещение о выделении в натуре земельного участка в счет принадлежащих ей земельных долей на поле площадью 64,6 га вблизи д. Какузево.

25 декабря 2006 г. проведено собрание участников общей долевой собственности на земельный участок, которым согласовано местоположение земельных участков, выделяемых в счет долей в праве общей долевой собственности, принадлежащих А.

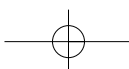
Впоследствии на основании протокола общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 33 066 860 кв. м, расположенный в Чулковском с/о, ЗАО ПХ «Чулковское», А. было выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок площадью 646 845 кв. м.

Согласно ст. 13 Закона об обороте земель (в ред. Федерального закона от 18.07.2005 № 87-ФЗ) образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании решения общего собрания участников долевой собственности.

Разрешая спор, суд, руководствуясь ст. 13 Закона об обороте земель, исходил из того, что основанием для регистрации права на земельные участки, выделяемые в счет земельных долей, является решение собрания дольщиков. Истцами не представлено доказательств, что в их отношении такое решение было принято.

Сама по себе публикация о согласовании местоположения земельного участка не является основанием для регистрации права на земельные участки, выделяемые в счет земельных долей в праве общей долевой собственности, если не проводилось общее собрание дольщиков по вопросу утверждения границ части земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со ст. 14 Закона об обороте земель.

В связи с этим опубликованное истцами объявление в газете не могло служить препятствием для проведения общего собрания участников общей долевой



собственности 25 декабря 2006 г., в том числе по вопросу выдела А. земельного участка. В связи с этим суд отказал в удовлетворении требований истцов.

Законность и обоснованность принятого судом решения сомнений не вызывает. Из материалов дела не следует, что истцами как заинтересованными собственниками до публикации 21 сентября 2005 г. сообщения о местоположении выделяемого земельного участка предпринимались меры к проведению общего собрания по вопросу утверждения границ части земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей. В связи с этим, как указал Конституционный Суд РФ в Постановлении от 30.01.2009 № 1-П, не исключается возможность использования в качестве согласительной процедуры проведения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок для выработки решения о выделении отдельным собственникам земельных участков в счет их земельный долей.

Не установив нарушений процедуры проведения 25 декабря 2006 г. общего собрания участников общей долей собственности, установленной п. 1.1 ст. 14 Закона об обороте земель, суд правомерно пришел к выводу о согласованности местоположения земельного участка, выделенного ответчице, и наличии законных оснований для реализации ею права на выдел земельного участка и последующей регистрации права собственности.

С учетом приведенных примеров судебной практики можно сформулировать некоторые общие положения, которые следует учитывать при рассмотрении указанной категории споров.

1. При рассмотрении данной категории споров во всех случаях необходимо выяснять вопрос о внесении земельной доли в уставный капитал реорганизованной организации.
2. При рассмотрении спора о праве на не востребовавшую земельную долю к участию в деле должны быть привлечены организация, использующая земельный участок, в составе которого находится указанная земельная доля, либо орган местного самоуправления, а также налоговые органы, при отсутствии иных наследников.
3. Сущность споров о выделе земельной доли заключается в преодолении разногласий между участниками общей собственности на земельный участок по вопросу местоположения выделяемого земельного участка путем проверки обоснованности возражений, поступивших от участников на досудебных этапах.
4. Оспаривание права на выделенный в счет земельной доли земельный участок во всех случаях связано с проверкой законности процедур, являющихся основанием для возникновения права на выдел и последующей регистрации права собственности.