

*Разночинцева Юлия Эдуардовна*  
*студентка магистратуры*  
*2 курс, факультет заочного обучения*  
*Кубанский государственный аграрный университет*  
*им. И.Т. Трубилина*  
*г. Краснодар, Россия*

**ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
ОБОРОТАЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: ВОПРОСЫ ТЕОРИИ И  
ПРАКТИКИ**

***Аннотация:** В статье рассматриваются характерные особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации и их долей. Целью исследования является поиск путей совершенствования российского законодательства, непосредственно регулирующего оборот земельных долей сельскохозяйственного назначения. Автор анализирует правовые позиции отечественных правоведов и судебную практику по теме исследования.*

***Ключевые слова:** земли сельскохозяйственного назначения, оборот, аренда, выдел доли.*

***Annotation:** The article discusses the characteristic features of the legal status of agricultural land in the Russian Federation. The aim of the study is to find ways to improve Russian legislation that directly regulates the circulation of agricultural land. The author analyzes the legal positions of domestic jurists, foreign legislation and judicial practice on the topic of the study.*

***Key words:** agricultural land, turnover, rent, allocation of shares.*

В настоящее время дискуссионным вопросом земельного и гражданского права является правовая охрана земель сельскохозяйственного назначения, а именно: порядок образования, перевода в другую категорию земель, выделение доли, наследование земельных участков.

Согласно данным официальной статистики, по состоянию на 1 января 2018 года, в России насчитывается 116,2 млн га пашни, однако в обороте земель сельскохозяйственного назначения не задействованы около 40 млн га [1]. По моему мнению, столь нерациональное использование земель пагубно влияет на экономическое благополучие граждан.

В дореволюционной России земли принадлежали в большей степени помещикам и государственным служащим. В процессе земельной реформы 1861 года были образованы государственные органы земельного контроля, однако, важной роли они не играли.

В советское время земли были национализированы.

В период 90-х в России происходит процесс приватизации земельных участков и каждый гражданин РФ, входивший в колхоз или совхоз, получал свою земельную долю (пай).

Примечательны правовые позиции авторов по теме исследования. Так, И.А. Владимиров выделяет проблему организации выдела доли земельного участка, ссылаясь на отсутствие кворума на общем собрании собственников, если количество участников выше пяти [4].

Сходную проблему можно заметить в невозможности отказа арендодателя от пролонгации договора аренды, так как сам процесс признания сделки ничтожной в обязательном порядке должен разрешаться с учётом мнения всех участников общедолевой собственности. Правоприменительная практика показывает, что если по вопросу о целесообразности продления срока договора аренды не состоялось общее собрание в связи с отсутствием кворума, то не может быть вменено в вину ответчику [5].

По моему мнению, данная норма ущемляет права отдельно взятого дольщика земельного участка, который не может в полной мере распоряжаться

своей долей. Следовательно, необходимо проработать правовую норму, способствующую реализации права любого гражданина на самостоятельное распоряжение земельными долями, посредством введения обязанности других членов общей долевой собственности присутствовать на общем собрании собственников, например, введение юридической ответственности по отношению к правонарушителям.

Р.В. Бабенко указывает на пробел о невозможности проведения публичных торгов, предметом которых являются земельные доли сельскохозяйственного назначения.

По моему мнению, стоит выделить законодательный пробел о принудительном изъятии долей сельскохозяйственного назначения. Действующее законодательство устанавливает изъятие только земельного участка с точными границами, которых, по сути, у долей не существует.

Следующая проблема заключается в правовом пробеле о применении невостребованных долей сельскохозяйственного назначения к владельцам, которые являются организациями. В действующем законодательстве подобная правовая норма пока действует по отношению к физическим лицам.

Также не ясна судьба невостребованных долей, на которых не зарегистрировано право собственности, так как закону последние признаются таковыми, в том случае, если доля находится в праве собственности и не используется более трех лет.

По моему мнению, необходимо внести законодательные корректировки об уравнении признания невостребованных долей как зарегистрированных, так и незарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости.

Земельное законодательство устанавливает особые правовые подходы к исследуемым землям. Например, при продаже земельного участка сельскохозяйственного назначения преимущественное право покупки имеет субъект РФ или муниципальное образование по предложенной цене продавца. Если публичные образования не известит о покупке в течение месяца, то продавец имеет полное право продать земельный участок третьему по

заявленной цене. Однако если алгоритм действий не соблюден, договор купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения сделка будет признан ничтожным.

Необходимо обратить внимание, что федеральное законодательство не обязывает субъект РФ или муниципальное образование использовать преимущественное право покупки земельного участка вопреки интересам продавца, что доказывает незыблемость свободы договора.

Например, гр-н Якимович, как собственник доли земельного участка сельскохозяйственного назначения, в результате тщетных попыток продать указанную долю участникам долевой собственности и Кемеровской области в суде просил понудить муниципальный район вышеупомянутой области заключить с истцом договор купли-продажи доли земельного участка.

Однако суд не удовлетворил иск, ссылаясь на факт незаинтересованности муниципального района в приобретении указанного земельного участка для государственных либо муниципальных нужд. Суд указал, что после соблюдения процедуры истец вправе продать земельный участок третьему лицу [3].

Подобный порядок действий производится по договору аренды с множественностью лиц. Показательна судебная практика по данной проблеме. Так, в иске ООО «Николо-Александровское просило суд о переводе прав и обязанностей гр-на Шаламова к обществу по договорам купли-продажи долей в праве долевой собственности.

Суть спора заключалась в следующем: акционерное общество было в арендных земельных отношениях с дольщиками земельного участка, однако, в обход закона один участник договора аренды заключил договор купли-продажи доли без извещения арендатора, пренебрегая правом последнего на преимущественное право покупки. Учитывая этот факт, суд удовлетворил иск в полном объеме [2].

По моему мнению, с учетом целевого назначения земель и целесообразности их использования посредством заключения ничтожных сделок

указывает на необходимость применения института преимущественной покупки.

Также стоит отметить, что арендные отношения не могут быть прекращены, даже если земельные доли будут проданы, кроме как по истечению срока действия договора аренды.

Исходя из вышеизложенного, можно прийти к выводу о несовершенстве правовых норм, регулирующих правовой режим земельных долей сельскохозяйственного назначения, которым требуется законодательные корректировки, например, узаконить порядок изъятия земельных долей сельскохозяйственного назначения в случае нецелевого использования. Автор считает целесообразным внести законодательные корректировки об уравнивании признания не востребуемых долей как зарегистрированных, так и незарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости.

## **ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ**

1. В Минсельхоз посчитали, сколько в России пахотных земель [Электронный ресурс]. – URL.: [https://yakapitalist.ru/finansy/skolko-v-rossii-rakhotnykh -zemel/](https://yakapitalist.ru/finansy/skolko-v-rossii-rakhotnykh-zemel/) (дата обращения: 01.10.2019).

2. Решение Левокумского районного суда Ставропольского края от 6 мая 2016 г. по делу № 2-188/2016 [Электронный ресурс]. – URL.: <https://sudact.ru/regular/doc/qc5dgYhVCDZu/> (дата обращения: 01.10.2019).

3. Решение Беловского районного суда Кемеровской области от 24 августа 2015 г. по делу № 2-742/2015 [Электронный ресурс]. – URL.: <https://sudact.ru/regular/doc/5eiV5KbQ1CgC/> (дата обращения: 01.10.2019).

4. Валиев Р.Н., Владимиров И.А. Правовые проблемы организации выдела земельных долей // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. № 6.

5. Решение Кавказского районного суда Краснодарского края от 7 сентября 2015 г. по делу № 2-569/2015 [Электронный ресурс]. – URL.: <https://sudact.ru/regular/doc/Ttlfu5rfCHw/> (дата обращения: 01.10.2019).

6. Гряда Э.А. Резервирование земель как основание для отказа в предоставлении земельных участков в собственность // Вестник ОмГУ. 2013. № 2.