

## НАПИСАНИЕ на ЗАКАЗ:

1. Дипломы, курсовые, чертежи...
  2. Диссертации и научные работы.
  3. Школьные задания.
- Онлайн-консультации.

ЛЮБАЯ тематика,  
в том числе ТЕХНИКА.

## СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ И УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

**Г.В. САВЕНКО**

Под редакцией  
доктора юридических наук, профессора  
**А.А. ЯЛБУЛГАНОВА**

Савенко Георгий Владимирович (родился в 1964 г.) - выпускник Ивановского государственного университета (1991 г.), кандидат юридических наук (1999 г.), партнер юридической фирмы "Кузин, Мохорев, Савенко и партнеры" (г. Владимир), живет в г. Иваново. Автор ряда публикаций по истории европейского и российского права, член авторского коллектива комментариев к Законам "О плате за землю" и "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" под научным руководством д.ю.н., проф. А.А. Ялбулганова.

От автора

Особую благодарность автор выражает: В.А. Белову, доктору юрид. наук, профессору МГУ им. М.В. Ломоносова за ценные советы и участие в дискуссии по вопросу о внесении земельных долей в уставный капитал хозяйственных обществ; магистру юриспруденции Ю. Костяеву (г. Ломоносов, Ленинградская область) - за помощь в подборке судебной практики и научных публикаций; А. Мохореву, канд. юрид. наук, партнеру юридической фирмы "Кузин, Мохорев, Савенко и партнеры".

От редактора

Возвращение земельных ресурсов в гражданский оборот обусловило повышенный интерес к правовому регулированию оборота земель сельскохозяйственного назначения. Это напрямую связано с особыми свойствами земли, являющейся одновременно и уникальным природным объектом, и основой сельского хозяйства, базой для большинства отраслей экономики. В гражданском обороте земля рассматривается как недвижимое имущество и территория, на которой могут возводиться иные объекты недвижимости. Одним из общих начал земельного законодательства, сформулированным в ст. 1 Земельного кодекса РФ, является "принцип учета значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю".

Однако, несмотря на свою многогранную сущность, полифункциональность, земля в первую очередь должна восприниматься как часть природы, о чем свидетельствует, например, уже упоминавшаяся ст. 1 Земельного кодекса РФ, в которой закреплен принцип "приоритета охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде".

Федеральный закон от 24 июля 2002 г. "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" регулирует отношения, связанные с владением, использованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Действие этого Закона не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

Со времени вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2002 г. "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" <1> прошло немного времени. Однако он уже оброс весьма противоречивой судебной и иной правоприменительной практикой.

<1> В справочно-правовой системе "КонсультантПлюс" комментарий к этому Закону был опубликован осенью 2006 г. В авторский коллектив вошли: Савенко Г.В. (ст. ст. 4, 6, 8 - 15, 17, 18), Сиботина И.В. (ст. 3), Павлюченко М.В. (ст. ст. 5, 7, 16, 19, 19.1, 20), Ялбулганов А.А. (научный редактор, ст. ст. 1 - 2). В книжном варианте, который появился в июне 2007 г., к авторскому коллективу присоединились Евдокимов П.В. (ст. ст. 5, 7) и Антонов А.А., который прокомментировал ст. 17 (М. - Иваново: Центр публично-правовых исследований, 2007).

Важно также заметить, что смена концепции землеустройства на кадастровую деятельность, закрепленная Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", и утверждение формы межевого плана <2>, который призван заменить "Описание земельного участка", непосредственным образом затронули оборот земель сельскохозяйственного назначения.

<2> Утвержден Приказом Минэкономразвития от 24.11.2008 N 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков".

В предлагаемом читателю научно-практическом пособии материал выстроен вокруг ключевых проблем оборота земель сельскохозяйственного назначения. Этот прием можно назвать казусным подходом, т.е. поиском ответа на конкретный вопрос или поиском путей решения отдельной проблемы или микропроблемы, которые выявлены самой практикой. Думаю, что юристы в дальнейшем смогут воспользоваться размышлениями и полезными рекомендациями автора, дополнить их, решая поставленные перед ними задачи.

В тексте книги даются ссылки на судебные акты. В тех случаях, когда это постановления федеральных арбитражных судов округов и если в сноске не оговорено иное, то используется публикация электронной версии решения из "КонсультантПлюс". Во всех остальных случаях, когда указывается на конкретное решение, особенно судов общей юрисдикции, это означает, что они извлечены из личного архива автора, архивов его коллег или любезно предоставлены соответствующими судами.

А.А. Ялбулганов,  
доктор юридических наук, профессор,  
ведущий научный сотрудник Центра  
публично-правовых исследований,  
профессор Государственного университета -  
Высшей школы экономики

## ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ

### Нормативные правовые акты

**АПК РФ** - Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. N 95-ФЗ (в ред. от 02.10.2007).

**ГК РФ** - Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в ред. от 30.12.2008); часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ (в ред. от 14.07.2008 N 118-ФЗ).

**ГК РСФСР** - Гражданский кодекс РСФСР, утвержден ВС РСФСР 11 июня 1964 (утратил силу с 1 января 2008 г. в связи с принятием Федерального закона от 18.12.2006 N 231-ФЗ).

**ГПК РФ** - Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. N 138-ФЗ (в ред. от 04.12.2007).

**ЗК** - Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. от 22.07.2008).

**Закон N 221-ФЗ** - Федеральный закон от 27 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре

недвижимости".

**Закон N 101-ФЗ** - Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (в ред. от 22.07.2008).

**Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество** - Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в ред. от 30.12.2008).

**Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86** - Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов".

**Постановление Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. N 708** - Постановление Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. N 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса" (далее - Постановление N 708).

**Указ Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323** - Указ Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР".

**Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767** - Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России".

**Рекомендации по реорганизации колхозов и совхозов** - Рекомендации по реорганизации колхозов и совхозов (утв. Минсельхозом РФ 14 января 1992 г., приложение 1 к Рекомендациям Роскомзема от 11 августа 1992 г. N 570).

**Рекомендации Роскомзема N 570** - Рекомендации Роскомзема от 11 августа 1992 г. N 570 по применению основных положений Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР".

#### Сокращенное наименование органов судебной власти

**ВАС РФ** - Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

**ВС РФ** - Верховный Суд Российской Федерации

**КС РФ** - Конституционный Суд Российской Федерации

**ФАС ВВО** - Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа

**ФАС ЗСО** - Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа

**ФАС МО** - Федеральный арбитражный суд Московского округа

**ФАС ПО** - Федеральный арбитражный суд Поволжского округа

**ФАС СЗО** - Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа

**ФАС СКО** - Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа

**ФАС УО** - Федеральный арбитражный суд Уральского округа

**ФАС ЦО** - Федеральный арбитражный суд Центрального округа

#### Прочие сокращения

**Постановление Пленума ВС РФ** - Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации

**ООО** - общество с ограниченной ответственностью

**ТОО** - товарищество с ограниченной ответственностью

**АО** - акционерное общество

**АОЗТ** - акционерное общество закрытого типа

**ЗАО** - закрытое акционерное общество

**КСП (КСХП)** - коллективное сельскохозяйственное предприятие

**СПК** - сельскохозяйственный производственный кооператив

**ЕГРП** - Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

**АО - Астраханская область**

**ВО - Владимирская область**

**ИО - Ивановская область**

**КО - Кировская область**

**ЛО - Ленинградская область**

**МО - Московская область**

**РСФСР** - Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика

**РФ** - Российская Федерация

**см.** - смотри

**ст. (ст. ст.)** - статья(-и)

**п. (п. п.)** - пункт(-ы)

**подп.** - подпункт(-ы)

**ч. (ч. ч.)** - часть(-и)

## Глава 1. ПРИВАТИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В 1992 - 1996 ГГ.

### § 1. Нормативные правовые акты, регулирующие приватизацию земель

#### 1. Общие замечания.

"Порядок реорганизации совхозов и колхозов был урегулирован законами и подзаконными нормативными актами...". Так или близко по смыслу начинается мотивировочная часть подавляющего большинства решений судов, принимаемых по искам о признании права собственности на земельные доли. Правда, если что-то в решениях и говорится о законах, то в лучшем случае это единичные отсылки к Законам РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности" или "О собственности в РСФСР". Редко в судебных актах упоминаются Закон РСФСР от 23 ноября 1990 г. "О земельной реформе" <3>, а также Земельный кодекс РСФСР 1991 г. <4>.

<3> В Законе РСФСР от 23 ноября 1990 г. "О земельной реформе" были обозначены принципиальные юридические конструкции предстоящей аграрной реформы. Среди них стоит назвать "перераспределение земли", "наделение землей граждан", "предоставление земельных участков для производства сельскохозяйственной продукции в пользование, владение или собственность", "равенство государственной, колхозно-кооперативной, частной, коллективно-долевой форм собственности на землю", "формирование фонда для последующего перераспределения и наделения земельными участками". В ст. 8 этого Закона, может быть, впервые в истории аграрной реформы упоминается "земельная доля".

<4> Статья 8 ЗК РСФСР регулировала институт "коллективной совместной собственности на земельные участки", ст. 9 - "коллективно-долевую собственность", а ст. 10 раскрывала содержание прав собственников при коллективно-долевой собственности на земельные участки.

На самом деле в создании юридических основ аграрной реформы в России ключевую роль сыграли подзаконные нормативные правовые акты - два Указа Президента РФ (1991 г. и 1993 г.) и два Постановления Правительства РФ (1991 г. и 1992 г.). Именно они чаще всего упоминаются в научных исследованиях, учебниках, практических пособиях, а также в судебных актах. К рассмотрению их отдельных положений мы будем обращаться, руководствуясь хронологическим принципом, а не видом этих правовых актов.

Значительно реже в комментариях, пособиях, судебных актах встречаются отсылки к письмам, инструкциям и положениям Минсельхоза и Роскомзема 1992 года, которые являлись практическими руководствами по применению указов Президента РФ и постановлений Правительства РФ. Благодаря этим руководствам большинство внутрихозяйственных комиссий по приватизации и реорганизации хозяйств уже до 4 сентября 1992 г. осуществили все мероприятия, предшествующие приватизации земли.

В литературе редко анализируются формы и состав документов, которые удостоверяли возникающие на землю права с 1992 года до 1998 года. В основном исследователи ограничиваются их упоминанием или просто указывают на вид права, который они удостоверяют. При этом мало кто из них вникает в обстоятельства появления таких документов, в их значение в закреплении итогов земельной реформы, в проблемы, возникающие при работе с ними в настоящее время.

Почти полностью из литературы научно-практического характера исчез землеустроительный аспект аграрной реформы, без знания которого нелегко разобраться в ее деталях, а также правильно оценить многие судебные решения. Более того, юристы слабо разбираются в простейших элементах землеустройства, не говоря уже о тонкостях. В настоящей главе я постараюсь восполнить данный пробел, но лишь в той мере, в которой это необходимо для решения конкретных задач, возникающих в практике.

#### 2. Указы Президента РФ и Постановления Правительства РФ.

1. **Указ Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР"** - первый нормативный акт, определивший сроки и порядок реорганизации колхозов и совхозов <5>. В преамбуле и тексте Указа прямо использовались такие понятия, как "приватизация земель"; "бесплатная передача земли в собственность" граждан, коллективам колхозов, других кооперативных сельскохозяйственных предприятий, акционерным обществам, в том числе созданным на базе государственных сельскохозяйственных предприятий; "переход к частной, коллективно-долевой и другим формам собственности"; "земельная доля (пай)"; "выделение земельной доли в натуре". Пунктом 13 Указа разрешалось работникам

сельскохозяйственных предприятий, имеющим земельные доли или земельные акции, продавать их другим работникам хозяйства или хозяйству по свободным ценам. Это явилось первым шагом к обороту земельных долей, что впоследствии было закреплено и развито в Указе Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" и Федеральном законе от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

<5> Своеобразный "гид" по всем земельным указам Президента РФ, до настоящего времени не утративший своей актуальности ни для практикующих юристов, ни для судей, см.: Голиченков А.К., Волков Г.А. Комментарий указов Президента Российской Федерации, гарантирующих конституционные права граждан и юридических лиц на землю (1991 - 1996 гг.) // Законодательство. 1996. N 2. С. 8 - 25.

В соответствии с п. п. 3 и 6 Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. колхозы и совхозы обязаны провести реорганизацию, привести свой статус в соответствие с Законом РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности" и перерегистрироваться в соответствующих органах. Коллективам сельскохозяйственных предприятий, использующих землю на праве бессрочного (постоянного) пользования, необходимо было до 1 марта 1992 г. принять решения о переходе к частной, коллективно-долевой и другим формам собственности в соответствии с Земельным кодексом РСФСР.

Таким образом, Указ Президента РФ от 27 декабря 1991 г. подразумевал осуществление аграрной реформы в двух направлениях и в рамках двух самостоятельных юридических конструкций - "приватизации" и "реорганизации". Непосредственной отправной точкой как реорганизации юридических лиц (совхозов и колхозов), так и реформирования землепользования должны были стать решения учредительных собраний (конференций) трудовых коллективов. Это необходимо иметь в виду при рассмотрении феномена деприватизации земли.

Указ Президента почти не затрагивает, так сказать, технического аспекта приватизации, т.е. не раскрывает используемые понятия, не перечисляется круг лиц, у которых возникает право на получение земельных и имущественных долей и паев, даже в общих чертах не раскрывает содержание процедур, которые должны использоваться для получения гражданами земельных и имущественных паев. Технический аспект приватизации разъяснялся в постановлениях Правительства РФ, рекомендациях и инструкциях Роскомзема.

**2. Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов"** предусматривало, во-первых, создание районных и внутрихозяйственных комиссий по приватизации и реорганизации (п. п. 2 и 3). Во-вторых, если в Указе Президента РФ от 27 декабря 1991 г. речь шла о праве органов местной администрации принимать решения по перераспределению земель, то Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. говорит уже о проведении разграничения находящихся в пользовании колхозов и совхозов земель, о выделении земель, остающихся в государственной собственности и передаваемых гражданам в частную, индивидуальную и коллективно-долевую собственность. Такое разграничение, как мы увидим далее на примере конкретного землепользования, технически могло реализоваться только в ходе подготовки проекта перераспределения земель.

В соответствии с абз. 2 п. 9 Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. наделение земельным паем тех или иных лиц находится в компетенции коллектива хозяйства. Абзац 1 этого же пункта устанавливал, что все члены колхоза и работники совхоза, в том числе и ушедшие на пенсию, имеют право на бесплатный земельный и имущественный пай в общей долевой собственности. Такое право могло возникнуть и у работников объектов социальной сферы, расположенных на территории хозяйства (абз. 2 п. 9). Размер земельной доли (пая) устанавливается в натуральном или стоимостном выражении (абз. 3 п. 9). Впоследствии, когда в 1994 - 1995 годах в массовом порядке граждане получали свидетельства на право собственности на землю, то на второй их странице вписывали размер доли как в реальных гектарах, так и баллогектарах. Как правило, в свидетельствах не указывался размер земельной доли в стоимостном выражении. Размер доли отсутствует и в п. 39 разд. IV "Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219. По-видимому, разработчики проекта Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. не совсем представляли, как в дальнейшем будут происходить оборот земельных долей и регистрация сделок с ними.

Наиболее любопытная часть Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. - это пункт 10, который следует привести дословно:

"Владелец пая обязан подать заявление во внутрихозяйственную комиссию и указать в нем одну из следующих форм использования своего пая:

получение на сумму пая земли и средств производства с целью создания крестьянского хозяйства, частного предприятия по ремонту, строительству, обслуживанию, торговле и других предприятий;

передача пая в качестве учредительного взноса в товарищество или акционерное общество;

передача пая в качестве вступительного взноса в кооператив;  
продажа пая другим работникам хозяйства или хозяйству".

Впоследствии, например, Федеральные арбитражные суды Московского, Северо-Кавказского и других округов в своих постановлениях будут ссылаться на п. 10 названного Постановления Правительства РФ в обоснование того, раз граждане не реализовали первую и четвертую возможности по использованию своей доли (пая), то они внесли ее в уставный капитал хозяйственных обществ.

Чаще всего виной тому является как категоричность стилия Постановления Правительства РФ N 86 ("обязан подать... и указать"), так и нечеткость выражения нормативного предписания (когда владелец пая обязан подать заявление: до или после приватизации и реорганизации?). Обращает на себя внимание и некорректное использование в Постановлении юридической терминологии: почему речь идет о "владельце пая", а не о собственнике? В гражданском праве владелец - лицо, получившее вещь от собственника, но не право собственности на вещь.

**3. Указ Президента РФ от 2 марта 1992 г. N 213 "О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан"** решал, по сути, технический вопрос. Утверждая такой порядок расчета, Указ воспроизводил дословно письмо Госкомзема РСФСР от 10 января 1992 г. N 3-15/51 "О среднерайонной норме бесплатной передачи земли в собственность граждан".

**4. Постановлением Правительства РФ от 6 марта 1992 г. N 138 "О ходе развития аграрной реформы в Российской Федерации"** введена следующая новелла:

"6. В дополнение к Постановлению Правительства Российской Федерации от 29 декабря 1991 г. N 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" установить, что в случае принятия собраниями трудовых коллективов сельскохозяйственных предприятий решений о сохранении прежней формы хозяйствования осуществляется перерегистрация колхозов и совхозов с закреплением за ними земли в соответствии с действующим законодательством. При этом должно быть обеспечено безоговорочное право выхода со своим земельным и имущественным паем любого члена колхоза (работника совхоза), кооператива, товарищества, акционерного общества, ассоциации и других предпринимательских структур из их состава для создания крестьянского (фермерского) хозяйства без согласия на то трудового коллектива или администрации предприятия (организации)".

Эта новелла выглядит весьма странной, поскольку ставит приватизацию земли в прямую зависимость от решения о реорганизации предприятия. Однако, как мы увидим далее, Рекомендации по реорганизации колхозов и совхозов не только четко разделяли эти два института, но и допускали приватизацию земли и одновременно сохранение прежней организационно-правовой формы предприятия. Не исключено, что введение в Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86 приведенной выше новеллы объясняется расхождением в работе различных групп Аппарата Правительства РСФСР и Минсельхоза. Новелла впоследствии будет воспроизведена в п. 5 Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. N 708. На нее будут ссылаться районные администрации, принимая решения о деприватизации земли.

**5. Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России"** для аграрной реформы - второй по значимости нормативно-правовой акт после Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323. Без преувеличения можно сказать, что два его положения имели революционное значение для завершающего этапа реформы. Во-первых, в соответствии с пунктами 3 и 4 право собственности на земельные доли должно было удостоверяться документом, форма которого специально разработана и утверждена названным Указом. Этим самым косвенно признавалось, что государственный акт образца 1991 года и свидетельства образца 1992 года для этих целей малопригодны (см. подробнее § 2 главы I пособия). Во-вторых, собственникам земельных долей предоставлялось право распоряжаться своими долями без согласия коллектива сосособственников. Правда, Указ Президента РФ N 1767 предусмотрел преимущественное право собственников земельных долей на приобретение земельных долей перед иными покупателями. Это не послужило препятствием для начала массовой скупки земельных долей как от имени самих участников долевого собственности, так и на имя третьих лиц, которые приобретали права на доли на основании договора дарения земельной доли.

6. Для формирования оборота земель сельскохозяйственного назначения существенную роль также сыграли **Постановление Правительства РФ от 1 февраля 1995 г. N 96 "О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев"** и **Указ Президента РФ от 7 марта 1996 г. N 337 "О реализации конституционных прав граждан на землю"**.

Постановлением Правительства РФ N 96 были утверждены Рекомендации по подготовке и выдаче документов о праве на земельные доли и имущественные паи (далее - Рекомендации по подготовке и выдаче документов) и Рекомендации о порядке распоряжения земельными долями и имущественными паями (далее - Рекомендации о порядке распоряжения). В указанных Рекомендациях с точки зрения задач настоящего пособия наибольший интерес представляют следующие моменты. Во-первых, в

Рекомендациях дается определение невостребованных долей <6>, предпринята попытка определить их юридическую судьбу и "пристроить" их в случае систематического неиспользования.

<6> Невостребованными признаются земельные доли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельство о праве собственности на земельные доли либо, получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению земельными долями (п. 35 раздела VII Рекомендаций о порядке распоряжения).

Во-вторых, целый раздел (IV-й) Рекомендаций о порядке распоряжения отведен внесению земельной доли или права пользования земельной долей в уставный капитал сельскохозяйственной коммерческой организации. Наверное, впервые в нормативных актах о земельной реформе было четко определено, что "внесение земельной доли или права пользования земельной долей в уставный капитал указанных организаций осуществляется на основании их учредительных договоров, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. В случае внесения в уставный капитал права пользования земельной долей учредительный договор должен содержать условия осуществления этого права" (п. 15 Рекомендаций о порядке распоряжения). Интересно, что в отличие от Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86 и приложений к Постановлению Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. N 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса" (о них подробнее см. ниже) речь уже не идет о том, что внесение земельной доли в уставный (складочный) капитал фатально и неизбежно (см. подробнее обсуждение проблемы в § 2 главы II пособия).

В-третьих, раздел I Рекомендаций о порядке распоряжения посвящен разъяснению порядка аренды земельной доли. Масштабные мероприятия по заключению договоров аренды земельной доли как при множественности лиц на стороне арендодателя, так и с индивидуальными арендодателями начались именно в 1996 году, перейдя плавно и в 1997 год. До настоящего времени во многих случаях такие договоры не расторгались.

Что же касается Указа Президента РФ от 7 марта 1996 г. N 337, то его значение мне видится в том, что, наверное, впервые с начала проведения земельной реформы в его п. 4 дается широкий перечень сделок с земельными долями: "собственник земельной доли без согласия других участников долевой собственности вправе:

- передать земельную долю по наследству;
- использовать земельную долю (с выделением земельного участка в натуре) для ведения крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства;
- продать земельную долю;
- подарить земельную долю;
- обменять земельную долю на имущественный пай или земельную долю в другом хозяйстве;
- передать земельную долю (с выделением земельного участка в натуре) в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, гражданам для ведения личного подсобного хозяйства;
- передать земельную долю на условиях договора ренты и пожизненного содержания;
- внести земельную долю или право пользования этой долей в уставный капитал или паевой фонд сельскохозяйственной организации".

Земельная доля - нетипичный объект права. Прямые указания о ней отсутствовали не только в ГК РСФСР 1964 года, но и в уже действовавшей первой части ГК РФ. Этот объект начал приобретать черты "оборотоспособности", как и любое другое недвижимое имущество.

### **3. Организационно-методическое обеспечение аграрной реформы.**

1. Наверное, одним из первых документов, которые разъясняли и, по сути, дополняли те или иные положения Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР", можно назвать Перечень сельскохозяйственных предприятий, не подпадающих под действие Постановления Правительства Российской Федерации "О порядке реорганизации колхозов и совхозов", утвержденный Постановлением Минсельхоза России и Госкомимущества России от 29 декабря 1991 г. N 86. В Перечне указывались виды предприятий: во-первых, приватизация которых должна была осуществляться в особом порядке по решению Правительства РФ; во-вторых, "с высокой долей государственных инвестиций в основном капитале", которые могли приватизироваться "как целостные производственные комплексы без права выделения из их состава земли и имущества" только под контролем Минсельхоза и Госимущества. Следует отметить, что особый порядок приватизации сельскохозяйственных предприятий, объектов, опытных станций еще раз в развернутом виде будет затронут через 8 месяцев в Постановлении Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. N 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса".

2. В письме Госкомзема России от 10 января 1992 г. N 3-15/51 "О среднерайонной норме бесплатной передачи земли в собственность граждан" дано разъяснение к абз. 2 п. 4 Указа Президента РФ N 323. Расчет нормы должен был производиться по формуле:

вся перераспределяемая площадь сельскохозяйдий района **делилась** на суммарную численность лиц, работающих в сельском хозяйстве (включая пенсионеров, ранее работавших в сельском хозяйстве, а также лиц, занятых в социальной сфере на селе).

На итоговую цифру, которая впоследствии будет выражаться в баллогектарах, должны были ориентироваться главы районных администраций (они своими постановлениями утверждали размер среднерайонной нормы), комитеты по земельной реформе и земельным ресурсам, внутривладельческие комиссии. Например, в Заволжском районе Ивановской области среднерайонная норма бесплатной передачи земли в собственность была утверждена 2 августа 1992 г. в размере 194 баллогектаров (или 6,9 реальных гектаров).

3. Рекомендации по реорганизации колхозов и совхозов, утвержденные Минсельхозом России 14 января 1992 г. в качестве приложения 1 к Рекомендациям Роскомзема от 11 августа 1992 г. N 570, - первое подробное описание процедур приватизации и реорганизации. Рекомендации проводят четкую грань между приватизацией земли в сельском хозяйстве и реорганизацией предприятий:

"**приватизация** представляет собой процесс получения гражданами и юридическими лицами государственных и муниципальных фондов безвозмездно или в виде выкупа. В колхозах и совхозах приватизации подлежит земля" (абз. 3 п. 1 Рекомендаций);

"**реорганизация** - это процессы разделения предприятия на более мелкие предприятия, слияния с другими предприятиями или преобразования их в иную организационно-правовую форму... Колхозы и совхозы не приватизируются, а подлежат реорганизации в соответствии с действующим законодательством" (абз. 4 п. 1 Рекомендаций).

Рекомендации определяют состав и функции реорганизационной комиссии (п. 6.1), какие решения должны быть приняты трудовыми коллективами колхозов и совхозов по земельному вопросу (п. 6.3). Интересно, что пункты 1.1 - 1.4 раздела II "Определение земельной и имущественной долей (паев)" Рекомендаций посвящены исключительно земельной доле. Во-первых, в п. 1.1 этой части Рекомендаций впервые с момента принятия Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 разъясняется, каким образом определяется конкретный размер земельной доли (площадь перераспределенного участка делится на число лиц, имеющих право на получение доли, в результате чего вычисляется размер доли).

Во-вторых, собрание трудового коллектива принимает решение о перечне лиц, имеющих право на получение земельной доли (п. 1.2). "Перечень лиц" впоследствии материализовался в списке, который либо включался в проект перераспределения земель, либо приводился в государственном акте на землю, либо, наконец, существовал отдельно. Причем в последнем случае в эти списки даже в 1993 - 1994 гг. могли вноситься изменения, из-за чего отдельные граждане, оставшиеся без земельных долей, обращаются в настоящее время в суды (см. подробнее § 4 главы II пособия).

В-третьих, в Рекомендациях впервые с момента принятия Указа Президента РФ N 323 появилось указание на то, какие сельскохозяйственные угодья не подлежат разделу на земельные доли (п. 1.3).

Если сравнить п. 3.2 разд. II Рекомендаций по реорганизации колхозов и совхозов с п. 10 Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86, то обнаружатся новые детали в части способов использования земельной доли:

"Владелец имущественной и земельной долей может использовать их следующими способами:

получить земельный участок и другие средства производства в размерах своих долей (но землю - не более предельной нормы) при выходе из хозяйства с целью ведения индивидуального производства; внести их в уставный капитал акционерного общества, если хозяйство или его часть в него реорганизуется;

внести их в качестве вступительного пая в производственный кооператив (коллективное предприятие), если хозяйство или его часть в него реорганизуется;

продать их целиком или частично другим владельцам долей;

передать по наследству как имущество в рамках действующего законодательства".

Как видно, категоричность стиля Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86 с "**обязан** подать... и указать" изменилась в Рекомендациях на "**может** использовать". Причем допускается сохранение прежней организационно-правовой формы предприятия ("если хозяйство или его часть в него реорганизуется") и, по сути, сохранение земельной доли за лицом, у которого на нее возникло право. Наконец, передача доли по наследству подразумевает, что ее собственник может ее просто "держать", бездействовать, не отчуждая тем или иным способом.

В таких разделах Рекомендаций, как IV "Реорганизация колхозов и совхозов в акционерные общества" и V "Реорганизация колхозов и совхозов в производственные кооперативы (коллективные предприятия)", также имеются указания о распоряжении земельными долями. И в том и другом случае решение о реорганизации колхоза и совхоза в акционерное общество (или в производственный кооператив) утверждается на общем собрании владельцев имущественных и земельных долей, не



заявивших о своем выходе из хозяйства. Протокол данного собрания оформляется как протокол учредительного собрания (соответственно п. 1 разд. IV и V).

Что касается вкладов в уставный капитал общества и вступительных паев в кооператив, то здесь в каждом случае есть своя специфика, зависящая от организационно-правовой формы создаваемого юридического лица. В случае создания акционерного общества такими вкладами являются имущественные паи и **права пользования земельными паями** (п. 2 разд. IV) <7>. При прекращении членства в акционерном обществе, если земля находится в коллективно-долевой собственности, выходящий из него пайщик имеет право на получение надела в пределах своей доли (если иное не предусмотрено уставом) (п. 7 разд. IV). Паевой капитал в кооперативе находится в коллективно-долевой собственности. Пай (вступительный и приращенный) может выдаваться выходящему члену либо в натуре, либо в виде денежной компенсации (п. 3 разд. V).

<7> Суды, особенно ФАС МО, в громких делах по отъему земельных долей у граждан лукавят, когда говорят о появлении института "передачи **права пользования земельной долей**" не ранее 1995 года. Приведу пример: "Суд обоснованно отклонил довод ответчика о том, что в уставный капитал было передано право пользования земельной долей ответчика, а не сама земельная доля, поскольку этот довод противоречит имеющимся в деле доказательствам, **кроме того, нормативное регулирование передачи права пользования земельной долей было введено только в 1995 году**" (граждане Г.А., Г.И., Г.Ю. обратились в арбитражный суд с иском к АОЗТ АПФ "Крюково" об обязанности ответчика выделить в натуре земельную долю площадью 1,78 га из земель сельскохозяйственного назначения АОЗТ АПФ "Крюково". Решением Арбитражного суда МО от 08.12.2004 по делу N А41-К1-15641/04 в иске отказано. Постановлениями Десятого арбитражного апелляционного суда от 16.02.2005 N 10АП-125/05-ГК и ФАС МО решение оставлено без изменения с подтверждением содержащихся в нем выводов. См. подробнее: Постановление ФАС МО от 26.05.2006 по делу N КГ-А41/4246-06).

Ни в одном разделе Рекомендаций по реорганизации колхозов и совхозов категорически не заявляется о том, что участие или членство собственника земельной доли (пая) в акционерном обществе или кооперативе автоматически лишает его права собственности на земельную долю. В то же самое время в Рекомендациях не разъясняется, каким образом прекращается право собственности на земельную долю у физического лица и возникает у юридического лица. Предполагалось, по-видимому, что этот аспект регулируется ГК РСФСР, Законом РСФСР от 25 декабря 1990 г. N 445-1 "О предприятиях и предпринимательской деятельности", Законом РСФСР от 23 ноября 1990 г. N 374-1 "О земельной реформе".

Рекомендации по реорганизации колхозов и совхозов, более-менее детально разъяснявшие методику приватизации земли и реорганизации юридических лиц, были вполне пригодным рабочим инструментом для применения на практике. Наверное, не случайно в преамбуле Постановления Правительства РФ от 6 марта 1992 г. N 138 "О ходе аграрной реформы в Российской Федерации" указывается на то, что (по состоянию на дату принятия) "в большинстве регионов России проводится аграрная реформа. В хозяйствах созданы комиссии по приватизации земли и реорганизации колхозов и совхозов". В этом немалая заслуга Рекомендаций по реорганизации колхозов и совхозов, которые вплоть до 4 сентября 1992 г. являлись главным и наиболее подробным методическим пособием для комиссий. Поэтому при знакомстве с литературой по вопросам аграрной реформы вызывает некоторое удивление недооценка или почти полное отсутствие отсылок к Рекомендациям по реорганизации колхозов и совхозов от 14 января 1992 г. Большинство авторов, как правило, говорят о положениях, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. N 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса". Но ведь уже с июля-августа 1992 г. главы местного самоуправления утверждали своими постановлениями проекты перераспределения земель, вследствие чего у граждан возникло право долевой собственности на землю.

С учетом положений Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 и Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86 региональные власти начали создавать вертикально подчиненные структуры, которые были задействованы в реализации аграрной реформы. Например, в Ивановской области Управление сельского хозяйства и продовольствия издало Приказ от 13 февраля 1992 г. N 22/3 "О создании рабочих групп по реорганизации колхозов и совхозов". В нем предусматривалось "в целях организации работы и оказания практической помощи в выполнении Указа Президента Российской Федерации "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР"... создать рабочие группы управления сельского хозяйства и комитета по земельной реформе Ивановской области". За каждым районом области закреплялся куратор из областного центра, с которым взаимодействовали органы местной администрации, председатели районных комиссий по земельной реформе и внутрихозяйственные комиссии по приватизации земли и реорганизации колхозов и совхозов.

Многие трудовые коллективы совхозов и колхозов до 1 марта 1992 г. приняли решения о

приватизации земли и о реорганизации (или перерегистрации) предприятий. Эти решения явились непосредственным основанием для составления проектов перераспределения земель предприятиями ЦентрНИИГипрозема.

4. Как указывалось выше, создание внутрихозяйственной комиссии в каждом колхозе и совхозе предусматривалось Постановлением Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов". В п. 6.1 разд. I Рекомендаций по реорганизации колхозов и совхозов, утвержденных Минсельхозом России 14 января 1992 г., определялись круг лиц и функции комиссии. В последнем абзаце п. 6.1 говорилось, что "деятельность реорганизационной комиссии осуществляется в соответствии с Положением о комиссиях по приватизации земли и реорганизации колхозов и совхозов". Такое Положение о внутрихозяйственной комиссии по приватизации земли и реорганизации колхозов и совхозов из 12 пунктов (фактически - 13) было разработано Минсельхозом России и утверждено 22 января 1992 г. В Положении уточнены состав лиц, входящих в число членов комиссии, а также задачи, которые ей предстояло выполнить.

Согласно Положению о комиссии по приватизации земли и реорганизации колхоза (совхоза), комиссия образуется общим собранием (конференцией) трудового коллектива колхоза (совхоза) с целью организации реформирования колхоза (совхоза) и перехода в частную собственность членов колхоза (работников совхоза), других граждан, юридических лиц земли, других производственных фондов и активов. Основными направлениями деятельности комиссии являлись: анализ финансового состояния колхоза (совхоза), проведение инвентаризации его имущества; оценка стоимости земли и колхоза; выбор способа приватизации земли и варианта расчета и оценка земельных паев (п. 6). В целях реализации указанных направлений деятельности комиссия разрабатывала проект реорганизации колхоза (совхоза) и план приватизации земли; подготавливала проект списка лиц для получения земельного и имущественного паев в хозяйстве (п. 7).

В приложении к Положению о комиссии по приватизации земли и реорганизации колхоза (совхоза) даны образцы документов (всего 19), необходимых при реорганизации колхозов и совхозов. Именно эти образцы документов стали главным рабочим инструментом в деятельности внутрихозяйственных комиссий в 1992 году. Среди них отметим примерные формы протоколов: о выборе форм собственности на землю и создании внутрихозяйственной комиссии; о реорганизации колхоза (совхоза); учредительного собрания по организации акционерного общества, производственного кооператива, ассоциации. Знакомство с протоколами февраля 1992 г. на территории, например, Ивановской и Владимирской областей показывает, что они в целом соответствовали указанным образцам.

Одновременно с Положением о внутрихозяйственных комиссиях Минсельхоз 22 января 1992 г. утвердил Положение о районной комиссии по приватизации земли и реорганизации колхозов и совхозов. В функции комиссии, которую возглавлял глава администрации района (города), входило доведение до внутрихозяйственных комиссий необходимых нормативных и инструктивных материалов; разработка основных положений реорганизации хозяйств в районе; консультирование членов внутрихозяйственных комиссий (п. 3 Положения). В эпоху, когда персональные компьютеры в России только появлялись, правовые базы в электронном виде еще только создавались, об Интернете мало кто слышал, а найти в печатном варианте необходимый подзаконный нормативный правовой акт даже в областном центре было сложно, районные комиссии были, по сути, единственным каналом информации на местах, благодаря которым необходимая методическая база доходила до колхозов и совхозов.

5. Рекомендации Роскомзема от 11 августа 1992 г. N 570 по применению основных положений Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР" не содержали принципиально новых положений, если говорить о методическом обеспечении аграрной реформы. Напротив, они рекомендовали комитетам по земельной реформе и земельным ресурсам и внутрихозяйственным комиссиям руководствоваться Рекомендациями по реорганизации колхозов и совхозов, утвержденными Минсельхозом России еще 14 января 1992 г. Рекомендации N 570 сжато воспроизводили положения, ранее уже известные из других источников.

6. Быть может, самым цитируемым в судебных актах можно назвать Постановление Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. N 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса". Считается, что этим актом определен механизм реализации нормативных актов, принятых ранее. Однако до 4 сентября 1992 г. трудовые коллективы многих сельхозпредприятий не только определились в вопросах приватизации и реорганизации, но и успели юридически закрепить свои решения о приватизации земли. Достичь такого результата им помогла методическая база, существовавшая до принятия Постановления Правительства РФ N 708.

Указанным Постановлением утверждены три положения:

**Положение о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий** (далее - Положение о реорганизации колхозов) <8>;

<8> Положение состоит из трех разделов: раздел I. Общие положения (п. п. 1 - 7); раздел II. Определение земельной и имущественной долей (паев) (п. п. 8 - 17); раздел III. Особые условия

реорганизации и приватизации отдельных сельскохозяйственных предприятий (п. п. 18 - 29).

**Положение о приватизации предприятий по первичной переработке сельскохозяйственной продукции, рыбы, морепродуктов и предприятий по производственно-техническому обслуживанию и материально-техническому обеспечению агропромышленного комплекса;**

**Положение о реорганизации и приватизации государственно-кооперативных (кооперативно-государственных) предприятий агропромышленного комплекса.**

В настоящем пособии не рассматриваются особенности приватизации сельхозпредприятий, перечисленных во втором и третьем положениях, поэтому ограничимся краткой аннотацией содержания, а также некоторыми замечаниями по поводу первого Положения о реорганизации колхозов.

В целом Постановлением Правительства РФ N 708:

определены типы сельхозпредприятий, которые могут проводить реорганизацию;

названы типы юридических лиц, которые могут быть образованы собственниками земельных долей и имущественных паев при реорганизации сельхозпредприятий;

подтверждено безусловное право собственников земельных долей и имущественных паев выходить из сельхозпредприятий с получением земельных участков и имущества;

расширен круг лиц, имеющих право на земельную долю и имущественный пай;

установлена ответственность должностных лиц за продолжение функционирования предприятия, а материально ответственных лиц хозяйства - за сохранность его имущества в период реорганизации.

Разделы I и II Положения о реорганизации колхозов не вносили ничего такого, что существенно изменяло бы процедуру приватизации земли, поскольку эта процедура была описана во всех предыдущих рекомендациях и положениях. Содержание указанных разделов мало чем отличается от Рекомендаций Роскомзема от 11 августа 1992 г. N 570; в них кратко описывается тот же общий порядок реорганизации и приватизации сельскохозяйственных предприятий. По-видимому, разделы I и II названного Положения были задуманы как часть раздела III, поскольку в последнем установлены особые условия реорганизации узкоспециализированных сельскохозяйственных предприятий, опытных станций, хозяйств, участков или учреждений. В разделе III имеются три прямых и несколько косвенных отсылок к разделам I и II. Иначе трудно вообще объяснить появление приложений к Постановлению Правительства РФ N 708. Как отмечалось ранее, в значительной части колхозов и совхозов решения о приватизации земли и реорганизации были приняты до 1 марта 1992 г., проекты перераспределения земель подготовлены, а во многих случаях даже утверждены главами районных администраций; т.е. право долевой собственности на землю возникло.

Считается, что положения Постановления Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. N 708 должны были применяться к реорганизуемым сельхозпредприятиям том случае, если до 4 сентября 1992 г. их коллективы не принимали каких-либо решений о реорганизации и приватизации. Постановление Правительства РФ N 708 не имело обратной силы и не содержало правила, согласно которому, если трудовой коллектив сельхозпредприятия уже принял решение о реорганизации предприятия и приватизации земли, то оно является недействительным. Данная точка зрения подтверждается и письмом Комитета по земельным ресурсам и землеустройству РФ от 14 декабря 1992 г. N 2-12/3227. В соответствии с ним, во-первых, не подлежали пересмотру решения трудовых коллективов хозяйств о наделении земельными долями, принятые до 4 сентября 1992 г.; во-вторых, после этой даты юридическую силу в вопросах наделения земельными долями стали иметь только решения глав местных администраций.

## § 2. Документы, удостоверяющие право собственности на землю <9>

<9> См., например: Калинин Н.И. Право собственности и иные права на землю // Законодательство. 1997. N 1. С. 58 - 62; Попов М. О документах, удостоверяющих права на земельные участки // Хозяйство и право. 1998. N 6. С. 52 - 57. Однако указанные авторы не затрагивали проблемы, сопутствующие "обороту" этих документов.

### 1. Государственные акты образца 1991 г.

В правовых актах, которые сопровождали земельную реформу и были приняты в период с 27 декабря 1991 г. до 9 марта 1992 г., ничего не говорилось о форме документов, удостоверяющих право граждан на земельные доли. Однако согласно ст. 9 ЗК РСФСР 1991 года сельскохозяйственному предприятию, земли которого передаются в коллективно-долевую собственность граждан, выдается акт на право собственности, бессрочного (постоянного) пользования с указанием в нем размера земель, находящихся в государственной и коллективно-долевой собственности, списка собственников и земельной доли каждого из них. Право собственности на земельную долю удостоверяется

специальными документами, выдаваемыми местными Советами народных депутатов, в которых указывается размер земельной доли.

Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. N 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей" были установлены единые для РСФСР две формы государственного акта. Во исполнение этого Постановления специалистами Роскомзема была разработана и утверждена Комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам при Правительстве Российской Федерации Инструкция Роскомзема от 9 марта 1992 г. "О порядке выдачи (замены) государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей". Она определяла порядок составления, выдачи (замены) и хранения государственных актов. Отметим сразу, что на момент принятия Постановления Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. N 493 не ясны были как масштабы предстоящей земельной реформы, так и юридические формы ее осуществления. Это отразилось и на перечне лиц, которым акты должны были выдаваться.

Государственный акт по форме N 1 должен был выдаваться "гражданам, которым предоставляются земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, индивидуального жилищного и дачного строительства, строительства гаражей, для иных целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства, а также предпринимательской деятельности" (п. 1.3).

Государственный акт по форме N 2 должен был выдаваться предприятиям, учреждениям, организациям, которым предоставляются земельные участки для сельскохозяйственного производства или для несельскохозяйственных нужд, а также гражданам для организации крестьянских (фермерских) хозяйств.

Согласно п. 1.8 Инструкции Роскомзема от 9 марта 1992 г. к государственному акту в качестве приложения выдаются: список собственников при передаче земельных участков в коллективно-долевую собственность граждан земель колхозов, других кооперативных сельхозпредприятий, акционерных обществ, в том числе созданных на базе государственных предприятий (при выдаче государственного акта по форме N 2). Что же касается земельных долей, то право на них должно было удостоверяться справкой (!), "выдаваемой в необходимых случаях" по форме, приведенной в приложении 1 к Инструкции. По сути, в этом пункте Инструкции воспроизводились положения ст. 9 ЗК РСФСР 1991 года.

Как видно из содержания п. 1.8 Инструкции, государственные акты предназначались для выдачи не каждому участнику долевой (коллективно-долевой) собственности, а только предприятиям, в чьем пользовании ранее находилась земля. В условиях земельной реформы, когда у миллионов граждан за короткий промежуток времени возникло право долевой собственности, стало не ясно, чье же право должны удостоверять государственные акты. Какие-либо дополнительные разъяснения, письма или инструкции, разрешающие эту неопределенность, после 9 марта 1992 г. не известны. Стоит ли тогда удивляться следующим примерам?

Так, 16 июня 1992 г. постановлением главы администрации Гаврилово-Посадского района Ивановской области колхозу им. Фрунзе был выдан государственный акт N Иво-02-000036 "в том, что указанному собственнику... земли... предоставляется всего 2525 га земли, в т.ч. в собственность 2525 га... в коллективно-долевую собственность 2525 га, из них бесплатно 2525 га... для ведения сельскохозяйственного производства". К этому акту приложен список 295 сособственников с указанием размера их земельной доли. Естественно, что такой акт вызывает недоумение, поскольку после приватизации земель сельхозназначения возникает юридическая конструкция с **множественностью** субъектов права на один и тот же **объект** права. Но этим курьезность ситуации не исчерпывается: государственный акт колхозу им. Фрунзе выдан до утверждения постановлением главы администрации Гаврилово-Посадского района от 13 августа 1992 г. N 204-1 проекта перераспределения земель колхоза и до возникновения у граждан долевой собственности на землю! Какие-либо дополнительные комментарии здесь излишни. Добавим, что редко где в Ивановской области можно найти государственные акты, подписанные председателями районных комитетов по земельным ресурсам и землеустройству и заверенные печатью. В случае необходимости с таких государственных актов невозможно сделать нотариально заверенные копии для представления их в отделы регистрационной службы. Кроме того, они вообще не могут рассматриваться в качестве документов, удостоверяющих в настоящее время право долевой собственности. Такое право удостоверяется только свидетельствами, которые после 27 октября 1993 г. стали выдаваться каждому сособственнику.

Итак, государственные акты на право собственности на землю образца 1991 года не могли юридически безусловно удостоверить возникновение права долевой собственности на землю.

## 2. Свидетельства образца 1992 г.

1. Форма свидетельства на право собственности на землю, которое имеет силу до оформления государственного акта, порядок его выдачи и регистрации установлены письмом Государственного

комитета РСФСР по земельной реформе и поддержке крестьянских (фермерских) хозяйств от 13 января 1992 г. N 3-14/60. Предусматривалось, что эти свидетельства выдаются гражданам, предприятиям, учреждениям, организациям на основании принятых органами местной администрации решений о предоставлении земельных участков районными (городскими) комитетами по земельной реформе и земельным ресурсам, а в сельских населенных пунктах - руководителями исполнительных органов сельских (поселковых) Советов народных депутатов. При наличии плано-картографических материалов вместе со свидетельством должен был выдаваться чертеж, план (выкопировка с плана) землепользования с указанием границ земель, предоставляемых в собственность или пользование. Поскольку на начало 1992 года в законодательных актах о земельной реформе не содержалось четкого и недвусмысленного указания на характер долевой собственности, которая должна возникнуть у граждан после приватизации земли, то и свидетельства, утвержденные письмом Госкомзема от 13 января 1992 г., не могли служить эффективным инструментом закрепления этой политики. Также свидетельства выдавались чаще всего сельхозпредприятиям. Они удостоверяли право постоянного (бессрочного) пользования землей под производственными объектами (коровниками, зернохранилищами, силосными ямами, навесами, зерносушилками и т.д.). Но в них вписывались и право аренды, и даже (с конца 1992 г.) сведения о долевой собственности на землю на всю площадь приватизированного участка!

2. Как указывалось ранее, к Положению о внутрихозяйственной комиссии по приватизации земли и реорганизации колхоза (совхоза), утвержденному Минсельхозом России 22 января 1992 г., прилагались формы процедурных документов (протоколов, заявлений, актов, бланков), среди которых был и образец свидетельства собственности на земельный и имущественный пай <10>. Как видно из его формы и содержания, свидетельство предназначалось скорее для "внутреннего" потребления, нежели для удостоверения действительно возникшего права. Такой вывод напрашивается и потому, что ни в Положении о внутрихозяйственной комиссии по приватизации земли и реорганизации колхоза (совхоза), ни в каких-либо иных методических руководствах не определялась природа этого документа. Тем не менее в судебной практике известны случаи, когда обладатели таких свидетельств рассматривали их в качестве документов постоянного действия. Приведу такой пример.

<10> См. также его форму: Земельно-аграрная реформа в России. Законодательство. М.: Юридическая литература, 1994. С. 113.

В ходе реорганизации совхоза-завода "Кавказ" Изобильненского района Ставропольского края внутрихозяйственная комиссия подготовила среди прочего документы по приватизации земли. Трудовой коллектив совхоза принял решение от 11 декабря 1992 г. о реорганизации предприятия АОТ "Кавказ". Данным решением также утверждены размеры земельных долей работников и пенсионеров совхоза-завода и общий паевой фонд в размере 45194 тыс. руб. Внутрихозяйственная комиссия выдала лицам, имеющим право на земельный и имущественный пай, свидетельство собственности на земельный и имущественный пай по форме, утвержденной Положением о внутрихозяйственной комиссии <11>. Однако из-за нерасторопности трудового коллектива, а также каких-то афер главы Изобильненского района земельный участок был у предприятия изъят. Бывшие акционеры совхоза-завода (члены трудового коллектива и пенсионеры совхоза-завода) обратились в суд, полагая, что земельный участок, изъятый на основании постановления главы района от 14 декабря 2000 г. N 346, находится в коллективно-долевой собственности. Довод истцов о том, что доказательствами приобретения права на земельные доли являются свидетельства собственности на земельный и имущественный пай, выданные внутрихозяйственной комиссией совхоза-завода "Кавказ" по форме, утвержденной Положением о внутрихозяйственной комиссии, суд посчитал несостоятельным. Ссылка на абз. 5 п. 3 Указа Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", согласно которому свидетельства о предоставлении земельных участков в собственность, выданные до вступления в действие Указа, являются документами постоянного действия, удостоверяющими право собственности и которые имеют равную законную силу со свидетельством, предусмотренным данным пунктом, основана на неправильном применении действовавшего законодательства. В данной норме имеются в виду свидетельства на право собственности на землю, выдаваемые местными администрациями на основании п. 6 Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР", в частности по форме, установленной в письме Государственного комитета по земельной реформе РСФСР от 13 января 1992 г. N 3-14/60 <12>.

<11> С юридической точки зрения указанное Положение о внутрихозяйственной комиссии по приватизации земли и реорганизации колхоза (совхоза) ничего не утверждало. Сразу же после его текста следует Перечень документов, необходимых при реорганизации колхозов и совхозов, а далее - образцы самих документов. Какие-либо клаузулы, утверждающие формы этих 19 документов, отсутствуют.

<12> Постановление ФАС СКО от 19.07.2006 по делу N Ф08-2724/2006.

3. Свидетельство о праве собственности на землю, форма которого была утверждена Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 г. N 177 "Об утверждении форм свидетельств о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения", мало чем отличалось от предыдущего. Оно также не стало документом, удостоверяющим право граждан на земельные доли. Это свидетельство, задуманное как временный документ, действующий до выдачи соответствующего государственного акта, выдавалось райкомземами также на имя юридических лиц (колхозам, КСП, ТОО, АОЗТ) после утверждения проектов перераспределения земель. Причем очень часто такие свидетельства, несмотря на свою "временность", сосуществовали с уже выданными государственными актами и дошли до настоящего времени.

### 3. Свидетельства образца 1993 г.

После вступления в силу Указа Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" право участников долевой собственности получало видимое подтверждение. В соответствии с п. 5 Указа "каждому члену коллектива сельскохозяйственного предприятия, которому земля принадлежит на праве общей совместной или общей долевой собственности, выдается **свидетельство на право собственности на землю** по форме, утвержденной настоящим Указом, с указанием площади земельной доли (пая) без выдела в натуре". Сельскохозяйственные предприятия должны были представить в органы местной администрации списки собственников с указанием размеров принадлежащих им земельных долей (паев), а главы районных администраций принять постановления о выдаче таких свидетельств уже с конца 1993 года. Массовая выдача этих желтых и розовых свидетельств гражданам происходила в 1994 - 1995 годах. Несмотря на наименование документа, на самом деле свидетельства образца 1993 года удостоверяли и удостоверяют право гражданина не на землю, а на земельную долю, размер которой указывался в гектарах или в баллогектарах.

Согласно п. 3 Указа Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 указанное свидетельство является документом, удостоверяющим право собственности на земельный участок, и служит основанием при совершении сделок купли-продажи, залога, аренды, а также при осуществлении иных действий по владению, пользованию и распоряжению земельным участком в соответствии с действующим законодательством. Осуществление "иных действий по владению, пользованию и распоряжению земельным участком" означает в том числе техническую возможность участвовать в общих собраниях участников долевой собственности и подтверждать свое право на участие уже не ссылкой на список лиц, у которых возникло право на земельную долю, а демонстрацией документа, удостоверяющего право. Такой порядок сохраняется вплоть до настоящего времени: к протоколам общих собраний прилагаются явочные листы с указанием реквизита документа каждого лица, участвующего в работе общего собрания.

Выдача свидетельств образца 1993 года была возложена на комитеты по земельным ресурсам и землеустройству. За относительно короткое время (в основном в течение 1994 г.) их получили тысячи граждан. Каждый из них, как правило, расписывался в получении документа в Книге выдачи свидетельств на право собственности на землю по конкретному землепользованию (точнее, хозяйству, например ТОО "Пятилетка"). Какой-либо специальной регистрации свидетельств в регистрационной (поземельной) книге, как того требовал п. 3 Указа Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767, в данном случае не требовалось. Сотрудник райкомзема вносил в такую книгу имя, фамилию и отчество, паспортные данные гражданина, указывал порядковый номер записи, что заменяло, по сути, саму регистрационную запись. Второй экземпляр свидетельства (дубликат) оставался в фонде данных райкомзема. В период активного оборота земельных долей, особенно с 2003 года, граждане, утратившие свидетельства, могли получить в райкомземе заверенную им же копию свидетельства и в дальнейшем распоряжаться земельной долей по своему усмотрению. Несмотря на реорганизации и противоречивые указания со стороны вышестоящего начальства, многие районные (межрайонные) отделы Роснедвижимости продолжали выдавать копии и удостоверять копии с хранящихся дубликатов свидетельств, а отделы Федеральной регистрационной службы принимать их без предъявления подлинника. Хотя в некоторых случаях, например в Ивановской области, все же требуется предъявление дубликата свидетельства.

Массовая выдача свидетельств сказалась на качественной, если так можно выразиться, стороне процесса. В настоящее время это создает их обладателям определенные проблемы, в том числе заставляет обращаться в суды.

Приведем чаще всего встречающиеся в свидетельствах технические ошибки:

отсутствие паспортных данных и даты выдачи свидетельства;

отсутствие номера регистрационной записи внизу и даты ее занесения;

указан номер регистрационной записи внизу свидетельства, но отсутствует дата ее занесения;

не проставлена дата выдачи свидетельства;  
неправильно указан год рождения <13>;

-----  
<13> В некоторых случаях, например в Ивановской области, гражданам прибавили до 28 лет.

неправильно указана дата принятия постановления главы администрации района, утвердившего проект перераспределения земель.

Очень часто в свидетельствах неправильно указывались имя, фамилия или отчество. Например, вместо "Наталья" вписывалась "Наталия", вместо "Прокофьевич" - "Прокопьевич".

Проблема исправления технических ошибок в свидетельствах на право собственности на землю разрешается в настоящее время двумя путями.

Первый путь: на имя главы администрации района пишется заявление о внесении изменений в ранее принятое постановление (хотя, по сути, речь идет о внесении изменений в список лиц - собственников земельных долей). Если отдел Федеральной регистрационной службы не возражает против предоставления такого постановления, то его текст прилагается к одному или нескольким свидетельствам на право собственности на землю в момент подачи документов на регистрацию перехода права (при совершении купли-продажи земельных долей) или регистрации права на выделенный в счет доли (долей) земельный участок.

Второй путь разрешить указанную проблему - обращение в суд с заявлением об установлении факта принадлежности свидетельства конкретному лицу. Текст судебного решения впоследствии прилагается к самому свидетельству при подаче документов для государственной регистрации перехода права.

Следует отметить, что в свидетельствах не всегда корректно указывался вид права. Часто из трех вариантов - частная, общая совместная или долевая собственность - участникам долевой собственности в свидетельствах записывалось о приобретении права "общей совместной" или же просто "частной" собственности на землю.

Не обходилось и без откровенных курьезов, когда свидетельства выдавались уже умершим лицам <14> или же детям (например, четырех лет от роду в землепользовании ТОО "Рябининское" Юрьев-Польского района Владимирской области). В первом случае наследники не только не могут получить свидетельство о праве на наследство по закону у нотариуса, но и вынуждены скрывать от суда, куда они обращаются с иском о признании права собственности на земельную долю в порядке наследования, что на самом деле свидетельство умершему выдавалось райкомземом. В обоих приведенных случаях регистрационная служба отказывает в государственной регистрации и первичного права, и перехода права на земельную долю.

-----  
<14> В качестве примера можно привести свидетельства, выданные в колхозе имени 1 Мая Верхнеландеховского района Ивановской области: Борисенков В.И. умер 17 марта 1994 г., свидетельство выдано 17 июня 1994 г.; Сомцова М.С. умерла 12 февраля 1994 г., свидетельство выдано 17 июня 1994 г.; Галкин В.В. умер 6 апреля 1994 г., свидетельство выдано 16 июня 1994 г.; Бекренева М.В. умерла 4 февраля 1994 г., свидетельство выдано 17 июня 1994 г.

Помимо первичных свидетельств, выдававшихся в соответствии с приватизационными списками, райкомземы в соответствии с п. 3 Указа Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 выдавали вплоть до 1997 года и "вторичные" свидетельства, в основном наследникам собственников земельных долей.

#### **4. Свидетельства о государственной регистрации права.**

Как известно, с появлением Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" записи о возникновении, изменении и прекращении права вносятся в Единый государственный реестр прав (ЕГРП). Свидетельства о государственной регистрации права с указанием даты внесения сведений в ЕГРП и номера регистрационной записи заменили свидетельства образца 1993 года. В течение некоторого времени они подписывались и выдавались в 1998 году руководителями райкомземов.

Как правило, с 1998 года и до настоящего времени они выдаются регистрационной службой: во-первых, лицам, унаследовавшим земельные доли; во-вторых, приобретателям земельных долей по различным основаниям (дарение, купля-продажа, решение суда); в-третьих, собственникам земельных долей, которые по каким-то причинам решили зарегистрировать первичное право, хотя ст. 18 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от них этого не требует. На практике имел место случай в Юрьев-Польском районе Владимирской области в 2002 году, когда управление сельского хозяйства района с подачи, кажется, районной администрации распространило слух, что будущий закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" может создать какие-то сложности для собственников земельных

долей, сведения о праве на которые не внесены в ЕГРП. Колхозы буквально завалили пачками свидетельств учреждение юстиции. В итоге гражданам вместо прежних свидетельств выдали свидетельства о государственной регистрации права. При этом не обошлось без курьеза. В графе "Документ основание" (для выдачи новых свидетельств) часто указывалось (на примере ЗАО "Невежино"): "Свидетельство на право собственности на землю серии РФ-ХII ВЛ-16 N 372068 от 18 ноября 1994 г."; в-четвертых, участникам долевой собственности, которым по тем или иным техническим причинам не выписывались и не выдавались свидетельства образца 1993 года, например тем гражданам, кто выехал за пределы района до момента выдачи "розовых" свидетельств. Основанием для их выдачи является либо постановление об утверждении проекта перераспределения земель с приложением списка или копии проекта с вшитым списком, либо (например, в Юрьев-Польском районе Владимирской области) постановление главы районной администрации о выдаче свидетельств на право собственности на землю с приложением списка. Если отдел ФРС откажет в выдаче свидетельства о государственной регистрации, шансы признать в судебном порядке этот отказ незаконным весьма велики.

### § 3. Землеустроительное обеспечение аграрной реформы

#### 1. Внутрихозяйственная оценка земель.

Внутрихозяйственная оценка земель - составная часть земельно-оценочных работ, оказавшая впоследствии аграрной реформе неоценимую услугу. Оценка проводилась активно с конца 80-х годов XX в. в связи с "перестройкой экономических отношений в колхозах, кооперативах и госхозах". Ее цель - получение сведений о производственных и технологических свойствах участков пашни, кормовых угодий, "устойчиво коррелирующих с урожайностью сельскохозяйственных культур, эффективности труда в земледелии и продуктивностью кормовых угодий".

Работы по внутрихозяйственной оценке выполнялись в соответствии с Приказом Госагропрома РСФСР от 6 июля 1987 г. N 592 и Рекомендациями о порядке проведения работ по внутрихозяйственной оценке в колхозах и совхозах РСФСР, утвержденными Госагропромом РСФСР от 27 марта 1987 г. Внутрихозяйственная оценка по конкретному землепользованию формировалась в виде проекта с пояснительной запиской, расчетами по отделениям и полям, таблицами со сводными данными, в которых указывались баллогектары того или иного контура (поля, пастбища, выгона), и картой-схемой оценки земель.

Данные внутрихозяйственной оценки до настоящего времени используются специалистами при подготовке проектов (межевых планов), когда возникает необходимость расчета размера выделяемого в счет земельных долей участка в баллогектарах. При этом размер выделяемого земельного участка уже давно должен определяться, как известно, с учетом его кадастровой стоимости, как того требует абзац 3 п. 3 ст. 13 Закона N 101-ФЗ. Во Владимирской области размер выделяемых участков определяют в соответствии с указанным положением Закона N 101-ФЗ, составляя специальные отчеты <15>.

<15> Преобладающим фактором, определяющим кадастровую стоимость сельскохозяйственных угодий, является интегральный показатель плодородия почвы - относительная величина признаков и свойств почвы, влияющих на продуктивность (урожайность) сельхозугодий, измеряемая в баллах бонитета. На основании данных почвенного обследования и результатов государственной кадастровой оценки земель сельхозназначения во Владимирской области используется шкала дифференциального рентного дохода сельхозугодий, определяется средневзвешенный балл бонитета почв всех выделяемых участков и балл бонитета почв конкретного землепользования, в границах которого образованы выделяемые земельные участки. С учетом индекса технологических свойств и удаленности участков от населенных пунктов определяется окончательно их кадастровая стоимость.

#### 2. Проекты перераспределения земель.

Без подготовки проектов перераспределения земель невозможно было возникновение долевой собственности на землю почти у 12 млн. граждан. Чтобы лучше представлять себе его состав, что потребуются также при анализе конкретных судебных дел, привожу сравнительную таблицу четырех видов проектов территориального землеустройства (ПТЗ), одним из которых является проект перераспределения. Как видно из таблицы, ПТЗ в 1990-е годы составлялся по меньшей мере в четырех случаях. Проект перераспределения, в отличие от других, предназначался исключительно для:

а) определения (уточнения) размера земельной доли, которой наделяется каждый указанный в приложении к проекту перераспределения гражданин;

б) составления схемы раздела массивов сельхозугодий, передаваемых (реже - уже переданных) в общую долевую собственность совокупности граждан с передачей "лишних" земель в районный фонд перераспределения.

Проект перераспределения имел следующие разделы (по порядку следования) <16>:



<16> Состав проекта приводится на примере Ивановской области.

пояснительная записка;  
 протокол учредительного собрания трудового коллектива (решение вопроса о выборе формы собственности на землю и о реорганизации предприятия);  
 (часто) список собственников земельных долей;  
 постановление главы администрации района об утверждении среднерайонной нормы бесплатной передачи земли в собственность;  
 таблица расчета дифференцированного среднего земельного пая с учетом среднего показателя оценки качества сельскохозяйственных угодий хозяйств и установления его фактического размера;  
 справка о землях постороннего пользования, расположенных в границах данного землепользования;  
 экспликация земель;  
 протокол заседания внутрихозяйственной комиссии (согласование проекта перераспределения земель; утверждение размера земельной доли; решение обратиться к районной администрации с просьбой утвердить проект).

К проекту прилагался плановый материал (карта) по землепользованию.

Утверждение проекта перераспределения главой администрации являлось одновременно и моментом возникновения права собственности на земельные доли у граждан.

### ПРОЕКТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА (ПТЗ) <\*>

<\*> Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочению существующих объектов землеустройства, утверждены руководителем Федеральной службы земельного кадастра России 17 февраля 2003 г.

В каких случаях составлялись	В каком виде составлялись	Основа для проектного плана	Специфика данного ПТЗ	Кем утверждается
В случае изменения границ земельного участка (раздел и присоединение другого участка)	В виде проекта границ земельных участков (вновь образуемых земельных участков)	Кадастровая карта (план) земельного участка или иной картографический материал	Особых нет	Заказчиком проектной документации
В случае восстановления границ земельного участка	В виде проекта границ земельного участка (упорядочиваемого земельного участка)	Кадастровая карта (план) земельного участка или иной картографический материал, на который на основе сведений кадастровой карты (плана) земельного участка (территории) наносятся в	Согласование положения границ земельного участка на проектом плане – акт согласования; не обязательно с правообладателями смежных земельных участков (если местоположе-	Заказчиком проектной документации

		качестве элементов ориентирования граница кадастрового квартала или ее отдельные участки, границы ранее учтенных зем-х участков с указанием кадастровых номеров	ние границ определяется по сведениям ГЗК)	
В случае предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства объектов на стадии выбора земельного участка	В виде проекта границ земельного участка, в котором рассматриваются несколько вариантов размещения объектов	Строго установленной нет. На проектом плане показываються границы и кадастровые номера земельных участков, затрагиваемых землеустройством; границы зон с особыми условиями использования земель; варианты размещения объекта; проектные границы земельных участков и границы охран-ных, санитарно-защитных зон планируемого объекта	Расчет убытков и потерь с/х производства и лесного хозяйства, результаты оценки земель; сведения об обременениях и ограничениях в использовании выбранного земельного участка, о технических условиях подключения планируемого объекта строительства к сетям инженерно-технического обслуживания	Заказчиком проектной документации
В случае перераспределения сельхозугодий, используемых с/х организациями или находящимися в долевой собственности	В виде проекта перераспределения сельхозугодий, используемых с/х организацией или находящимися в долевой собственности	Картографический материал, на котором отражены контуры с/х угодий и их площади; границы земельных участков, принадлежащих юридическим лицам и гражданам, и их кадастровые номера; границы территориальных зон,	Определяется (уточняется) размер земельной доли; составляются схемы раздела массивов с/х угодий, передаваемых (переданных) в общую долевую собственность; список собственников земельных долей	Общим собранием участников долевой собственности

		ограничивающих в использова- нии с/х угодий		
--	--	---	--	--

### **3. Топографо-геодезический и картографический аспекты земельной реформы.**

Юристы, как правило, не очень хорошо представляют себе состав землеустроительной документации. Однако многим из них приходилось иметь дело с кадастровыми картами (планами) землепользований в процессе подготовки к проведению общего собрания участников долевой собственности или перед публикацией в средствах массовой информации извещений о выделении земельных участков в счет земельных долей. На кадастровых картах четко видны контуры всех полей, входящих в данное землепользование, указаны их номера, площадь и даже их ценность в баллогектарах.

Письмом Госкомзема РСФСР от 28 апреля 1992 г. N 5-10/1157 "Организационно-технические условия топографо-геодезического и картографического обеспечения земельной реформы в Российской Федерации" процесс обновления кадастровых топографических карт масштабов 1:10000 и 1:25000 (на рабочем языке землеустроителей - "десятитысячники" и "двадцатипятитысячники", т.е. 1 см на карте составляет в натуре 100 и 250 м) включает в себя, в частности, сельскохозяйственное дешифрирование и нанесение на топографические карты административно-территориальных и территориально-производственных единиц, границ контуров земельных угодий, соответствующих знаков, подписей и характеристик. "Территориально-производственные единицы" - это бывшие землепользования колхозов и совхозов, "привязанные" к центральным усадьбам сельскохозяйственных предприятий и их отделениям.

К сожалению, не во всех субъектах Федерации эта работа была доведена до конца. Например, в Ивановской области ни одна кадастровая карта бывшего колхозного и совхозного землепользования не была составлена после 1992 года <17>. Все, чем располагают отделы Роснедвижимости, - это плановый материал из проектов перераспределения 1992 - 1993 гг. с "голыми" контурами, просто закрасенными в тот или иной цвет (розовый - долевая собственность). Так что землеустроителям (а теперь уже - кадастровым инженерам), не говоря уже о юристах, приходится использовать материалы внутрихозяйственной оценки 1990 - 1991 годов для вычисления площадей и расчета баллогектаров.

<17> Речь не идет о тех землепользованиях, по которым проекты перераспределения земель были составлены позже, как, например, в 1996 году в Савинском районе для АО "Воскресенское".

В соседней Владимирской области, напротив, работа по составлению кадастровых карт (планов) территориально-производственных единиц была доведена до конца.

## **Глава 2. СПОРЫ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ ДОЛИ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

### **§ 1. О феномене деприватизации земли в 1992 - 1993 гг.**

#### **1. Общие замечания.**

Проблема деприватизации земель сельскохозяйственного назначения некоторым читателям, возможно, покажется если не надуманной, то в научном плане малоперспективной и неактуальной. Однако иного мнения придерживаются юристы, столкнувшиеся с отголосками этого явления в своей практике, поскольку суды порой своеобразно толкуют нормативно-правовые акты о приватизации земли, принятые в конце 1991 года и в 1992 году, а также институт общей (долевой) собственности.

Не всегда специалисты имеют возможность ознакомиться с "живыми" документами в правовых базах или в тематических сборниках, не говоря уже о совокупности всех документов, составляющих одно либо несколько взаимосвязанных между собой дел. Некоторые документы можно обнаружить вообще только в муниципальных архивах или архивах управлений (департаментов) сельского хозяйства. С осени 2007 года мне довелось изучать проблемы деприватизации на примере конкретного землепользования в Ивановской области, пройдя путь от районного суда до Верховного Суда РФ. Материалы нескольких дел и легли в основу настоящего параграфа.

#### **2. Дело совхоза им. Ленина Заволжского района Ивановской области.**

Совхоз им. Ленина Заволжского района Ивановской области в конце 80-х годов прошлого века был типичным хозяйством с мясомолочной специализацией. Число работавших в совхозе - 235 человек, пенсионеров - 106. В канун проведения аграрной реформы в пользовании совхоза находилось 3901,61 га земель, в том числе 2585,27 га сельскохозяйственных угодий. По своим характеристикам совхоз

подлежал реорганизации на общих основаниях.

Хронология реорганизации и приватизации земли выглядела следующим образом:

1) Первая конференция уполномоченных представителей трудового коллектива до 29 сентября 1991 г. приняла решение о реорганизации совхоза;

2) 29 сентября 1991 г. общее собрание трудового коллектива приняло еще одно решение о его преобразовании в коллективное сельхозпредприятие, но уже с новым названием "Гольцовское";

3) 13 ноября 1991 г. председатель агропромышленного объединения "Заволжское" обратился к начальнику управления сельского хозяйства и продовольствия Ивановского облисполкома с просьбой поддержать преобразование совхоза им. Ленина в коллективное сельскохозяйственное предприятие (КСП) "Гольцовское";

4) 18 ноября 1991 г. исполком Заволжского районного Совета принял решение N 444 "О преобразовании совхоза им. Ленина";

5) к 27 ноября 1991 г. подготовлен устав КСП "Гольцовское" и договор о безвозмездной передаче в государственную собственность имущества и сотрудничестве между трудовым коллективом совхоза им. Ленина и Ивановским областным управлением сельского хозяйства и продовольствия;

6) 23 декабря 1991 г. управление сельского хозяйства и продовольствия обратилось в исполком областного Совета народных депутатов с заключением N 10-2329 с просьбой поддержать преобразование государственных предприятий, включая совхоз им. Ленина, в коллективные сельскохозяйственные предприятия. Однако через четыре дня издается Указ Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 и начинается новый, более радикальный этап реформирования сферы сельского хозяйства. КСП "Гольцовское" так и не было зарегистрировано, поскольку при его создании не решался вопрос о приватизации земли, как того требовал названный Указ N 323.

Общее собрание работников совхоза 28 февраля 1992 г. приняло решение о его реорганизации в коллективное сельскохозяйственное предприятие им. Ленина. В соответствии со ст. 5 Закона РСФСР от 23 ноября 1990 г. "О земельной реформе", Указом Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 и Постановлением Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86 у членов совхоза и иных лиц возникло право на получение бесплатно земельной доли (земельного пая). Право собственности государства на землю прекращалось путем передачи в счет паев земельных участков из фонда государственных земель в долевую собственность ("коллективно-долевую собственность") граждан - работников совхоза, а также пенсионеров, работников так называемой социальной сферы и инвалидов, которые проживали как в центральной усадьбе совхоза им. Ленина (д. Гольцовка), так и на территории отделений совхоза (т.е. в других деревнях).

Реорганизации земельных отношений предшествовала разработка Ивановским землеустроительным проектно-изыскательским предприятием в первой половине 1992 года проекта землеустройства (перераспределения земель) совхоза им. Ленина.

Решением внутрихозяйственной комиссии по реорганизации совхоза им. Ленина от 1 октября 1992 г. был уточнен размер передаваемой в собственность граждан бесплатно земельной доли (пая) - 6,9 га. Ранее администрацией Заволжского района на основании абз. 2 п. 4 Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 была установлена и среднерайонная норма бесплатной передачи земли в собственность граждан с учетом качества земель. Для Заволжского района в соответствии с постановлением главы администрации от 5 августа 1992 г. N 284 эта норма составила не выше 194 баллогектаров. Внутрихозяйственная комиссия также приняла решение просить администрацию Заволжского района утвердить уже подготовленный проект перераспределения земель.

Постановлением главы администрации Заволжского района "Об утверждении проекта перераспределения земель реорганизованного хозяйства к.с.п. им. Ленина" от 27 октября 1992 г. N 421 утверждены сам проект (п. 1) и бесплатная доля сельскохозяйственных угодий для передачи в коллективно-долевую собственность в количестве 2062,98 га, в том числе 1950,18 га сельскохозяйственных угодий, из них пашни - 1929,78 га (подп. "а" п. 1). Чуть позже к.с.п. им. Ленина выдано свидетельство на право собственности на землю, согласно которому в (долевую) собственность 302 человек (из которых 155 - рабочие совхоза им. Ленина, 85 - пенсионеры, 56 - работники социальной сферы, 6 - инвалиды) бесплатно передавалось 2060,18 га. Все они стали собственниками земельных долей по 6,9 га каждая.

В постановлении главы администрации Заволжского района "Об использовании земельного фонда района за 1992 год" от 11 января 1993 г. N 8 с приложениями N 1 и 2 подведены итоги приватизации земли. В постановлении главы администрации Заволжского района отмечалось: "В текущем 1992 г. все совхозы района прошли реорганизацию согласно Указу Президента от 27 декабря 1991 г. N 323. На 01.01.1993 в Заволжском районе числится одно акционерное общество, 9 коллективных сельскохозяйственных предприятий и 1 колхоз". В приложении N 2 к постановлению приведен список всех сельскохозяйственных предприятий, чье землепользование было реорганизовано путем передачи в долевую собственность граждан земель сельскохозяйственного назначения. После акционерного общества "Колос" первым в списке коллективных сельскохозяйственных предприятий указано "КСП им.

Ленина".

Все обнаруженные документы свидетельствуют об одном: работники совхоза, пенсионеры, инвалиды не отказывались от права собственности на земельные доли, т.е. не принимали не только коллективных решений на собрании **всех** участников долевой собственности об отказе от права собственности на земельные доли, но и не направляли индивидуальные заявления об отказе от права собственности на земельные доли. Однако уже с марта 1993 года администрация Заволжского района предпринимает шаги, нарушающие права собственников земельных долей.

12 марта 1993 г. глава администрации издает Постановление N 139 о признании п. п. I-"а" и "б" Постановления главы администрации Заволжского района от 27 октября 1992 г. N 421 недействительными и о выдаче совхозу им. Ленина на праве **бессрочного (постоянного) пользования** 3526 га земли "для ведения сельского хозяйства". Как указывалось выше, в коллективно-долевою собственность граждан передавался земельный массив площадью в 2062,98 га.

В Постановлении главы администрации Заволжского района от 12.03.1993 N 139 в качестве основания отмены итогов приватизации имеются ссылки:

а) на Постановление Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. N 708;

б) на решение собрания коллектива работников совхоза им. Ленина от 18 декабря 1992 г. "оставить статус хозяйства прежний" (это решение не было обнаружено ни в самой администрации района, ни в районном архиве, ни в архиве предприятия).

25 ноября 1993 г. глава администрации Заволжского района принимает еще одно постановление, на основании которого совхозу им. Ленина выдан государственный акт на **бессрочное (постоянное) пользование** 3526 га земель сельхозназначения. В приложении к государственному акту имеется "чертеж границ земель, находящихся в собственности, владении, пользовании совхоза им. Ленина Заволжского района Ивановской области". Судя по этому чертежу, предоставляемый в пользование участок совпадал на площади, по меньшей мере 2060,18 га, с участком, ранее предоставленным в долевою собственность.

На этом манипуляции администрации Заволжского района с долевой собственностью граждан не закончились. 20 декабря 1993 г. на основании постановления главы администрации от 12 марта 1993 г. N 139 совхозу им. Ленина выдано свидетельство на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей на 3526 га земли.

Как указывалось в § 2 гл. I пособия, свидетельство образца 1992 года рассматривалось в качестве временного документа, действующего до выдачи соответствующего государственного акта. Выдача свидетельства - это не просто юридический курьез. Такая работа с документами - внешнее выражение того хаоса, который царил в районной администрации и райкомземе.

Принятые администрацией Заволжского района после 27 октября 1992 г. постановления, а также выданные на их основании правоподтверждающие документы были незаконны (недействительны) с момента их принятия, нарушали законные права и интересы граждан.

Так, гражданка Т. в сентябре 2007 г. обратилась в Заволжский районный суд с заявлением о признании не соответствующим закону и не действующим с момента принятия постановления органа местного самоуправления о деприватизации земли.

### 3. Позиции судов.

Решением от 8 октября 2007 г. по делу N 2-141/2007 Заволжский районный суд Ивановской области отказал в удовлетворении заявления Т.

Судебная коллегия по гражданским делам Ивановского областного суда кассационным определением от 21 ноября 2007 г. по делу N 33-1304 жалобу Т. оставила без удовлетворения, а решение районного суда без изменения.

Определением Ивановского областного суда от 29 декабря 2007 г. по делу N 4г-1273/07 надзорная жалоба Т. оставлена без удовлетворения; в истребовании дела по заявлению Т. отказано.

Верховный Суд РФ Определением от 7 мая 2007 г. N 7-Ф08-17 отказал Т. в передаче надзорной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ Л.А. Суд указал следующее:

"Проанализировав нормы законодательства, регулировавшие вопросы проведения земельной реформы, суд установил, что земля, находящаяся в государственной собственности, совхозам предоставляется в бессрочное (постоянное) пользование. Коллективная собственность на землю возникает в случае преобразования такого предприятия в акционерное общество или кооперативное сельскохозяйственное предприятие, что в данном случае, как установил суд, места не имело.

Учитывая изложенное, суд пришел к обоснованному выводу о том, что оспариваемое постановление, на основании которого был отменен **проект решения** о передаче в коллективно-долевою собственность земель еще не реорганизованного хозяйства, является правильным и оснований для его отмены не имеется".

Решение ВС РФ давно вступило в законную силу. Стоит ли возвращаться к уже разрешенному

судами вопросу? По нашему убеждению, стоит. В деле по заявлению гражданки Т. во всем своем драматичестве проявились многие негативные черты современного судопроизводства: руководство политической целесообразностью, но не законом; солидарность областного суда с решением председателя Заволжского районного суда (ну не может он ошибаться!); невнимательное изучение материалов дела вышестоящими судами. Суд первой инстанции в своем решении отождествил "реорганизацию юридического лица" и "приватизацию земли" (т.е. "перераспределение земель и возникновение долевой собственности на нее"). Суды кассационной и надзорной инстанций подхватили такую подмену и не вникали ни в мотивировочную часть решения районного суда, ни в аргументы заявителя, переписывая (причем со смысловыми искажениями) фрагменты текста самого решения и определений. Суды в деле Т. не выполнили задачу, которую перед ними поставили Конституция РФ и ГПК РФ. Чтобы убедиться в этом, обратимся к ключевым положениям мотивировочной части решения суда первой инстанции.

**Позиция районного суда N 1: утверждение проекта перераспределения земель реорганизованного хозяйства КСП им. Ленина постановлением главы администрации и выдача свидетельства на землю состоялись в отношении несуществующего субъекта хозяйственной деятельности - КСП им. Ленина.**

Между тем ни один действовавший в 1990-е годы нормативный акт не ставил завершение земельной реформы в зависимость от того, реорганизовано ли окончательно сельхозпредприятие или не реорганизовано, получило ли оно свидетельство о государственной регистрации или нет. Более того, действовавшее законодательство проводило четкую грань между приватизацией земли в сельском хозяйстве и реорганизацией предприятий. В Рекомендациях по реорганизации колхозов и совхозов давалось четкое определение понятиям "приватизация" и "реорганизация".

**Позиция районного суда N 2: утверждение проекта перераспределения земель не является основанием для признания завершения реорганизации совхоза им. Ленина в КСП им. Ленина.**

Этот тезис суда имеет, во-первых, внутреннее противоречие. Реорганизация совхоза им. Ленина не могла быть "утверждена" или "не утверждена" органами местного самоуправления. В соответствии со ст. 33 Закона РСФСР от 25 декабря 1990 г. N 445-1 "О предприятиях и предпринимательской деятельности" предприятие, если оно учреждено, что подразумевает и создание его путем реорганизации предшествующего предприятия, приобретает права юридического лица со дня его государственной регистрации, а не "утверждения". Такое юридическое действие, как "регистрация юридического лица" вследствие завершения его реорганизации, не имеет ничего общего с "утверждением юридического лица", поскольку последнее как юридическое действие в российском праве не существовало и не существует и придумано, по-видимому, самой судьей.

Во-вторых, п. 2 Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 было установлено, что решения по перераспределению земель принимаются органами местной администрации по представлению комитетов по земельной реформе. Утверждение проекта перераспределения земель совхоза им. Ленина могло решить (и решило) только вопрос о передаче в собственность граждан земель сельхозназначения (сфера действия земельного права) и не решало вопросы реорганизации юридического лица (что входит исключительно в сферу действия гражданского права).

**Позиция районного суда N 3: если бы реорганизация совхоза им. Ленина была доведена до конца, то за данным предприятием на соответствующем праве были бы закреплены земельные угодья; утверждение проекта перераспределения земель реорганизованного хозяйства КСП им. Ленина постановлением главы администрации и выдача свидетельства на землю состоялись в отношении несуществующего субъекта хозяйственной деятельности - КСП им. Ленина.**

Однако, как указывалось выше, ни один действовавший в 1990-е годы нормативный акт не ставил завершение земельной реформы в зависимость от того, реорганизовано ли окончательно сельхозпредприятие или не реорганизовано, получило ли оно свидетельство о государственной регистрации или нет.

Кроме того, реорганизация юридического лица не тождественна реорганизации земельных отношений. Более того, юридическое лицо - субъект права и его статус регулируется Гражданским кодексом, главой "Лица". Что же касается долевой собственности, то в случае ее возникновения появляется не новый субъект, а новый **объект** права, предусмотренный нормами Гражданского кодекса (раздел "Право собственности", главы "Общая собственность" и "Приобретение и прекращение права собственности"). Соответственно, состав документов, определяющих статус юридического лица, с одной стороны, и документы, подтверждающие возникновение у граждан долевой собственности, был совершенно различным. В первом случае это решение об учреждении юридического лица (договор о создании), устав и свидетельство о государственной регистрации. Во втором случае (возникновение долевой собственности на землю) речь идет: а) о проекте перераспределения земель; б) о постановлении органа местного самоуправления о его утверждении; в) о свидетельстве (свидетельствах) о долевой собственности.

"Паспортом" земельных отношений, удостоверяющим существование долевой собственности на

земельный участок из состава земель сельхозназначения с землеустроительной точки зрения, является проектом перераспределения земель. Цель его подготовки никак не связана с реорганизацией юридического лица как субъекта права. При перераспределении сельхозугодий, которые ранее использовались сельскохозяйственной организацией - совхозом им. Ленина:

а) определялся (уточнялся) размер земельной доли (в решении от 28 февраля 1992 г. он составлял 7 га, впоследствии, в решении от 1 октября 1992 г., - 6,9 га);

б) составлялись схемы раздела массивов сельхозугодий, передаваемых (переданных) в общую долевую собственность 302 граждан; устанавливались границы со смежными пользователями, список которых приведен в проекте перераспределения;

в) составлялся предварительный список лиц, которые могли стать собственниками земельных долей.

Все перечисленные разделы проекта не оставляют никаких сомнений, с какой целью и для кого был подготовлен указанный проект перераспределения земель.

Утверждение суда о том, что если бы реорганизация совхоза им. Ленина была доведена до конца, то за данным предприятием на соответствующем праве были бы закреплены земельные угодья, противоречит природе института долевой собственности на землю. Согласно ст. 116 ГК РСФСР 1964 г. (часть I, действовавшая на тот момент) "имущество может принадлежать на праве общей собственности двум или нескольким колхозам... либо двум или нескольким гражданам". Действующий в настоящий момент ГК РФ сохранил тот же институт. Согласно п. 1 ст. 244 ГК РФ "имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности". Совхоз им. Ленина (КСП им. Ленина) не являлся "двумя или несколькими лицами". У сельскохозяйственного предприятия у самого с собой не могла возникнуть (коллективно-) долевая собственность на землю. Поэтому закрепить земельные угодья, находящиеся в чужой собственности (в собственности граждан), "на соответствующем праве" за совхозом им. Ленина (КСП им. Ленина) было просто невозможно. Представляется, что такое неизвестное ранее российскому праву явление, как "**закрепление за предприятием на соответствующем праве находящегося в чужой собственности имущества**", придумано либо председателем Заволжского районного суда, рассматривавшим дело, либо позаимствовано из практики феодальной эпохи, когда не существовало права частной собственности на землю в чистом виде.

**Позиция районного суда N 4: реально право собственности на земельную долю ни у Т., ни у других граждан так и не возникло; нарушить можно такое право, которое возникло.**

Данный вывод суда ошибочен вследствие неправильной оценки обстоятельств дела. Как указывалось выше, земля передавалась работникам хозяйства, пенсионерам и иным лицам в общую долевую собственность по решению органа местного самоуправления. Такой административно-правовой способ возникновения права на земельные доли был предусмотрен п. 2 Указа Президента РФ N 323. При **административно-правовом** способе возникновения права на земельные доли в качестве правоустанавливающих документов всегда будут выступать акты государственных органов и органов местного самоуправления. Причем возникновение права собственности на землю у граждан происходит сразу же после издания такого акта, а не после завершения реорганизации юридического лица, в пользовании которого ранее находилась приватизируемая земля. В противном случае пришлось бы признать, что основанием возникновения долевой собственности является не постановление органа местного самоуправления об утверждении проекта перераспределения земель, а решение о регистрации юридического лица и свидетельство о его государственной регистрации. Однако заключение, которое напрямую вытекает из решения суда, не находит поддержки в земельном и гражданском праве, противоречит не только юридической логике, но и здравому смыслу.

Кроме того, суд не учел то обстоятельство, что возникновение института долевой собственности на землю на основании акта органа местного самоуправления в дальнейшем полностью исключает вторичное применение административно-правового способа возникновения, изменения или прекращения права общей собственности. Статьи 117 и 121 ГК РСФСР, а также современное гражданское право при решении вопроса о владении, пользовании и распоряжении общей долевой собственностью исключают вмешательство третьих лиц, а тем более органов местного самоуправления, если только речь не идет о принудительном изъятии земли для государственных или муниципальных нужд или ее конфискации.

**Позиция районного суда N 5: суд не дал оценку ссылке в обжалуемом постановлении главы администрации Заволжского района на Постановление Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. N 708.**

Решение о реорганизации предприятия и приватизации земли было принято трудовым коллективом совхоза им. Ленина до 4 сентября 1992 г. в соответствии с Указом Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323. Это решение стало основанием для подготовки проекта перераспределения земель совхоза им. Ленина, который был утвержден внутрихозяйственной комиссией 1 октября 1992 г. Положения Постановления N 708 могли бы применяться к реорганизуемому совхозу им. Ленина только в

том случае, если бы его коллектив не принимал каких-либо решений о реорганизации и приватизации. Ссылка главы администрации Заволжского района от 12 марта 1993 г. N 139 на Постановление Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. N 708 в качестве основания для отмены итогов приватизации земли бывшего совхоза им. Ленина, таким образом, была незаконна, поскольку в указанном Постановлении ничего не сказано о деприватизации земли.

#### **4. Дополнительная проверка обоснованности выводов суда.**

Имеется еще одна возможность проверить, насколько логичны заключения судов. Ранее уже не неоднократно подчеркивалось, что Указ Президента РФ N 323, Постановление Правительства РФ N 86, инструкции и рекомендации Роскомзема не ставили передачу в собственность граждан земель в прямую зависимость от того, реорганизовано сельхозпредприятие или не реорганизовано, получило ли оно свидетельство о госрегистрации или нет. В приведенном деле вопрос о массовом нарушении прав граждан вследствие изъятия у них земельного участка, находящегося в долевой собственности, суд подменил вопросом о реорганизации юридического лица. Вследствие совершенной в решении суда подмены одного вопроса другим, суд не дал оценку проблеме нарушения прав лиц, которые, не являясь работниками совхоза им. Ленина, получили в собственность земельные доли. А решение этой частной проблемы дает ответ и на основной вопрос: нарушено ли Постановлением от 12 марта 1993 г. N 139 главы администрации Заволжского района право лиц, у которых возникло право долевой собственности на землю в соответствии с Постановлением главы администрации Заволжского района от 27 октября 1992 г. N 421?

Согласно материалам проекта перераспределения земель и приложенным к уставу совхоза им. Ленина спискам помимо рабочих совхоза право собственности на земельные доли возникло еще у 85 пенсионеров, 33 работников социальной сферы и 6 инвалидов. При этом они: не являлись членами трудового коллектива совхоза им. Ленина; не могли заключать коллективный договор; не могли участвовать в принятии решения о реорганизации юридического лица. Если согласиться с тезисом суда о том, что только от исхода реорганизации юридического лица зависит возникновение долевой собственности на земельные доли у лиц, прямо не связанных с реорганизуемым предприятием, т.е. у пенсионеров, работников социальной сферы и инвалидов. Суд не учел, что право на бесплатную земельную долю (пай) у перечисленных лиц возникало как на основании Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323, так и на основании п. 9 Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86. Так, согласно п. 9 указанного Постановления Правительства РФ пай может быть предоставлен работникам социальной сферы "по решению коллектива хозяйства", и это право не связывается с завершением процесса реорганизации юридического лица. Это дополнительно подтверждает ошибочность вывода суда о прямой причинно-следственной связи между существованием реорганизованного коллективного сельскохозяйственного предприятия им. Ленина, завершением его реорганизации и возникновением у граждан права долевой собственности на землю.

#### **5. Дополнительные аргументы и факты, подтверждающие необоснованность выводов суда.**

Анализируя ситуацию с совхозом им. Ленина Заволжского района Ивановской области, обратим внимание на то, что ни в указах Президента РФ, ни в постановлениях Правительства РФ в 1991 - 1992 годы и даже в более поздний период до 1996 года включительно мы не найдем указаний на то, что если сельскохозяйственное предприятие не завершит реорганизацию до 1 января 1993 г., то главы районных администраций вправе своими постановлениями признать недействительной приватизацию земель. В п. 3 Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 записано: "колхозы и совхозы обязаны в 1992 году провести реорганизацию, привести свой статус в соответствие с Законом РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности" и перерегистрироваться в соответствующих органах". Однако ни этот Указ, ни все последующие акты не предусматривали каких-либо конкретных санкций за "непроведение реорганизации". Допустим, что какая-то санкция установлена, но кто ее субъект и каковы последствия ее применения? Как неоднократно подчеркивалось ранее и видно на примере совхоза им. Ленина, аграрная реформа предусматривала реорганизацию и перерегистрацию колхозов и совхозов (п. 3 Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323), с одной стороны, и приватизацию земли (п. 6 названного Указа Президента РФ), с другой. Представим, что трудовой коллектив предприятия принял решение о его реорганизации, но по ряду причин руководство не успело (или не пожелало) ее завершить; земля колхоза (совхоза) уже предоставлена в долевую собственность. Санкции в данном случае, если бы они и были предусмотрены, могли быть применены только в отношении руководства предприятия. Тем более что именно на руководителей возлагалась всевозможная ответственность за "волокиту и злоупотребления по решению вопросов земельной реформы" (п. п. 8, 17 и 19 этого же Указа). Одним словом, речь может идти только о привлечении **конкретных лиц к административной ответственности** за неисполнение предписаний Указа Президента РФ, а не о признании недействительными решений трудовых коллективов о приватизации и реорганизации. Тем более речь не



может идти о применении механизма деприватизации земли, который в действовавшем на тот момент законодательстве не был разработан, однако, как мы видели, явочным порядком введен в жизнь районными администрациями.

Обратимся теперь к дополнительным фактам, которые опровергают логику решения Заволжского районного суда, и в качестве примера возьмем другое сельхозпредприятие Ивановской области.

Совхоз "Зарайский" Пучежского района реорганизован в АОЗТ "Зарайское" на основании решения общего собрания трудового коллектива и решения сессии Совета народных депутатов Пучежского района Ивановской области от 29 апреля 1993 г. N 222-р. Как указывалось в решении Совета, реорганизация осуществлена "на основании и в соответствии с "Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. N 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса". Обращаем внимание на дату решения Совета - 29 апреля 1993 г. Возникает вопрос: а когда была приватизирована земля - до или после реорганизации? Решение о приватизации земли было принято трудовым коллективом еще в 1992 году. Тогда же был составлен список лиц, которые имеют право на получение земельной доли в собственности. Проект перераспределения земель был утвержден Постановлением главы администрации Пучежского района Ивановской области от 8 сентября 1992 г. N 132 "Об утверждении проекта землеустройства (перераспределения земель) реорганизуемого КСП "Зарайское". Намеренно приведу преамбулу и часть Постановления администрации:

"Рассмотрев представляемый комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам района проект землеустройства (перераспределения) земель реорганизуемого КСП "Зарайское", разработанный Ивановским землеустроительным предприятием ЦентрНИИгипрозем совместно с внутрихозяйственной и районной реорганизационными комиссиями в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 27 декабря 1991 года N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР" и Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 1991 г. N 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов", постановляю:

1. Утвердить проект землеустройства (перераспределения) земель реорганизуемого КСП "Зарайское", предусматривающий:

...2. Передать земель в коллективно-долевую собственность бесплатно КСП "Зарайское" в количестве согласно приложению..."

Вспомним позицию N 1 Заволжского районного суда: **утверждение проекта перераспределения земель реорганизованного хозяйства КСП им. Ленина постановлением главы администрации и выдача свидетельства на землю состоялись в отношении несуществующего субъекта хозяйственной деятельности - КСП им. Ленина.** Как видно из документов, совхоз "Зарайский" так и не реорганизовался в "коллективное сельскохозяйственное предприятие" (КСП "Зарайское"), хотя должен был реорганизоваться на основании решения общего собрания и Приказа по Управлению сельского хозяйства и продовольствия Ивановского облисполкома от 15 октября 1991 г. N 232!

Руководствуясь логикой Заволжского районного суда Ивановской области, администрация Пучежского района была обязана запустить механизм деприватизации земли, а затем, после реорганизации совхоза в 1993 году в АОЗТ, вновь запустить механизм приватизации.

В настоящее время в границах бывшего землепользования совхоза "Зарайский" выделяются земельные участки в счет земельных долей граждан; наследники вступают в права наследования земельными долями. У судей Пучежского районного суда, рассматривающих заявления граждан (например, на отказ в совершении нотариального действия в связи с тем, что нотариусом не выдано свидетельство о наследстве по закону на земельную долю), не возникает даже малейшего сомнения в законности возникновения прав на земельные доли.

Напомним: Заволжский и Пучежский районные суды находятся на территории одной области - Ивановской. Кураторы этих судов работают в одном и том же областном суде. Стоит ли еще раз после этого повторять, что в решениях и определениях судов по заявлению гражданки Т. восторжествовало все что угодно, но не закон?

Автор намеренно не обращается к дополнительным фактам приватизации и реорганизации сельхозпредприятий в других субъектах Федерации. В каждом из них юристы сталкивались с подобными примерами приватизации и отъема земли. Независимо от того, по какую сторону "баррикад" юристы находились, надеюсь, что они найдут приведенные в книге аргументы о незаконности деприватизации в совхозе им. Ленина достаточно убедительными.

### **Приложение.**

Ниже приводится полный текст "уникального" решения Заволжского районного суда Ивановской области по делу N 2-141/2007. Текст решения дается практически без существенных стилистических исправлений: исправлены знаки препинания, написание дат, наименования должностных лиц и наименования документов. Напомню, что оно принято председателем суда Г.Ф. Акулининой, проработавшей в судебной системе несколько десятков лет.

Дело N 2-141/2007

## РЕШЕНИЕ

8 октября 2007 года

г. Заволжск

Заволжский районный суд Ивановской области в составе: председательствующего судьи А., при секретаре Я., с участием заявителя Т., представителя заявителя по доверенности от 28 сентября 2007 г. С., представителя администрации Заволжского муниципального района по доверенности от 8 сентября 2007 г. С., представителя совхоза им. Ленина - конкурсного управляющего Б., рассмотрев в открытом судебном заседании 8 октября 2007 года гражданское дело по заявлению Т. о признании не соответствующим закону и не действующим с момента принятия Постановления главы администрации Заволжского района Ивановской области N 139 от 12 марта 1993 года,

### УСТАНОВИЛ:

Т. через своего представителя С. обратилась в суд с заявлением о признании не соответствующим закону и не действующим с момента принятия постановления главы администрации Заволжского района от 12 марта 1993 г. N 139 в части признания пункта I-"а" Постановления главы администрации Заволжского района от 27.10.1992 N 421 недействительным. Пункт I-"а" постановления главы администрации Заволжского района от 27 октября 1992 г. N 421 гласил: "1. Утвердить проект перераспределения земель реорганизованного хозяйства КСП им. Ленина, а) утвердить бесплатную долю сельскохозяйственных угодий для передачи в коллективно-долевую собственность в количестве 2062,98 га, в том числе 1950,18 га сельскохозяйственных угодий, из них пашни - 1929,78 га". А постановление главы администрации Заволжского района от 12 марта 1993 г. N 139, признающее недействительным указанный пункт Постановления главы администрации Заволжского района от 27 октября 1992 г. N 421, ущемляет право заявительницы Т. на земельную долю.

Свои требования заявительница обосновывает следующими обстоятельствами.

Учредительным собранием работников совхоза им. Ленина от 28 февраля 1992 г. совхоз был реорганизован в коллективное сельскохозяйственное предприятие им. Ленина, была избрана коллективно-долевая собственность на землю, был утвержден примерный размер земельной доли - около 7 га на одного человека, был утвержден список лиц, которые получали бесплатно в собственность земельную долю (земельный пай). В результате реорганизации в 1992 году у членов совхоза, в том числе и у Т., возникло право на получение бесплатно земельной доли (земельного пая).

Реорганизации земельных отношений предшествовала разработка в первой половине 1992 года проекта землеустройства (перераспределения земель) совхоза им. Ленина Ивановским землеустроительным проектно-изыскательским предприятием, неотъемлемой частью которого является Список собственников земельных долей. Указанный проект перераспределения составлялся именно для них.

Решением внутрихозяйственной комиссии по реорганизации совхоза им. Ленина от 1 октября 1992 г. был уточнен размер передаваемой в собственность граждан бесплатно земельной доли (пая) - 6,9 га и было принято решение просить администрацию Заволжского района утвердить проект перераспределения.

Постановлением главы администрации Заволжского района от 27 октября 1992 г. N 421 был утвержден проект перераспределения реорганизованного хозяйства - КСП им. Ленина, последнему выдано свидетельство на право собственности на землю, согласно которому в (долевую) собственность бесплатно передавалось 2060,18 га. На основании этого 155 рабочих совхозов, 85 пенсионеров, 56 работников социальной сферы, 6 инвалидов (в целом 302 человека) стали собственниками земельных долей по 6,9 га каждая. В числе этих граждан находилась и Т.

По мнению заявительницы, администрация Заволжского района Ивановской области должна была выдать ей свидетельство на право собственности на землю. Однако сделано этого не было.

12 марта 1993 г. глава администрации издает Постановление N 139 о признании пунктов I - "а" и "б" Постановления главы администрации Заволжского района от 27.10.1992 N 421 недействительными и выдаче совхозу им. Ленина на праве бессрочного (постоянного) пользования 3526 га земли для ведения сельского хозяйства.

25 ноября 1993 г. главой администрации Заволжского района принято постановление, на основании которого совхозу им. Ленина выдан государственный акт на бессрочное (постоянное) пользование 3526 га земель сельхозназначения. Предоставляемый в пользование участок совпадал на площади по меньшей мере 2060,18 га с участком, ранее предоставленным в долевую собственность Т. и другим лицам.

20 декабря 1993 г. на основании постановления главы администрации от 12 марта 1993 г. N 139

совхозу им. Ленина выдано свидетельство на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей на 3526 га земли.

По мнению заявительницы, принятые администрацией Заволжского района после 27 октября 1992 г. постановления, а также выданные на их основании правоподтверждающие документы были незаконны и недействительны с момента их принятия и выдачи, нарушили и нарушают законные права и интересы Т., поскольку не позволяют ей распорядиться принадлежащей земельной долей. Согласно ст. 117 ГК РСФСР владение, пользование и распоряжение общей долевой собственностью производятся по согласию всех ее участников. В случае разногласия порядок владения, пользования и распоряжения определяется по иску любого из участников. Согласно ст. 121 ГК РСФСР "каждый участник общей долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. Если соглашение о способе выдела не достигнуто, то по иску любого участника имущество делится в натуре".

Т. считает, что для признания приватизации совхоза им. Ленина незаконной и отмены ее итогов администрация Заволжского района должна была обратиться в суд с соответствующим заявлением. Однако приватизация совхоза им. Ленина никем не оспаривалась, судебное решение по этому вопросу не принималось. Сведения об отказе всех собственников КСП им. Ленина от своих имущественных и земельных паев в пользу государства также отсутствуют. На момент принятия оспариваемого акта органа местного самоуправления устав совхоза им. Ленина не был утвержден государственным органом.

В ходе судебного заседания заявительница Т. поддержала свое заявление и пояснила, что узнала о том, что Постановление главы администрации Заволжского района от 12 марта 1993 г. N 139 нарушает ее права, только 3 сентября 2007 года в связи с обращением М. в суд с заявлением о признании за ним права на земельную долю. Поэтому срок, предусмотренный ст. 256 ГПК РФ для обращения в суд с заявлением о признании не соответствующим закону Постановления главы администраций Заволжского района от 12.03.1993 N 139, ею не пропущен.

Представитель заявительницы С. в судебном заседании также поддержал заявление Т.

Представитель администрации Заволжского района Ивановской области - ведущий специалист отдела правового сопровождения С., действующая на основании доверенности N 32 от 8 октября 2007 г., в судебном заседании просила отказать в удовлетворении требований заявительницы Т., поскольку с момента принятия оспариваемого постановления главы администрации Заволжского района прошло 14 лет, следовательно, заявительницей пропущен установленный законом срок обращения в суд. Кроме того, заявительницей не были выполнены действия, предусмотренные действовавшим на тот момент законодательством, для получения своей земельной доли; за получением свидетельства о праве собственности на земельную долю заявительница не обращалась.

Представитель совхоза им. Ленина - конкурсный управляющий Б. - в судебном заседании просил удовлетворить заявление Т., так как считает, что реорганизация совхоза им. Ленина в КСП им. Ленина произошла в соответствии с действовавшим в тот период законодательством. Итоги состоявшейся приватизации вправе отменить только общее собрание участников долевой собственности или суд.

Территориальный (межрайонный) отдел N 2 Управления Роснедвижимости по Ивановской области о месте и времени судебного заседания извещен надлежащим образом. Представитель отдела в судебное заседание не явился, представил отзыв на заявление Т., в котором просил рассмотреть дело без участия представителя отдела. По существу рассматриваемого дела сообщили, что заявительницей не представлено документов, подтверждающих проведение реорганизации совхоза им. Ленина в установленном порядке.

Заинтересованное лицо - Управление Федеральной регистрационной службы по Ивановской области - о месте и времени судебного заседания извещено надлежащим образом. Представитель заинтересованного лица в судебное заседание не явился.

Территориальное управление Росимущества по Ивановской области о месте и времени судебного заседания извещено надлежащим образом. Представитель управления в судебное заседание не явился, представил отзыв на заявление Т., в котором сообщил, что имущество федерального государственного предприятия "Совхоз им. Ленина" учтено в реестре федерального имущества, в отношении предприятия введена процедура банкротства.

Суд, выслушав стороны, исследовав материалы дела, считает, что заявление Т. не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

У суда нет оснований не доверять показаниям заявительницы Т. в той части, что она узнала о том, что Постановление главы администрации Заволжского района от 12 марта 1993 г. N 139 нарушает ее права, только 3 сентября 2007 г., в связи с обращением Молоканова Б.Г. в суд с заявлением о признании за ним права на земельную долю. Данное Постановление не было нигде опубликовано и не выдавалось заявительнице. Следовательно, срок для обращения в суд, установленный ст. 256 ГПК РФ, заявительницей Т. не пропущен.

Судом установлено, что п. 1 Постановления главы администрации Заволжского района от 12 марта 1993 г. N 139 (л.д. 10) признан недействительным пункт I-"а" Постановления главы администрации Заволжского района от 27 октября 1992 г. N 421. Пункт I-"а" Постановления главы администрации

Заволжского района от 27 октября 1992 г. N 421 гласил: "1. Утвердить проект перераспределения земель реорганизованного хозяйства КСП им. Ленина, а) утвердить бесплатную долю сельскохозяйственных угодий для передачи в коллективно-долевую собственность в количестве 2062,98 га, в том числе 1950,18 га сельскохозяйственных угодий, из них пашни - 1929,78 га" (п.д. 13).

В соответствии с ч. 3 ст. 2 Закона РСФСР от 23 ноября 1990 г. N 374-1 "О земельной реформе" (действовавшего на момент принятия оспариваемого постановления) государство содействует развитию всех форм сельскохозяйственного производства: колхозов, совхозов, крестьянских хозяйств, их кооперативов и ассоциаций, подтверждает многообразие и равенство государственной, колхозно-кооперативной, частной, коллективно-доловой форм собственности.

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 могут передаваться в коллективную (совместную или долевую) собственность. Каждый член коллектива при выходе из него с целью организации крестьянского хозяйства имеет право получить свою долю в виде земельного участка (ст. 5 Закона "О земельной реформе" в ред. Закона РСФСР от 27 декабря 1990 г. N 460-1).

Статья 16 Закона "О земельной реформе" (в ред. Закона РСФСР от 27 декабря 1990 г. N 460-1) устанавливала два этапа проведения земельной реформы. На первом этапе осуществляется закрепление за местными Советами народных депутатов прав по распоряжению землей. Одновременно происходит уточнение административных границ, выявление потребности в земле граждан, предприятий, учреждений и организаций, формирование специального фонда земель для их последующего перераспределения, установление ставок земельного налога и цены земли. На втором этапе местными Советами народных депутатов и органами Государственного комитета РСФСР по земельной реформе осуществляется передача и закрепление земель в собственность, пользование, в том числе в аренду, владение гражданам, предприятиям, организациям в соответствии с законодательством РСФСР.

В развитие положений Закона "О земельной реформе" Президентом РФ 27 декабря 1991 года принят Указ N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР" (далее по тексту - Указ N 323) (действовавший на момент принятия оспариваемого постановления), пунктом 1 которого предписывалось приватизацию земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, осуществлять в соответствии с действующим законодательством и настоящим Указом. Пункт 3 Указа N 323 устанавливал правило, согласно которому колхозы и совхозы были обязаны в 1992 году провести реорганизацию, привести свой статус в соответствие с Законом РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности" и перерегистрироваться в соответствующих органах.

В соответствии с п. 6 Указа Президента РФ N 323 коллективам совхозов, других сельскохозяйственных предприятий, колхозов и кооперативов, использующих землю на праве бессрочного (постоянного) пользования, до 1 марта 1992 года необходимо было принять решение о переходе к частной, коллективно-договорной и другим формам собственности в соответствии с Земельным кодексом РСФСР.

29 декабря 1991 г. Правительством РФ принято Постановление N 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" (далее по тексту - Постановление N 86) (действовавшее на момент принятия оспариваемого постановления), согласно пункту 1 которого совхозы и колхозы были обязаны до 1 января 1993 г. провести реорганизацию и привести свой статус в соответствие с Законом РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности", другими законодательными актами и перерегистрироваться в установленном порядке.

Пунктом 6 Постановления Правительства РФ от 6 марта 1992 года N 138 "О ходе и развитии аграрной реформы в Российской Федерации" были внесены дополнения в Постановление N 86, которыми установлено, что в случае принятия собраниями трудовых коллективов сельскохозяйственных предприятий решений о сохранении прежней формы хозяйствования осуществляется перерегистрация колхозов и совхозов с закреплением за ними земли в соответствии с действующим законодательством. При этом должно быть обеспечено безоговорочное право выхода со своим земельным и имущественным паем любого члена колхоза (работника совхоза), кооператива, товарищества, акционерного общества предпринимательских структур из их состава для создания крестьянского (фермерского) хозяйства без согласия на то трудового коллектива или администрации предприятия (организации).

Аналогичное правило о возможности принятия собраниями трудовых коллективов государственных сельскохозяйственных предприятий и колхозов решений о сохранении прежней формы хозяйствования с последующей их перерегистрацией содержалось в абз. 2 п. 5 Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. N 708.

В соответствии с ч. 2 ст. 33 Закона РСФСР от 25 декабря 1990 года N 445-1 "О предприятиях и

предпринимательской деятельности" (действовавшего на момент принятия оспариваемого постановления), учредительными документами предприятия являются устав предприятия, а также решение о его создании или договор учредителей. В уставе предприятия определяются организационно-правовая форма предприятия, его название, адрес, органы управления и контроля, порядок распределения прибыли и образования фондов предприятия, условия реорганизации и ликвидации предприятия. Устав предприятия утверждается его учредителем (учредителями). На государственном и муниципальном предприятии, а также предприятии смешанной формы собственности, в имуществе которого доля государства или местного Совета составляет более 50%, устав утверждается учредителем (учредителями) совместно с трудовым коллективом. Согласно ч. 3 ст. 33 названного Закона предприятие считается учрежденным и приобретает права юридического лица со дня его государственной регистрации.

В соответствии с ч. 1 ст. 34 Закона РСФСР от 25 декабря 1990 года N 445-1 "О предприятиях и предпринимательской деятельности" государственная регистрация предприятия, независимо от его организационно-правовой формы, осуществляется районным, городским, районным, в городе Советом народных депутатов по месту учреждения предприятия. Абзац 3 ч. 1 ст. 34 названного Закона содержал правило о том, что деятельность незарегистрированного предприятия запрещается.

Согласно ч. 3 ст. 34 указанного Закона для регистрации предприятия учредитель представляет следующие документы: заявление учредителя, устав предприятия, решение о создании предприятия или договор учредителей, свидетельство об уплате государственной пошлины.

Из вышеизложенного следует, что действовавшее в рассматриваемый период законодательство предусматривало как возможность реорганизации колхозов и совхозов, так и возможность принятия собраниями трудовых коллективов государственных сельскохозяйственных предприятий решений о сохранении прежней формы хозяйствования. Однако как в первом, так и во втором случае законодательство предписывало провести перерегистрацию организации, как реорганизованной, так и сохранившей прежнюю форму хозяйствования в соответствующих органах. Именно с момента перерегистрации можно вести речь либо о реорганизации предприятия, либо о сохранении прежней формы хозяйствования.

В качестве доказательств проведенной реорганизации совхоза им. Ленина заявительница и ее представитель указывают на протокол учредительного собрания коллектива совхоза им. Ленина от 28 февраля 1992 года (л.д. 38, 39), проект землеустройства (перераспределения) земель 1992 года (л.д. 35 - 51), решение внутрихозяйственной комиссии (л.д. 34), постановление главы администрации Заволжского района Ивановской области от 27.10.1992 N 421 (л.д. 13), свидетельство на право собственности на землю, бессрочного постоянного пользования землей, выданного КСП имени Ленина (л.д. 14).

Из представленных заявительницей суду документов не усматривается, что реорганизация совхоза им. Ленина в КСП им. Ленина была проведена в установленном законом порядке и получила свое завершение.

Из протокола учредительного собрания коллектива совхоза им. Ленина от 28.02.1992 следует, что 28.02.1992 коллективом совхоза им. Ленина принималось решение о создании предприятия с коллективно-долевой собственностью. Однако не указано, в какой организационно-правовой форме. В качестве одного из вопросов повестки дня указанного собрания значилось принятие коллективного договора. Участники собрания решили вернуться к рассмотрению данного вопроса после разработки устава коллективного хозяйства. Однако данный устав не был разработан.

Таким образом, решение вопроса о реорганизации совхоза им. Ленина, состоявшееся 28 февраля 1992 года, носит предварительный характер, так как участниками собрания не была определена организационно-правовая форма хозяйства, в которую должен был преобразоваться совхоз им. Ленина, не разработаны и не утверждены учредительные документы. Более того, суду не представлено доказательств прохождения государственной регистрации КСП им. Ленина.

В ходе подготовки дела к судебному разбирательству судом в Межрайонную ИФНС России N 5 по Ивановской области направлялся запрос о предоставлении информации о регистрации Заволжского района Ивановской области (д. Гольцовка) в период с 1991 г. по 1993 г. КСП им. Ленина. В ответ на данный запрос налоговым органом в адрес суда направлены документы о государственной регистрации государственного предприятия - совхоза им. Ленина.

Налоговым органом в адрес суда была направлена копия устава государственного сельскохозяйственного предприятия - совхоза им. Ленина Заволжского района, зарегистрированного решением исполкома Заволжского районного Совета народных депутатов от 25 ноября 1991 г. N 469, регистрационный номер 29. Данное решение исполкома (л.д. 66) принято после решения от 18 декабря 1991 года N 444 "О преобразовании совхоза им. Ленина" (л.д. 65) и свидетельствует об отказе трудового коллектива совхоза им. Ленина от реорганизации последнего.

В материалах дела имеется устав совхоза им. Ленина, зарегистрированный главой администрации Заволжского района 6 декабря 1993 года (л.д. 15 - 21). В соответствии с п. 3 раздела 1 устава

"Предприятие создано в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. N 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса". Совхоз является сельскохозяйственным предприятием с коллективной собственностью на принадлежащее ему имущество и государственной собственностью на землю, переданной ему в бессрочное (постоянное) пользование (л. 5 раздела 1 устава). Данная редакция Устава совхоза им. Ленина действует по настоящее время.

При таких обстоятельствах утверждение заявительницы о преобразовании совхоза им. Ленина в КСП им. Ленина, а равно о том, что его приватизация являлась состоявшейся, не состоятельно и не соответствует материалам дела. Утверждение проекта перераспределения земель не является основанием для признания завершения реорганизации совхоза им. Ленина в КСП им. Ленина. По мнению суда, не может рассматриваться в качестве доказательства завершения реорганизации совхоза им. Ленина в КСП им. Ленина и решение исполкома Заволжского районного Совета народных депутатов от 18 ноября 1991 года N 444, поскольку данный документ был направлен лишь на поддержание решения общего собрания трудового коллектива о преобразовании совхоза им. Ленина. Из п. 2 названного документа следует, что если бы реорганизация была доведена до конца, то за данным предприятием на соответствующем праве были бы закреплены земельные угодья.

Постановлением главы администрации Заволжского района Ивановской области от 27 ноября 1992 года N 421 был утвержден проект перераспределения земель реорганизованного хозяйства КСП им. Ленина. Однако судом не добыто доказательств, являющихся основанием издания данного постановления и выдачи на основании его свидетельства на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей, а именно подтверждающих факт образования на территории Заволжского района Ивановской области КСП им. Ленина как самостоятельного субъекта хозяйственной деятельности в форме юридического лица, обладающим в соответствии со ст. 23 ГК РСФСР обособленным имуществом, способным от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, арбитраже или в третейском суде. Таким образом, утверждение проекта перераспределения земель реорганизованного хозяйства КСП им. Ленина постановлением главы администрации Заволжского района Ивановской области от 27 октября 1992 г. N 421 и выдача на основании его свидетельства на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей состоялось в отношении несуществующего субъекта хозяйственной деятельности - КСП им. Ленина.

В этой связи суд считает обоснованным издание главой администрации Заволжского района Ивановской области Постановления от 12 марта 1993 г. N 139, отменившего действие Постановления главы администрации от 27 октября 1992 г. N 421.

Свидетельством на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей, выданным 20 декабря 1993 г., то есть после утверждения устава совхоза им. Ленина, данному предприятию в бессрочное (постоянное) пользование предоставлено 3526 га земли. Предоставление земли совхозу им. Ленина в постоянное бессрочное пользование не противоречило действовавшему на тот период законодательству, а именно Земельному кодексу РСФСР, в соответствии с которым совхозы имели право на предоставление им земли в бессрочное (постоянное) пользование.

При таких обстоятельствах Постановление главы администрации Заволжского района Ивановской области от 12 марта 1993 года N 139 не может быть признано не соответствующим закону.

Суд считает, что указанное Постановление не ущемило и не умалило права заявительницы, в частности в области права собственности на землю.

Из действовавших в рассматриваемый период нормативных актов (Закона РСФСР от 23 ноября 1990 г. N 374-1 "О земельной реформе"; Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР") следует, что переход к коллективно-долевой собственности на землю возможен был лишь в случае реорганизации, в данном случае совхоза, в кооперативную сельскохозяйственную организацию.

Таким образом, несмотря на предоставление названным законодательством возможности на получение земли в коллективно-долевую собственность, необходимы были действия, в том числе и со стороны коллектива совхоза им. Ленина, направленные на реализацию данного права, в частности в виде завершения надлежащим образом процедуры реорганизации совхоза им. Ленина. Учитывая то обстоятельство, что совхоз им. Ленина не был реорганизован и сохранил прежнюю организационно-правовую форму - государственное предприятие, невозможно вести речь о возникновении у заявительницы права долевой собственности на земельную долю из числа земельных угодий совхоза им. Ленина. Нарушить можно такое право, которое реально возникло. Соответственно, требовать защиты, в том числе и в судебном порядке, можно только такого права, которое реально возникло, но было ущемлено или ограничено. А такого права у Т. не возникло.

Руководствуясь ст. ст. 245 - 247 ГПК РФ, суд РЕШИЛ:

в удовлетворении заявления Т. о признании не соответствующим закону и недействующим с момента принятия постановления главы администрации Заволжского района Ивановской области от 12

марта 1993 года N 139 отказать.

Решение может быть обжаловано в Ивановский областной суд в 10-дневный срок через Заволжский районный суд.

Судья Г.Ф. Акулинина.

## § 2. Споры из-за внесения земельных долей в уставный капитал

### 1. Полемика по вопросу о внесении земельных долей в уставный капитал.

Существует две точки зрения на внесение земельных долей в уставный капитал реорганизованных сельскохозяйственных предприятий. Первую из них представляет доктор юрид. наук Г.А. Волков (МГУ). Наиболее известными сторонниками второй точки зрения являются доктор юрид. наук В.В. Устюкова (Институт государства и права Академии наук России) и практикующий юрист Н.Н. Мельников (г. Орел).

**Взгляды Г.А. Волкова на проблему внесения земельных долей в уставный капитал организаций.** При учреждении хозяйственного общества или сельскохозяйственного кооператива на базе конкретного колхоза или совхоза его члены или работники, став учредителями нового юридического лица, оплачивали уставный капитал земельными долями и имущественными паями. В противном случае не состоялось бы учреждение сельскохозяйственного предприятия.

В подавляющем 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.

Именно эти вновь созданные сельскохозяйственные организации стали собственниками имущества, переданного им учредителями (участниками, членами).

В соответствии с решениями общих собраний учредителей и представленными списками граждан-учредителей каждого вновь образованного хозяйственного общества, товарищества, производственного кооператива на основании постановлений администрации того или иного района сельскохозяйственные угодья бывших колхозов и совхозов были переданы в собственность вновь образованных хозяйственных обществ и товариществ. Этим сельскохозяйственным организациям были выданы соответствующие свидетельства о праве собственности на землю без указания на "коллективно-долевую собственность" и приложенного списка сособственников.

Основанием возникновения конфликтных ситуаций в настоящее время, по мнению Г.А. Волкова, послужила неточная реализация на местах государственной политики по развитию земельной и аграрной реформы, проводившейся на основании Указа Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России".

В Указе Президента РФ были расширены права собственников земельных долей и предусмотрены меры по ускорению оформления права собственности на земельную долю, в частности, комитетам по земельным ресурсам и землеустройству предписывалось выдавать по утвержденной Указом форме свидетельства на право собственности на землю. Эти положения Указа рассчитывались на случаи, когда членами колхозов, работниками совхозов еще не были приняты решения о приватизации сельскохозяйственных угодий или когда после приватизации сельскохозяйственных угодий собственники земельных долей еще не распорядились ими.

Однако на местах органы местного самоуправления часто принимали повторные решения о приватизации сельскохозяйственных угодий, а комитеты по земельным ресурсам и землеустройству выдавали всем свидетельства по утвержденной Указом форме без рассмотрения вопроса, распорядились собственники земельными долями или нет, без учета того, что сельскохозяйственной организации ранее уже было выдано свидетельство о праве собственности на землю, удостоверяющее право собственности на земельный участок именно сельскохозяйственной организации.

В результате рассмотрения споров по выяснению вопроса, кто является собственником земельного участка, сложилась следующая судебная практика. Если земельный участок не был выделен в счет земельной доли для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, расширения земельного участка, используемого под личное подсобное хозяйство или индивидуальное жилищное строительство, а также передачи выделенного земельного участка в аренду на срок более пяти лет или в залог, право собственности признавалось за сельскохозяйственной организацией, получившей свидетельство о праве собственности на земельный участок, или ее правопреемником. Об этом свидетельствуют многочисленные судебные дела <18>.

<18> См.: Волков Г.А. О проекте Федерального закона "Об упорядочении отношений собственности, возникших при приватизации земель сельскохозяйственного назначения" // Экологическое право. 2007. N 1. С. 12 - 18.

### **Взгляды В.В. Устюковой и Н.Н. Мельникова на проблему внесения земельных долей в уставный капитал организаций.**

В.В. Устюкова не соглашается с тем, что свидетельства, выданные гражданам уже после внесения ими своих долей в уставный капитал организаций, являлись недействительными с момента их выдачи. Во многих решениях судов (в первую очередь Московской области, а также ФАС МО) проводится мысль о том, что свидетельства, выданные гражданам после того, как истцы распорядились своими земельными паями, не подтверждают того обстоятельства, что земельные паи остались в собственности истцов. В то же время абстрактная запись в уставах некоторых сельскохозяйственных организаций о формировании их уставного капитала за счет имущественных паев и земельных долей является для судов убедительным доказательством внесения земельных долей в уставный капитал (даже если других доказательств нет).

Вместе с тем, отмечает В.В. Устюкова, судебная практика даже по МО довольно противоречива. Порой суды занимают прямо противоположную позицию, указывая, что факты внесения земельной доли в уставный капитал материалами судебных дел не подтверждаются в связи с отсутствием договоров о передаче доли в уставный капитал, актов приема-передачи, реестра акционеров и проч.

По мнению В.В. Устюковой, в последние годы все чаще суды не принимают во внимание обоснованные доводы граждан о том, что земельные доли не вносились ими в уставный капитал сельхозорганизаций, и выносят решения в пользу юридических лиц, а не в пользу граждан. Суды исходят из того, что законодательство об аграрной реформе начала 1990-х гг. (например, Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. и от 4 сентября 1992 г.) содержало закрытый перечень способов, которыми собственник земельной доли мог ею распорядиться. И коль скоро собственник не выделил в счет доли земельный участок для создания крестьянского (фермерского) хозяйства, следовательно, эта доля внесена в уставный капитал сельхозорганизаций <19>.

<19> См.: Устюкова В.В. Общая собственность граждан на земельные участки сельскохозяйственного назначения: миф или реальность? // Экологическое право. 2007. N 2. С. 19 - 24.

Н.Н. Мельников, специально занимавшийся проблемой формирования уставного капитала, в отличие от Г.А. Волкова не считает, что судьба земельных долей была predeterminedена закрытым перечнем способов распоряжения ею. Внесение земельных долей в уставный капитал, подчеркивает он, по правовой природе является сделкой. Следовательно, ее нужно оценивать с позиций соответствия действующему законодательству. Если при заключении учредительного договора и внесении доли в уставный капитал граждане исходили из того, что доли остаются в их собственности и соответствующая запись имеется в договоре и (или) учредительных документах, такие характеристики являются существенными условиями сделки. Если условия заключенного учредительного договора предусматривали положение, согласно которому земельные доли оставались в собственности граждан и не переходили к сельскохозяйственной организации, то любые действия юридического лица, направленные на лишение гражданина права собственности на доли, является не чем иным как нарушением прав собственников земельных долей. Следовательно, может быть заявлен иск об устранении возникших нарушений <20>.

<20> См.: Мельников Н.Н. Внесение земельных долей в уставный капитал. Проблемы теории и практики // Хозяйство и право. 2005. N 4. С. 82 - 88.

Полемика между учеными, как мы видим, вращается вокруг ключевого вопроса: распоряжение земельной долей, право на которую возникло во время приватизации, - это "право-обязанность" или право?

### **2. Распоряжение земельной долей - это "право-обязанность" или только право?**

По наблюдению В.А. Булова, на сегодняшний день более или менее четко оформились три подхода к решению вопроса о праве собственности на земельные доли.

Первый подход, сложившийся в практике ФАС Поволжского округа, в целом учитывает нормы законодательства, действовавшего до принятия части первой ГК РФ. При этом приоритет отдается земельному законодательству, в силу которого земельные доли, внесенные в уставные капиталы реорганизованных организаций, остаются в собственности учредителей

Второй подход, сформировавшийся в практике ФАС Московского округа и ФАС Северо-Кавказского округа (где рассматриваются споры в отношении наиболее дорогостоящей земли в России), основан либо на распространении норм ГК РФ на отношения, возникшие до его принятия (в 1991 - 1994 гг.), либо на казуистичном (несистемном) толковании отдельных норм законодательства, действовавшего в период земельной реформы. Суть его состоит в том, что право собственности учредителей на земельные доли, внесенные в уставный капитал, в подавляющем большинстве судебных актов не



признается.

Третий подход оформился в судебной практике ФАС Северо-Западного округа; он основан на применении действующего законодательства. Однако в отличие от практики ФАС Северо-Кавказского округа и ФАС Московского округа для решения вопроса об установлении права собственности на земельные доли от дольщиков и сельскохозяйственных организаций суд требует предоставить доказательства соблюдения процедуры внесения долей в уставный капитал. При рассмотрении дел учитывается:

- наличие заявления о внесении земельной доли в уставный капитал, договора о передаче земельной доли, акта приема-передачи между юридическим лицом и каждым его учредителем;
- наличие оценки вносимых в уставный капитал земельных долей;
- наличие регистрации эмиссии акций;
- факт регистрации перехода права на земельную долю (до 1998 г. в земельном комитете муниципального района, с 1998 г. в территориальных отделах ФРС);
- бухгалтерские документы, подтверждающие постановку внесенных долей на баланс организации;
- отсутствие положений о возможности выдела земельной доли в учредительных документах.

Как правило, ФАС Северо-Западного округа отказывает сельскохозяйственным организациям в признании права собственности на земельные доли по причине отсутствия достаточных доказательств внесения их в уставные капиталы. По этой же причине не удовлетворяются встречные иски дольщиков к сельскохозяйственным организациям о выделе участков в натуре (ненадлежащие ответчики). В результате заинтересованные стороны, как правило, заключают договоры купли-продажи земельных долей. И, таким образом, исключается как безвозмездное изъятие земельных долей у бывших работников совхозов и колхозов, так и дробление фактически используемых сельскохозяйственными организациями земельных участков <21>.

<21> См.: Буров В.А. Сделки с земельными долями // Сделки: проблемы теории и практики: Сборник статей / Под ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2008.

Знакомство с судебными актами, преимущественно арбитражных судов, показывает, что в своем анализе законодательства 1991 - 1992 гг. они по-разному оценивают степень свободы собственника земельной доли по распоряжению ею. При этом отталкиваются они от одних и тех же положений законодательства об аграрной реформе:

порядок реорганизации совхозов был урегулирован законами и подзаконными нормативными актами, в частности Указом Президента РФ от 27 декабря 1991 г. "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР", Постановлениями Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" и от 4 сентября 1992 г. N 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса";

в соответствии с данными нормативными актами колхозы и совхозы должны были осуществить реорганизацию и привести свои организационно-правовые формы в соответствие с требованиями Закона РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности" в срок до 1 января 1993 г. При этом члены реорганизуемых хозяйств наделялись земельными паями (долями).

В перечне подзаконных нормативных актов, на которых основываются суды, практически полностью отсутствуют: Рекомендации по реорганизации колхозов и совхозов, утвержденные Минсельхозом РФ 14 января 1992 г., приложение 1 к Рекомендациям Роскомзема от 11 августа 1992 г. N 570; Положение о внутрихозяйственной комиссии по приватизации земли и реорганизации колхозов и совхозов, разработанное Минсельхозом РСФСР и утвержденное 22 января 1992 г.; Рекомендации Роскомзема от 11 августа 1992 г. N 570 по применению основных положений Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР". А ведь благодаря этим руководствам значительная часть внутрихозяйственных комиссий по приватизации земли и реорганизации хозяйств уже до 4 сентября 1992 г. подготовила все мероприятия, без которых невозможна приватизация земли.

Что же касается степени свободы собственника по распоряжению земельной долей, то в мотивировочных частях судебных решений выделяются следующие оценки:

**Вариант 1.** Право на бесплатный земельный и имущественный пай в общей долевой собственности всех членов колхоза и работников совхоза предусмотрено пунктом 9 названного Постановления (N 86). При этом в пункте 10 этого же Постановления владелец пая **обязывался** использовать свою долю **лишь в форме, установленной данной нормой**. Учитывая данное положение Закона, суду следовало проверить, какой из четырех установленных форм истец воспользовался для реализации своего права на земельный пай <22>.

<22> Постановление ФАС МО от 17.03.2004 по делу N А41-1464/04 (дело по жалобе Г. на решения судов первой и апелляционной инстанций, отказавших в удовлетворении его иска к ЗАО АПФ "Крюково").

В тексте Постановления, видимо, допущена ошибка: в "императивном запале" Постановление N 86 названо законом!

**Вариант 2.** Наделение земельной долей члена реорганизуемого сельхозпредприятия одновременно **обязывало** его использовать эту долю одним из способов, предусмотренных действовавшим законодательством <23>; указанному в п. 9 Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86 праву каждого работника реорганизуемого совхоза или колхоза на бесплатное получение имущественного пая и земельной доли корреспондировала **обязанность** работника по распоряжению земельной долей одним из способов, предусмотренных в п. 10 того же Постановления... <24>.

-----  
<23> Такая позиция занята судами в решениях и постановлениях в делах, в которых ответчиками выступают акционерное общество закрытого типа "Агропромышленная фирма "Крюково" (см.: Постановление ФАС МО от 10.03.2004 по делу N КГ-А41/617-04; Постановление ФАС МО от 29.03.2004 по делу N КГ-А41/1724-04; Постановление ФАС МО от 08.06.2005 по делу N КГ-А41/2361-05), ЗАО "Племрепродуктор "Васильевское" (Постановление ФАС МО от 25.01.2005 по делу N КГ-А41/12898-04), ЗАО "Клементьево" (МО Можайский р-н) (Постановление ФАС МО от 27.12.2005 по делу N КГ-А41/12694-05).

<24> Иск Д. к ЗАО "Ледово" (МО Каширский р-н) о признании права собственности на земельную долю в размере 4,1 га в общей долевой собственности ЗАО "Ледово". См.: Постановление ФАС МО от 01.11.2005 по делу N КГ-А41/10514-05.

**Вариант 3.** При этом п. 16 разд. 2 Положения о реорганизации колхозов и совхозов, утв. Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. N 708, было установлено, что владелец имущественного пая и земельной доли **может** использовать их следующими способами: получить при выходе из хозяйства с целью создания крестьянского (фермерского) хозяйства; внести в качестве взноса в создаваемое товарищество, акционерное общество или кооператив; продать или сдать в аренду другим владельцам долей (паев) <25>; тезис, по существу, аналогичный с предыдущим: истец, получив свой земельный пай, при реорганизации сельхозпредприятия в соответствии с названным законодательством был **вправе** реализовать свое право на земельную долю способами, предусмотренными п. 16 Положения о реорганизации колхозов и совхозов. Одним из таких способов является внесение земельной доли в качестве взноса в создаваемое акционерное общество <26>.

-----  
<25> Иск М. к закрытому акционерному обществу "Племзавод "Слободской" об определении и выделе в натуре земельной доли в размере 2,0 га из общего земельного имущества, выдаче свидетельства на право собственности на земельную долю. См.: Постановление ФАС МО от 06.04.2005 по делу N КГ-А41/2164-05; иск Г. к ЗАО "Агрокомплекс "Горки-2", Комитету по земельным ресурсам и землеустройству МО, ФГУ "Земельная кадастровая палата", Московской областной регистрационной палате о признании недействительным договора купли-продажи 15 привилегированных акций ЗАО "Агрокомплекс Горки-2". См.: Постановление ФАС МО от 17.02.2005 по делу N КГ-А41/446-05.

<26> Иск Ч. к ЗАО "Агрокомплекс "Горки-2" о признании права на земельную долю 1,74 га в общей долевой собственности и о выделении в натуре указанного земельного участка (Постановление ФАС МО от 18.02.2004 по делу N КГ-А41/520-04) // [http://www.lawmix.ru/moscow\\_jude.php?id=21740](http://www.lawmix.ru/moscow_jude.php?id=21740).

**Вариант 4.** Приватизация земель, используемых сельскохозяйственными предприятиями, предполагала передачу земли в собственность граждан, определение земельной доли каждого, после чего владелец доли **вправе** был распорядиться ею, в частности, путем передачи в качестве вклада в акционерное общество <27>.

-----  
<27> Иск Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (далее - КУГИ) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и ЛО к сельскохозяйственному акционерному обществу закрытого типа "Ручьи" (закрытое акционерное общество "Ручьи"), государственному учреждению юстиции "Городское бюро регистрации прав на недвижимость", Комитету по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга о признании недействительной произведенной 26.08.97 государственной регистрации права собственности первого ответчика на пять земельных участков, расположенных в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга, и о признании права государственной собственности на данные участки. См.: Постановление ФАС СЗО от 19.03.2004 по делу N А56-15126/03.

**Вариант 5.** Пунктом 10 Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86 установлена обязанность владельца пая подать заявление во внутрихозяйственную комиссию с указанием перечисленных в данном пункте форм использования своего пая: получение на сумму пая земли и

средств производства с целью создания крестьянского хозяйства, частного предприятия по ремонту, строительству, обслуживанию, торговле и других предприятий; передача пая в качестве учредительного взноса в товарищество или акционерное общество; передача пая в качестве вступительного взноса в кооператив; продажа пая другим работникам хозяйства или хозяйству. Таким образом, **возможными формами использования пая** являлись продажа пая другим работникам или хозяйству, создание фермерского хозяйства либо передача пая в качестве взноса в сельскохозяйственную организацию" <28>.

<28> Эту позицию занял в своем Обзоре судебной практики Пермский областной суд. См.: Справка по результатам обобщения судебной практики рассмотрения федеральными судами Пермской области дел, связанных с приобретением и прекращением прав на недвижимое имущество от 23 марта 2006 г. // [www.oblsud.permregion.ru/sudpraktika/gr\\_doc/spr\\_registration.doc](http://www.oblsud.permregion.ru/sudpraktika/gr_doc/spr_registration.doc).

Приведенные оценки - от самой жесткой, не допускающей альтернатив в первом варианте, до самых мягких, допускающих по смыслу многовариантность поведения собственника земельной доли - **возможность** того или иного способа распоряжения земельной долей, - отличает не просто стилистика <29>. За ними скрываются различные подходы к оценке свободы осуществления такого правомочия, как распоряжение земельной долей: понимать ли его как "право-обязанность" собственника имущества, которое он не может не реализовать, или же речь должна идти о "праве", которое он реализует свободно, когда сочтет необходимым, что не исключает и бездействие?

<29> В самых жестких позициях - Арбитражного суда МО и ФАС МО - больше политического, нежели юридического содержания.

Переноса из одного решения в другое, по сути, штамп о том, что праву работника сельхозпредприятия на бесплатное получение земельной доли корреспондировала обязанность по распоряжению им, суды, как мы видим, основываются на п. 10 Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86: "владелец пая обязан подать заявление во внутрихозяйственную комиссию и указать в нем одну из следующих форм использования своего пая...". А задумывался ли кто-нибудь над тем, на чем зиждется "императивность" п. 10 этого Постановления? На правилах, установленных Указом Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323? Однако если внимательно вчитаться в его текст, то ничего подобного мы в нем не обнаружим. Тогда, быть может, указанная "императивность" вытекает из предписаний, действовавших в то время Гражданского кодекса РСФСР, Земельного кодекса РСФСР и Закона РСФСР от 23 ноября 1990 г. "О земельной реформе"? Общеизвестно, что в них отсутствуют правила об ограничениях, связанных с распоряжением общей (долевой) собственностью на земли сельскохозяйственного назначения.

Зададимся еще одним вопросом: а могло ли Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86 своим предписанием "подправить" одно из правомочий в такой цивилистической конструкции, как право собственности? Согласно ст. 92 ГК РСФСР собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом в пределах, установленных законом. Постановление N 86, как неоднократно подчеркивалось ранее, - это не закон, а подзаконный нормативный акт. Пункт 10 Постановления N 86 не мог основываться и на правиле, установленном ст. 117 ГК РСФСР, - владение, пользование и распоряжение общей долевой собственностью производится по согласию всех ее участников. В случае разногласия порядок владения, пользования и распоряжения определяется по иску любого из участников.

Так как все-таки понимать фразу п. 10 Постановления N 86: "владелец пая **обязан** подать заявление во внутрихозяйственную комиссию и указать в нем одну из следующих форм использования своего пая..." - как императивное правило или стилистический прием (а, может быть, и стилистическую небрежность)? Скорее всего, надо отдать предпочтение последнему предположению.

Вероятно, разработчики проекта Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86 особо не задумывались над тем, что из-за юридико-технических тонкостей вопрос о свободе распоряжения земельной долей может быть в дальнейшем использован судами в целях ограничительного ее толкования. Высказанное предположение подтверждается, как кажется, и текстом п. 16 разд. II Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 9 сентября 1992 г. N 708. Во-первых, как указывалось в гл. I, говоря о способах использования земельной доли, этот документ изменяет глагол и модальность с "обязан" на "может" ("владелец имущественного пая и земельной доли **может** использовать их следующими способами..."). Во-вторых, в тексте Положения появляется правило, которое "забыли" указать в Постановлении Правительства РФ N 86: "Имущественные и земельные доли (паи) передаются по наследству в соответствии с действующим законодательством". Действительно, каким бы чрезвычайным ("императивным") ни было

законодательство об аграрной реформе, оно не могло исключить действие норм наследственного права и, в частности, действие ст. 534 ГК РСФСР (о завещательном распоряжении). Ну а если мы сравним содержание п. 16 разд. II Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий и содержание п. 3.2 разд. II Рекомендаций по реорганизации колхозов и совхозов, утвержденных Минсельхозом РФ 14 января 1992 г., то появится дополнительный аргумент против изначальной predeterminedности судьбы земельных долей.

Что же касается судов, то, по-видимому, п. 10 Постановления Правительства РФ N 86 был наделен императивностью в ходе разрешения одного из споров о праве собственности на земельные доли где-то в Московской области. "Императивный подход" ввиду своего удобства и кажущейся универсальности, позволяющей игнорировать все, что не укладывается в выбранную схему, идет ли речь об этапах приватизации конкретного сельхозпредприятия или о "неудобных" фактах, был поддержан вышестоящими судами. В дальнейшем "императивный подход" начал широко практиковаться в аналогичных делах по "отъему" земельных долей, по которым решения выносятся не в пользу граждан. При этом непредвзятому наблюдателю непременно бросится в глаза то, что суды часто сами "спотыкаются" о созданную ими искусственную позицию, затрудняясь найти достойный выход из положения. В этом отношении интерес представляют многочисленные тяжбы, возникающие между акционерами и ЗАО "Агрокомплекс "Горки-2" (правопреемник АОЗТ "Племптицезавод "Горки-2"), находящимся в Одинцовском районе МО.

Из судебных актов вырисовывается следующая картина.

14 января 1993 г. на общем собрании трудового коллектива государственного сельскохозяйственного предприятия Госплемптицезавода "Горки-2" было принято решение о преобразовании ГППЗ "Горки-2" в акционерное общество закрытого типа "Племптицезавод "Горки-2", в дальнейшем АОЗТ "Племптицезавод "Горки-2" было преобразовано в ЗАО "Агрокомплекс "Горки-2".

При подписании учредительного договора о создании АОЗТ "Племптицезавод "Горки-2" от 15 марта 1993 г. для обеспечения деятельности акционерного общества учредители обязались внести в уставный капитал общества свои имущественные паи, полученные в установленном порядке каждым учредителем на момент приватизации хозяйства, а также предусмотрели, что имущество общества, являющееся его собственностью, образуется, в частности, из долевых вкладов учредителей. Земельные доли граждан в натуре не выделялись.

14 октября 1993 г. АОЗТ "Племптицезавод "Горки-2" зарегистрирован в качестве юридического лица.

29 мая 1998 г. состоялось общее собрание акционеров АОЗТ "Племптицезавод "Горки-2", на котором был решен вопрос об увеличении уставного капитала общества за счет внесения земельных долей его учредителей. Акционеры передали в уставный капитал общества свои права на земельные доли в обмен на 15 привилегированных акций за одну долю.

На основании постановления главы администрации Одинцовского района МО от 24 августа 1998 г. N 1565 бывшим работникам государственного предприятия в общую долевую собственность был предоставлен земельный участок около 2 тыс. га, размер земельной доли каждого составил 1,74 га.

Обратим внимание, что граждане в действительности внесли свои земельные доли в уставный капитал общества только в 1998 году. Суды по поводу внесения земельных долей сказали следующее. Арбитражный суд МО в решении от 26 октября 2004 г. указал, что "истцы при учреждении общества внесли в его уставный капитал свои имущественные паи и земельные доли" <30>. В решении этого же суда от 22 ноября 2004 г. указано: "в результате реорганизации государственного предприятия истцы утратили права на земельные доли, став акционерами хозяйственного общества" <31>. Эта позиция прямо противоречит бесспорным фактам, установленным этим же судом: внесением в уставный капитал земельных долей не в 1993 году, а в 1998 г. По логике суда должно следовать, что ЗАО "Агрокомплекс "Горки-2" в нарушение закона увеличило свой уставный капитал за счет имущества, уже внесенного в него и на стоимость которого ранее были выпущены акции, распределявшиеся между учредителями!

<30> Постановление ФАС МО от 04.04.2005 по делу N КГ-А41/2032-05. В мотивировочной части постановления суда кассационной инстанции по этому же делу читаем: "При подписании учредительного договора о создании АОЗТ "Племптицезавод "Горки-2" от 15 марта 1993 года для обеспечения деятельности акционерного общества учредители обязались внести в уставный капитал общества свои имущественные паи, полученные в установленном порядке каждым учредителем на момент приватизации хозяйства, а также предусмотрели, что имущество Общества, являющееся его собственностью, образуется, в частности, из долевых вкладов учредителей.

Судами обеих инстанций установлено, что 29 мая 1998 г. состоялось общее собрание акционеров АОЗТ "Племптицезавод "Горки-2", на котором был решен вопрос об увеличении уставного капитала общества за счет внесения земельных долей его учредителей. Во исполнение этого решения истцы передали в уставный капитал общества свои права на земельные доли в обмен на 15 привилегированных акций. При этом ответчик указывает на то, что истцами получались дивиденды по

акциям.

Таким образом, истцы, получив земельные паи при реорганизации племптицезавода "Горки-2", распорядились своим правом собственности на землю" (?!).

Вызывает удивление то, что кассационная инстанция не замечает отсутствия логики во взаимоисключающих заключениях суда первой инстанции и своими собственными, когда устанавливает момент внесения земельных долей в уставный капитал общества.

<31> Постановление ФАС МО от 22.11.2004 по делу N КГ-А41/10251-04.

Через год ФАС МО, принимая очередное постановление по жалобе С., уже иным образом пытается разрешить нестыковку между "императивным подходом" и конкретной ситуацией по запоздалому внесению земельных долей в уставный капитал ЗАО "Агрокомплекс "Горки-2": "Как указали суды первой и апелляционной инстанций, несмотря на то, что земельные доли были выделены только в 1998 г. и внесены (юридически) в уставный капитал АОЗТ "Племптицезавод "Горки-2" в обмен на привилегированные акции дополнительного выпуска 29 мая 1998 г., их владельцы в период с момента создания АОЗТ "Племптицезавод "Горки-2" до внесения земельных долей в уставный капитал общества не могли распорядиться ими иным образом, нежели тем, который указан" <32>.

-----  
<32> Постановление ФАС МО от 17.05.2006 по делу N КГ-А41/3836-06.

Если читатель полагает, что постановления ФАС Московского округа 2004 - 2006 гг. по делам с участием ЗАО "Агрокомплекс "Горки-2" являются верхним пределом "императивного толкования" действовавшего в 1991 - 1992 гг. законодательства, то спешу его заверить: это еще не предел. В серии дел, в которых ответчиком выступало ЗАО "АПФ "Крюково" (та же МО), ФАС МО пошел еще дальше.

В Постановлении от 12 апреля 2004 г. по делу N КГ-А41/2433-04 кассационная инстанция поправила постановление апелляционной инстанции Арбитражного суда Московской области, мотивировавшей свое решение тем, что при реорганизации совхоза и образовании АОЗТ "АПФ "Крюково" земельные паи акционеров, как не прошедшие денежную оценку, не были включены в уставный капитал общества и остались собственностью акционеров. ФАС МО, в частности, отметил: "Вывод суда апелляционной инстанции о том, что при реорганизации совхоза и образовании АОЗТ АПФ "Крюково" земельные паи акционеров не были включены в уставный капитал общества и остались собственностью акционеров, не может быть признан законным, **принимая во внимание вышеуказанные положения законодательных и нормативных актов, регулирующих порядок реорганизации совхозов**" <33>. Как видно, суд, уже ничем не прикрываясь, подчиняет "императивному толкованию" любые от него "отступления" и неудобные факты, не считая нужным ни замечать их, ни объяснять. Отсюда и прием, который использует ФАС МО, - приходиться к определенным выводам не вследствие анализа имеющихся в деле доказательств, а "принимая во внимание" предписания тех или иных нормативных актов. Можно ли в данном случае говорить о всестороннем, полном и объективном исследовании всех представленных сторонами доказательств?

-----  
<33> Постановление ФАС МО от 12.04.2004 по делу N КГ-А41/2433-04.

В другом деле с участием того же ЗАО АПФ "Крюково" ФАС МО сформулировал еще более жесткую позицию: "...после введения в действие Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" возможность выдела земельных долей в натуре распространяется на отдельные случаи, когда земельная доля по тем или иным причинам не была использована предусмотренным законом способом при реорганизации коллективного хозяйства" <34>.

-----  
<34> Постановление ФАС МО от 24.03.2004 по делу N КГ-А41/1725-04.

Конечно, не все арбитражные суды идут слепо по пути, "накатанному" ФАС МО. Именно такой подход продемонстрировали в некоторых делах ФАС Северо-Западного округа и ФАС Западно-Сибирского округа, Пермский областной суд.

Например, гражданин М.И. Анеков обратился в Арбитражный суд Республики Карелия с иском к акционерному обществу закрытого типа "Кончезерское" об исключении принадлежащей истцу на праве собственности земельной доли из конкурсной массы АОЗТ "Кончезерское".

АОЗТ "Кончезерское" обратилось со встречным иском к гражданину М.И. Анекову о признании права собственности АОЗТ "Кончезерское" на земельную долю, указанную в свидетельстве о праве собственности на землю от 24 июля 1994 г. N 86868-335, выданном М.И. Анекову.

Решением от 11 сентября 2003 г. в удовлетворении исковых требований М.И. Анекова отказано; встречный иск удовлетворен. Признано право собственности АОЗТ "Кончезерское" на земельную долю в размере 2,6 га, внесенную М.И. Анековым в качестве вклада в уставный фонд общества.

Постановлением апелляционной инстанции от 24 ноября 2003 г. решение отменено. В удовлетворении требований по первоначальному иску гражданина М.И. Анекова и встречному иску АОЗТ "Кончезерское" отказано. Суд кассационной инстанции оставил кассационную жалобу без удовлетворения, руководствуясь следующим.

АОЗТ "Кончезерское" было образовано в феврале 1993 года членами трудового коллектива совхоза "Кончезерский" в процессе реорганизации совхоза. АОЗТ "Кончезерское" 28 октября 1997 г. выдано свидетельство о праве коллективно-долевой собственности на земельный участок площадью 1478 га, расположенный по адресу: с. Кончезеро, Кончезерская м/а, кадастровый номер 10:3:07 14 01, для использования только по сельскохозяйственному назначению.

Однако еще 25 июля 1994 г. М.И. Анекову (как и многих другим сосособственникам) выдано свидетельство о праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 2,6 га по адресу: АОЗТ "Кончезерское".

Решением Арбитражного суда Республики Карелия от 9 июля 2002 г. по делу N А26-1863/02-Б/106 в отношении АОЗТ "Кончезерское" открыто конкурсное производство. Определением Арбитражного суда Республики Карелия от 18 апреля 2003 г. по этому же делу срок конкурсного производства продлен до 9 октября 2003 г.

Гражданин М.И. Анеков обратился с настоящим иском, полагая, что им при создании АОЗТ "Кончезерское" право собственности на принадлежащую ему земельную долю в уставный капитал общества не передавалось, а было передано лишь право пользования указанной земельной долей.

АОЗТ "Кончезерское" обратилось со встречным иском, полагая, что право собственности на земельную долю, принадлежащую М.И. Анекову, перешло к обществу при его создании, поскольку М.И. Анеков передал свою земельную долю в уставный капитал общества.

ФАС СЗО подчеркнул в своем постановлении, что "внесение доли в уставный капитал АОЗТ "Кончезерское" при его создании М.И. Анековым материалами дела не подтверждается. В материалах дела не имеется ни договора общества с гражданином М.И. Анековым о передаче доли в уставный капитал общества, ни акта приема-передачи. Реестра акционеров АОЗТ "Кончезерское" в материалах дела также не имеется".

Как пояснили в судебном заседании кассационной инстанции гражданин М.И. Анеков и представитель АОЗТ "Кончезерское", реестр акционеров общества не велся, регистрация выпуска акций общества не была произведена. Следовательно, вывод суда первой инстанции о том, что гражданин М.И. Анеков, являясь акционером общества, получил взамен своей земельной доли акции общества, необоснован.

Таким образом, суд апелляционной инстанции правомерно отказал в удовлетворении как первоначального иска акционера М.И. Анекова, так и встречного иска АОЗТ "Кончезерское" <35>.

-----  
<35> Постановление ФАС СЗО от 02.04.2004 по делу N А26-3738/03-15.

Рассмотрим и другое дело, в котором применен такой же внешне беспристрастный подход, как и в предыдущем случае.

Конкурсный управляющий СПК "Племхоз Руспол" 31.05.2006 обратился в Арбитражный суд ОО с заявлением к главе администрации Русско-Полянского муниципального образования ОО о признании недействительным Постановления от 6 декабря 2005 г. N 735-П об отмене ранее принятого постановления администрации от 24 марта 1994 г. N 139-п, которым в коллективно-долевую собственность АОЗТ "Руспол" был выделен земельный участок площадью 5687 га сельхозугодий, а также после отмены этого постановления передаче земельного участка в районный фонд перераспределения.

Требование было мотивировано неправомерным изъятием из конкурсной массы имущества должника (земельного надела), которое было получено в собственность АОЗТ "Руспол".

Решением суда первой инстанции от 22 ноября 2006 г. в удовлетворении требования заявителю отказано. Суд первой инстанции посчитал, что оспариваемый акт не нарушает прав и законных интересов СПК, поскольку земельный участок был выделен в коллективно-долевую собственность граждан. Суд апелляционной инстанции подтвердил вывод о выделении земельных участков гражданам как субъектам коллективно-долевой собственности при приватизации земли в ходе реорганизации колхоза и отсутствии доказательств распоряжения этими лицами земельными паями путем оплаты акций внесением в уставный капитал АОЗТ "Руспол".

В кассационной жалобе заявитель указывал, что суд не сделал оценки учредительного договора от 10 июня 1992 г. о создании акционерного общества, по которому уставный капитал общества был образован за счет взносов участников, состоящих из земельных и имущественных паев учредителей. На этом основании заявитель считает, что если земля передана акционерному обществу его акционерами, то паи передаются в собственность юридического лица. Так, по его мнению, право собственности на землю, которой не распорядились владельцы земельных паев в установленном действующим

законодательстве порядке, у акционерного общества возникло в связи с вступлением в силу ГК РФ. Не согласен заявитель с выводом суда о признании не имеющим юридической силы свидетельства АОЗТ "Руспол" на право собственности на землю от 26 марта 1994 г.

Суд кассационной инстанции не нашел оснований для удовлетворения кассационной жалобы заявителя. В ходе заседания установлено, что в соответствии с постановлением главы администрации Русско-Полянского района от 15 июня 1992 г. N 81-п и 24 марта 1994 г. N 139-п в коллективно-долевую собственность были выделены участки площадью 22662 га и 5687 га соответственно, согласно спискам работников совхоза (список N 1) и работников социальной сферы (списки N 2 - 4), которые имели право распорядиться земельными паями по своему усмотрению. Однако указанные лица не распорядились земельными паями путем внесения в уставный капитал АОЗТ "Руспол".

Поэтому суд первой инстанции, **исходя из содержания учредительных документов и правовых актов органа местного самоуправления**, правомерно сделал вывод о том, что вклады участников в виде земельных участков, расположенных на сельскохозяйственных угодьях общей площадью 5687 га, которые были предоставлены гражданам Постановлением этого органа от 24 марта 1994 г. N 139-п, не поступили в собственность АОЗТ "Руспол", правопреемником которого является СПК "Племхоз "Руспол" <36>.

-----  
<36> Постановление ФАС ЗСО от 05.06.2007 по делу N Ф04-3240/2007(34462-А46-21).

### **3. О действительном и мнимом внесении земельных долей в уставный капитал.**

Как следует из предыдущего текста, "императивному подходу" к свободе распоряжения земельной долей присуще представление о том, что методом исключения разрешенных способов использования земельной доли при неиспользовании остальных способов остается лишь внесение в уставный капитал хозяйственного общества. Если быть последовательным, то надо признать, что и в случае бездействия (молчания) собственника земельной доли она вносится в уставный капитал общества. Однако в данном случае "императивный подход" наталкивается, как кажется, на непреодолимое препятствие.

С точки зрения цивилистической бездействия (молчание) по общему правилу не считается намерением совершить сделку (п. 3 ст. 158 ГК РФ). Исключения должны быть прямо предусмотрены либо законом, либо соглашением сторон. Соображение, лежащее в основании этого правила, очень простое: основаниями динамики правоотношений признаются юридические факты - обстоятельства реальной действительности; бездействие (молчание) есть отсутствие факта; отсутствие факта само по себе юридических последствий породить неспособно. Иное должно быть прямо установлено законом или договором. Следовательно, если гражданин, наделенный земельной долей, не совершил с нею никаких положительно выраженных действий (утрируя: получил долю и 15 лет с нею просидел, не выходя из дома, в том числе не подавая никаких заявлений во внутрихозяйственную комиссию, не вступая в члены обществ или товариществ), то земельная доля так и продолжает принадлежать тому, у кого возникло на нее право. Принадлежность этой доли измениться сама по себе (без участия гражданина, наделенного ею, при его фактическом бездействии) никак не может <37>, за исключением разве что наследования по закону. В этом смысле позиция Н.Н. Мельникова верна: если даже совершение какого-то действия является предметом обязаности, то это не означает, что определенные последствия такого действия наступят неизбежно, в том числе и тогда, когда действие не совершено (обязанность не исполнена).

-----  
<37> Сравните позицию Пермского областного суда, которую он сформулировал в своем Обзоре: "В случае если лицо, которому выдано свидетельство о праве коллективно-долевой собственности на земельную долю, по каким-либо причинам не внесло эту долю в уставный капитал сельхозорганизации и не распорядилось ею иным образом, это не означает, что оно утратило это право и перестало быть участником общей долевой собственности на землю" (Справка по результатам обобщения судебной практики рассмотрения федеральными судами Пермской области дел, связанных с приобретением и прекращением прав на недвижимое имущество от 23 марта 2006 г. // [www.oblsud.permregion.ru/sudpraktika/gr\\_doc/spr\\_registration.doc](http://www.oblsud.permregion.ru/sudpraktika/gr_doc/spr_registration.doc)).

Однако, как видно из решений судов, далеко не все граждане, получившие земельные доли, бездействовали: многие из них стали участниками хозяйственных обществ (товариществ), созданных на базе бывших колхозов и совхозов. Стать участником юридического лица можно при положительно выраженном волеизъявлении. Как именно это волеизъявление было оформлено - заявлением ли во внутрихозяйственную комиссию о способе распоряжения своей земельной долей или же заявлением в произвольной форме (например, "прошу принять меня в члены АОЗТ "Рассвет", создаваемого на базе одноименного колхоза" и т.д.) - важно в том случае, когда в уставе создаваемой организации нет прямого указания о том, какое именно имущество вступающие в общество граждане вносят в его уставный капитал. При наличии указания необходимо посмотреть, каково его содержание. Если, например,

записано, что уставный капитал оплачивается денежными средствами (вариант: денежными средствами и иным имуществом, оцениваемым по соглашению учредителей), то при отсутствии прямо выраженного заявления гражданина о внесении в уставный капитал именно земельной доли такую нельзя считать внесенной в уставный капитал. Но если в учредительном договоре <38> и уставе недвусмысленно записано, что "уставный капитал формируется за счет имущественных паев и земельных долей, принадлежащих гражданам-учредителям", то это конкретное указание, свидетельствующее о том, что гражданин, ставший учредителем юридического лица с уставом такого содержания, распорядился своей земельной долей, внося ее в его уставный капитал. Иначе непонятно, зачем он вообще писал заявление о том, чтобы его приняли в состав участников нового хозяйственного общества. Никаких "договоров о передаче доли в уставный капитал" или "актов приема-передачи", о которых пишет В.В. Устюкова, для оформления внесения вклада в виде земельной доли в 1992 - 1994 гг. не требовалось. Ничего о них не говорит и Положение об акционерных обществах и обществах с ограниченной ответственностью (1990 г.). Реестр акционеров, о котором упоминает В.В. Устюкова, тут вообще ни при чем: в нем не отражается, что именно было внесено в оплату акций.

-----  
<38> Пермский областной суд в своем Обзоре судебной практики подчеркнул, в частности, что "внесение земельной доли в уставный капитал сельскохозяйственной организации должно подтверждаться учредительным договором". См.: Справка по результатам обобщения судебной практики рассмотрения федеральными судами Пермской области дел, связанных с приобретением и прекращением прав на недвижимое имущество от 23 марта 2006 г. // [www.oblsud.permregion.ru/sudpraktika/gr\\_doc/spr\\_registration.doc](http://www.oblsud.permregion.ru/sudpraktika/gr_doc/spr_registration.doc).

Из приведенной позиции необходимо сделать три исключения.

Первое исключение требует внимательного анализа учредительного договора и устава даже в том случае, если даже подписавшие его учредители указали на формирование уставного капитала в безусловном порядке ("уставный капитал формируется за счет имущественных паев и земельных долей"). Надо выяснить, а не содержится ли в них каких-либо оговорок, связанных, скажем, с моментом завершения внесения вкладов? При наличии указания "вклад учредители вносят не позднее 1 месяца с момента регистрации в установленном порядке", но отсутствии документального доказательства **реального** внесения в уставный капитал земельных долей можно говорить о том, что такое внесение не состоялось <39>.

-----  
<39> Например, члены трудового коллектива совхоза "Рассвет" Пучежского района ИО на учредительной конференции, проводившейся 21 декабря 1992 г., заключили между собой договор, предметом которого явились "условия добровольного создания и организации деятельности акционерного общества закрытого типа "Рассвет". В п. 2 договора "Обязательства учредителей" они согласились со следующими условиями формирования уставного капитала: "В целях создания и организации деятельности предприятия учредители принимают на себя следующие обязательства: сформировать уставный капитал предприятия из собственных вкладов, которые являются первоначальными и состоят из **имущественного и земельных паев**. Этот вклад учредители вносят не позднее 1 месяца с момента регистрации в установленном порядке...". В п. 2.1 устава АОЗТ "Рассвет" мы читаем: "Учредителями акционерного общества являются работники коллективного сельскохозяйственного предприятия, временно отсутствующие (служба в армии, учебные заведения), инвалиды и пенсионеры, оформленные на пенсию из хозяйства и внесшие в уставный капитал общества **свой пай земли и имущества** (список учредителей прилагается)". В списках учредителей напротив Ф.И.О. и паспортных данных каждого учредителя указана сумма пая в денежной оценке (имущественный пай) на момент проведения учредительной конференции. Поиски документов, подтверждавших, что в течение одного месяца с момента государственной регистрации АОЗТ его учредители **реально** внесли в уставный капитал земельные доли, ни к чему не привели.

Исключение второе. Если в учредительном договоре и уставе указывается, что уставный капитал формируется за счет имущественных паев и земельных долей, при этом право на последнюю у учредителя возникнет в будущем, то **реально** в уставный капитал общества она может быть внесена тогда, когда, во-первых, это право возникнет; во-вторых, когда реальное внесение закреплено документально, хотя бы и актом приема-передачи доли.

Исключение третье связано с увеличением уставного капитала общества за счет дополнительных вкладов акционеров.

Однако в судебной практике все еще сохраняется упрощенное понимание процедуры формирования уставного капитала в 1992 - 1994 гг. В качестве примера можно привести ряд дел, одним из фигурантов которых явилось ЗАО "Агрофирма "Первое Мая".

На общем собрании совхоза "Первое Мая" от 12 февраля 1992 г. принято решение о приватизации



совхоза и реорганизации его в акционерное общество закрытого типа.

12 февраля 1993 г. утвержден устав общества и подписан учредительный договор АОЗТ "Первое Мая".

13 августа 1993 г. администрацией Балашихинского района МО АОЗТ "Первое Мая" зарегистрировано; выдано свидетельство о государственной регистрации N 1279а.

На основании постановления главы Балашихинского района МО N 345 от 8 апреля 1994 г. "О предоставлении земли в коллективно-долевую собственность и бессрочное (постоянное) пользование АОЗТ "Первое Мая" у бывших работников совхоза "Первое Мая" возникает право собственности на земельные доли. На основании постановления администрации Балашихинского района МО N 783 от 27 июля 1994 г. "О выдаче свидетельств на право собственности на земельную долю (пай) членам АОЗТ "Первое Мая" гражданам выдаются свидетельства на право собственности на землю.

Впоследствии ЗАО "Агрофирма "Первое Мая" начало методично обращаться в арбитражный суд с исками к гражданам о признании права собственности на 1/662 (впоследствии - 1/597) доли каждого из ответчиков в праве собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Решениями Арбитражного суда Московской области, оставленными без изменения постановлениями Десятого арбитражного апелляционного суда и ФАС МО, все иски удовлетворены. Арбитражный суд признал не соответствующими законодательству постановления главы Балашихинского района МО, на основании которых ответчикам выданы свидетельства о государственной регистрации права собственности на указанные земельные доли, так как ответчики, будучи членами трудового коллектива совхоза "Первое Мая", при его реорганизации распорядились своими земельными долями, внося их в уставный капитал вновь созданного акционерного общества АОЗТ "Первое Мая". Последнее стало собственником переданного ему имущества, а ответчики - его акционерами.

Суд руководствовался, в частности, тем, что из п. 2.1 учредительного договора и пункта 7.1 устава АОЗТ "Первое Мая" следовало, что уставный капитал акционерного общества был сформирован за счет вкладов учредителей - имущественных паев и земельных долей. Общество с февраля 1993 г. и до момента постановления решения как собственник вышеуказанного земельного участка несло бремя по его содержанию, производило оплату налогов. Отмена постановлений главы Балашихинского района правомерна, поскольку они приняты после распоряжения ответчиками земельными долями путем внесения их в качестве вклада в уставный капитал.

Ни в одном из шести обнаруженных мной постановлений ФАС МО 2006 года по делам с участием ЗАО "Агрофирма "Первое Мая" <40> не предпринималось даже малейшей попытки дать оценку **реальности** внесения земельных долей в уставный капитал АОЗТ. При этом совершенно очевиден разрыв между моментом подписания учредительных документов и моментом возникновения права собственности на вносимое в качестве вклада имущество. Все постановления судов составлены как будто по одному лекалу. Между тем выводы, сделанные ими, отнюдь не очевидны.

-----  
<40> Постановление ФАС МО от 27.03.2006 по делу N КГ-А41/1879-06; Постановление ФАС МО от 13.04.2006 по делу N КГ-А41/1883-06; Постановление ФАС МО от 20.04.2006 по делу N КГ-А41/3086-06; Постановление ФАС МО от 29.05.2006 по делу N КГ-А41/4239-06; Постановление ФАС МО от 09.06.2006 по делу N КГ-А41/4789-06; Постановление ФАС МО от 12.07.2006 по делу N КГ-А41/5709-06.

От исключений вернемся вновь к прерванной нити рассуждений.

На практике вряд ли кто-то из граждан - бывших работников колхоза или совхоза, "вступая" во вновь создаваемое юридическое лицо, понимал, что на самом деле происходит. Для большинства из них происходящее являлось простой сменой вывески: раньше был колхоз "Светлый путь", а теперь будет АОЗТ "Светлый путь". Соответственно, мало кто из них даже читал устав соответствующего АОЗТ дальше титульного листа. Но это, конечно, не оправдание, тем более для суда. Совершая юридически значимые действия, нельзя не оценивать их последствия. А последствия можно понять, прочитав условия сделки, в нашем случае - учредительного договора и устава. Если кто-то рискнул совершить сделку, не ознакомившись с содержанием оформляющего ее документа, - это его проблемы.

Короче говоря, к каждой отдельной ситуации необходимо подходить дифференцированно. При этом не существует какого-либо юридического предопределения для земельных долей, "учение" о котором создано отдельными юристами и с готовностью поддержано Арбитражным судом Московской области и ФАС Московского округа.

Практика толкования Г.А. Волковым и его последователями п. 10 Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86 абсолютно неверна. Понятно, что такое толкование необходимо для создания видимости подкрепления установившейся в Московской области практики. Но, к сожалению, и возражения В.В. Устюковой, приводимые против позиции Г.А. Волкова, также не носят универсального характера. Можно понимать и разделять стремление ряда юристов защитить интересы обманутых

сельских обывателей, но гражданское право вряд ли найдет для этого универсальное средство. Не исключаю, что некоторым гражданам - тем, кого "по умолчанию" (без всяких заявлений) "засунули" в свое время в АОЗТ или ТОО, помочь можно.

Как показывает обзор судебной практики, например, Арбитражный суд Московской области в "дорогих" и скандальных делах неохотно принимает во внимание ходатайства истцов о фальсификации их подписей под документами, "подтверждающими" внесение ими вкладов земельными долями.

В этом смысле показательно следующее дело.

Д. обратился в Арбитражный суд Московской области к ЗАО "Ледово" с иском о признании права собственности на земельную долю в размере 4,1 га в общей долевой собственности ЗАО "Ледово"; о признании недействительным протокола N 2 от 25 декабря 1992 общего собрания участников АОЗТ "Ледово"; признании недействительной ст. 4 учредительного договора АОЗТ "Ледово", устава АОЗТ "Ледово", а также ст. 6 устава ЗАО "Ледово" в части, касающейся внесения истцом земельной доли в качестве вклада в уставный капитал АОЗТ (ЗАО) "Ледово"; об обязанности Регистрационной палаты по Каширскому району Московской области выдать свидетельство на право собственности истца на земельную долю размером 4,1 га из земель, находящихся в общей долевой собственности ЗАО "Ледово".

Решением Арбитражного суда Московской области от 13 мая 2005 г. по делу N А41-К1-1030/05 в удовлетворении иска отказано.

Апелляционный суд посчитал правильными выводы по существу спора, сделанные судом первой инстанции.

В кассационной жалобе заявитель полагает, что ссылка суда на наличие подписи истца в подписных листах к протоколу общего собрания участников АОЗТ "Ледово" от 25 декабря 1992 г. как на доказательство внесения истцом спорной доли в уставный капитал данного общества является несостоятельной, поскольку судом не были предприняты меры к установлению подлинности подписи истца, а в проведении почерковедческой экспертизы необоснованно отказано.

ФАС МО, отменяя постановления судов, указал, что исходя из предмета заявленного иска при рассмотрении ходатайства о проведении экспертизы суду следовало принять во внимание, что выяснение вопроса о подлинности подписи истца необходимо для установления существенного для дела обстоятельства - выразил ли истец волеизъявление на передачу своей земельной доли в уставный капитал АОЗТ "Ледово", на что и указывал истец в своем ходатайстве <41>.

-----  
<41> Постановление ФАС МО от 01.11.2005 по делу N КГ-А41/10514-05.

Выше мы уже ссылались на ряд дел, в которых ответчиком являлось ЗАО "Агрокомплекс "Горки-2", чье землепользование находится в районе Рублево-Успенского шоссе Московской области. Напомню, что из 10 тыс. га только 2 тыс. га в 1998 году были переданы в долевую собственность граждан (размер одной доли - 1,74 га). Однако и эти земельные доли, если судить по различным информационным источникам, стали объектом отъема руководителями сельхозпредприятия. По утверждению собственников земельных долей, с приходом в конце 1999 года в совет директоров ЗАО бизнесмена Т. Клиновского их доли "мошенническим образом отобрали, подделав акты приема-передачи и подписи акционеров". Земельные доли были переведены в уставный капитал, который затем подвергся эмиссии без ведома миноритарных акционеров, а акции руководители предприятия поделили между собой, став фактическими владельцами большей части земельных угодий <42>.

-----  
<42> [http://www.gazeta.ru/2006/03/30/oa\\_194150.shtml](http://www.gazeta.ru/2006/03/30/oa_194150.shtml). Эмиссии без ведома миноритарных акционеров в практике корпоративных отношений действительно использовались для их "выдавливания" буквально до недавнего времени. Для этого, например, их "уведомляли" о предстоящем общем собрании, направляя пустые конверты или чистые листы бумаги, и т.д.

Попытки бывших собственников земельных долей доказать в суде факты фальсификации документов, подтверждающих внесение ими своих долей в уставный капитал ЗАО, результатов не дали. И Арбитражный суд Московской области, и ФАС МО игнорировали доводы истцов, на мой взгляд, по надуманным основаниям.

Иллюстрацией к сказанному может служить такое дело.

Группа граждан - О., С.Т., Ч., Б. - обратились в Арбитражный суд Московской области с иском к ЗАО "Агрокомплекс "Горки-2" о применении последствий недействительности ничтожных сделок по внесению права собственности на земельные доли в уставный капитал ЗАО "Агрокомплекс "Горки-2" и о закреплении права собственности на земельную долю размером 1,74 га за каждым истцом.

Решением от 26 октября 2004 г. Арбитражный суд Московской области, с которым согласился и апелляционный суд, в удовлетворении иска отказал.

В кассационной жалобе заявителя настаивали на неправомерном отклонении судом заявления

истцов о фальсификации актов приема-передачи прав земельных долей на привилегированные акции; решение общего собрания акционеров АОЗТ "Племптицезавод "Горки-2" от 29 мая 1998 года не имеет юридической силы, так как не проводилась оценка вносимых земельных долей.

ФАС МО отметил, что судами обеих инстанций установлено, что 29 мая 1998 г. состоялось общее собрание акционеров АОЗТ "Племптицезавод "Горки-2", на котором был решен вопрос об увеличении уставного капитала общества за счет внесения земельных долей его учредителей. Во исполнение этого решения истцы передали в уставный капитал общества свои права на земельные доли в обмен на 15 привилегированных акций. При этом ответчик указывает на то, что истцами получались дивиденды по акциям.

Довод заявителей кассационной жалобы о фальсификации актов приема-передачи, согласно которым ими были переданы права на свои земельные доли и получены привилегированные акции, отклоняется, "поскольку, по мнению ФАС Московского округа, в силу вышеизложенного данное обстоятельство не может являться бесспорным подтверждением того, что истцы не вносили свои земельные доли в уставный капитал ЗАО "Агрокомплекс "Горки-2" (?!) <43>.

-----  
<43> Постановление ФАС МО от 04.04.2005 по делу N КГ-А41/2032-05.

Логика ФАС Московского округа поражает удивительной непосредственностью. А ведь речь идет о ключевом моменте - подтверждении изъявления воли материальным осуществлением и ее реализацией путем подписания (или неподписания) актов приема-передачи прав земельных долей! По сути, происходит увеличение уставного капитала за счет дополнительных (!) вкладов, вносимых имуществом (земельными долями). Эта ситуация коренным образом отличается от 1993 года, когда общество еще только учреждалось. Если тогда достаточно было указания в учредительных документах на то, что уставный капитал общества формируется за счет вкладов имущественными паями и земельными долями, то в 1998 году речь уже не может идти о реализации предписания п. 10 Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. N 86, как это неудачно, на мой взгляд, суды пытались обосновать во всех делах с участием ЗАО "Агрокомплекс "Горки-2". В данном конкретном случае не может быть каких-либо иных документов, подтверждающих внесение имущества в уставный капитал хозяйственного общества, кроме как акта приема-передачи.

В спорах о внесении земельных долей в уставный капитал окончательную точку ставить рано. Определенный оптимизм вселяет растущая информационная открытость судов (например, в Интернете). Это одно из условий формирования объективного мнения юристов-практиков и ученых о качестве работы как судов, так и отдельных судей. Последним все труднее скрывать за фразами без какого-либо юридического содержания политический подтекст своих решений или недостаточную профессиональную подготовку.

### § 3. О так называемой конкуренции прав: спору из-за свидетельств

#### 1. Общие замечания.

Как указывалось ранее, массовая выдача свидетельств участникам долевой собственности началась после утверждения его формы Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России". При этом не обошлось и без серьезных юридических курьезов. В некоторых регионах (например, во Владимирской области) с разрывом в три-четыре месяца главами районных администраций были приняты постановления, на основании которых выдавались свидетельства на право "общей совместной собственности" на одни и те же массивы из состава земель сельхозназначения как физическим лицам, так и сельскохозяйственным предприятиям. Если подходить к этому вопросу строго юридически, то сосуществование двух действующих актов органов местного самоуправления должно было рано или поздно поставить под сомнение законность возникновения права собственности на земли сельскохозяйственного назначения либо у участников долевой собственности, либо у сельхозпредприятия.

Согласно ст. 116 ГК РСФСР 1964 года (часть I, действовавшая на момент выдачи свидетельств на право долевой собственности) "имущество может принадлежать на праве общей собственности двум или нескольким колхозам... либо двум или нескольким гражданам". Действующий в настоящее время ГК РФ сохранил тот же институт: "имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности" (п. 1 ст. 244).

Ни колхозы и совхозы, ни их правопреемники - сельскохозяйственные предприятия не являлись и не являются двумя или несколькими лицами. Согласно абз. 2 п. 2 ст. 48 ГК РФ они считаются юридическими лицами. Сельскохозяйственное предприятие может быть участником долевой собственности вместе с другими физическими или юридическими лицами в индивидуальном порядке. Закрепление же за ним земель сельскохозяйственного назначения на праве общей совместной

собственности противоречит самому институту общей собственности, которому присуща множественность субъектов права на одну вещь. Также не могут существовать одновременно два одинаковых права на один и тот же объект (на одну и ту же землю), с одной стороны, у юридического лица, с другой - у совокупности физических лиц: либо оба недействительны, либо право собственности на указанный объект имеется только у кого-то из них. Поскольку земельные доли, закрепленные свидетельствами за физическими лицами, последние получили в результате приватизации, то именно они являются собственниками своих долей.

Подтверждением того, что земля сельскохозяйственного назначения не принадлежала ни колхозам и совхозам, ни их правопреемникам - сельскохозяйственным предприятиям на праве общей собственности, служит заключение ими с 1997 года договоров аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей. Более того, ни колхозы и совхозы, ни их правопреемники - сельскохозяйственные предприятия - не вправе указанную землю ни продать, ни дарить, ни отдавать в залог, ни распоряжаться ею иным образом, поскольку в силу ст. 260 ГК РФ таким правом наделены лица, имеющие земельный участок (массив) в собственности. Более того, во многих районах в регистрационных службах (ранее - филиалах учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) все последние годы идет регистрация так называемого первичного права участников долевой собственности на землю сельскохозяйственного назначения, субъектами которого являются именно физические, а не юридические лица.

Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 не предписывал выдавать свидетельства об общей совместной или общей долевой собственности на одну и ту же землю (на один и тот же конкретный объект - земельный участок или земельный массив) одновременно и совокупности физических лиц и юридическому лицу (хотя бы последнее и было создано этими физическими лицами). В частности, в абз. 2 п. 2 Указа (единственном абзаце Указа, где речь идет одновременно о физических и юридических лицах и об их праве образовывать общую собственность) говорится только, что "граждане и юридические лица могут образовывать общую совместную или общую долевую собственность путем добровольного объединения принадлежащих им земельных участков, земельных долей (паев)", и ни о чем-либо другом. То есть свидетельства о праве "общей совместной собственности" на земли сельскохозяйственного назначения, выдававшиеся колхозам и совхозам, изначально в момент своей выдачи были недействительны, не должны были иметь юридическую силу. Однако не всегда суды разделяют эту точку зрения. Это хорошо видно на примере двух судебных дел, анализируемых ниже, в которых изучался вопрос о праве собственности на земельные доли. В отличие от московской практики, о которой говорилось в предыдущем параграфе, эти дела рассматривались районными судами.

## **2. Дело АОЗТ "Ильино" Судогодского района Владимирской области.**

В 1992 году совхоз "Ильинский" Судогодского района Владимирской области был реорганизован в АОЗТ "Ильино". Вновь созданному предприятию на основании постановления главы администрации Судогодского района было выдано свидетельство о праве собственности на земельный массив, который ранее был у совхоза в пользовании. В 1994 году постановлением главы администрации Судогодского района земельный массив передается в общую долевую собственность лицам, имеющим право на получение земельной доли, и им выдали соответствующие свидетельства. В 2001 году АОЗТ "Ильино" признано несостоятельным и на предприятии открыли конкурсное производство. В период проведения конкурсного производства ряд собственников земельных долей заключили договоры купли-продажи земельных долей. Конкурсный управляющий обратился в суд с иском о признании указанных договоров недействительными на том основании, что собственником всего земельного массива является юридическое лицо АОЗТ "Ильино" на основании вышеуказанного постановления и свидетельства, и граждане неправомерно распорядились не принадлежащим им имуществом.

Ответчики утверждали, что земля в соответствии с Земельным кодексом РСФСР и указами Президента РФ могла быть передана лишь в общую собственность граждан, а не в собственность юридического лица. Однако суд признал собственником земли АОЗТ "Ильино" на основании выданного предприятию свидетельства, поскольку последнее в суде не оспаривалось и являлось на момент рассмотрения дела действительным. Доводы ответчиков о противоречии постановления, на основании которого выдано свидетельство предприятию, действующему законодательству, районным судом не были приняты во внимание. В результате такого решения суда возникла неопределенность в отношении прав собственности на спорный земельный массив. Судогодским филиалом Центра государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Владимирской области право общей долевой собственности на спорный массив было зарегистрировано за физическими лицами. АОЗТ "Ильино", в свою очередь, опираясь на имеющиеся у него свидетельство и состоявшееся решение суда, начало добиваться регистрации своего права собственности и признания недействительным постановления главы администрации, на основании которого физическим лицам были выданы в 1994 году свидетельства на земельные доли.

В такой ситуации один из участников общей долевой собственности обратился в суд с

требованием о признании недействительным свидетельства АОЗТ "Ильино" о праве собственности на земельный массив и соответствующего постановления главы администрации. Свои требования истец обосновал тем, что в соответствии с нормами Земельного кодекса РСФСР 1991 года, соответствующими указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ земли сельскохозяйственного назначения в процессе реорганизации сельскохозяйственных предприятий не могли передаваться в собственность вновь создаваемых юридических лиц, а могли передаваться лишь в общую собственность граждан - работников указанных предприятий и иных установленных законом лиц.

В ходе рассмотрения дела администрация Судогодского района отменила постановление, которым земля передавалась в собственность АОЗТ "Ильино", по сути, признав требования истца законными и обоснованными. Суд с учетом всех изложенных выше обстоятельств признал свидетельство о праве собственности АОЗТ "Ильино" на земельный участок недействительным, тем самым защитив права собственников земельных долей на спорный земельный массив. АОЗТ "Ильино" не согласилось с решением суда первой инстанции и обжаловало его в областном суде Владимирской области. Кассационная инстанция поддержала решение Судогодского районного суда Владимирской области. Таким образом, вопрос о праве собственности на земельный массив был в этом случае решен в пользу собственников земельных долей <44>.

-----  
<44> См.: За право на землю надо бороться // Крестьянские ведомости. 18.07.2003.

### **3. Дело о "землепользовании" ТОО "СХП им. РККА" Юрьев-Польского района Владимирской области.**

Совершенно иное решение было вынесено Юрьев-Польским районным судом Владимирской области 8 декабря 2004 г. по аналогичному делу N 2-389/2004 (судья А.Л. Батин).

Гражданка Т. обратилась в суд с заявлением о признании не соответствующим законодательству постановления главы администрации Юрьев-Польского района и недействительным свидетельства ТОО "СХП им. РККА" о праве собственности на земельный массив. В заявлении она указала, что является участником долевой собственности на земельный массив сельскохозяйственного назначения общей площадью 6749,00 га с кадастровым номером 012, свидетельство серии РФ-ХИ-ВЛ N 251191. Ей стало известно, что 27 декабря 1994 г. на основании постановления главы администрации Юрьев-Польского района от 10 октября 1994 г. N 357 ТОО "СХП им. РККА" было выдано свидетельство, согласно которому это сельхозпредприятие приобрело право на общую **совместную** **собственность** на земли сельскохозяйственного назначения общей площадью 6749,00 га с кадастровым номером 012. Ранее на основании постановления главы администрации Юрьев-Польского района от 22 июня 1994 г. N 241 физическим лицам (всего - 764 человека), в том числе и заявительнице, были выданы свидетельства, согласно которым все они приобретали право общей совместной собственности на землю "по адресу: товарищество СХП им. РККА" по 8,82 га каждый. Причем кадастровый номер долей в свидетельствах - 012 - был тот же, что и в свидетельстве, выданном хозяйству, а общая площадь земли была равна площади земель, "закрепленных" за ТОО "СХП им. РККА". Полагая, что этим самым нарушаются ее права, заявительница просила признать постановление главы администрации Юрьев-Польского района от 10 октября 1994 г. N 357 о предоставлении в собственность ТОО "СХП им. РККА" земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 6749,00 га с кадастровым номером 012 не соответствующим Указу Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 и п. 1 ст. 244 ГК РФ. Суд отказал гражданке Т. в удовлетворении ее заявления. Уровень мотивировки этого решения таков, что ее необходимо привести практически полностью не в приложении к пособию, а в самом тексте.

"Первоначально, в соответствии с Законом РСФСР "О земельной реформе" и Указом Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР", свидетельство на право собственности на 6749,00 га земли было выдано ТОО "СХП им. РККА" по постановлению главы администрации Юрьев-Польского района от 23 ноября 1992 г. N 393. В этом заявлении было предусмотрено, что земля в собственность предоставляется в размере земельных паев граждан.

Переоформлены первоначальные свидетельства на право собственности на землю на новые свидетельства (N 251001 для ТОО "СХП им. РККА" и 251191 для гражданки Т.) были в соответствии с Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы России и порядке оформления и выдачи свидетельств на право собственности на землю".

Утвержденный 15 февраля 1994 г. первым заместителем Председателя Роскомзема РФ порядок оформления и выдачи свидетельства на право собственности на землю (пункт 2) предусматривал выдачу свидетельств также сельскохозяйственному предприятию, которому земля принадлежала на праве общей совместной или общей долевой собственности.

В натуральном выражении, с определением границ на местности и межеванием земельная доля истцу не выделялась. Заявления об этом гражданка Т. не подавала.

В тексте свидетельства о праве собственности N 251191 указано, что гражданка Т. приобрела право общей совместной собственности на землю по адресу ТОО "СХП им. РККА", общей площадью 8,82 га. В этом же свидетельстве указано, что ограничения в использовании и обременении земли приведены в свидетельстве N 251001, выданном ТОО "СХП им. РККА".

Свидетельство на право собственности на конкретный земельный участок (с указанием границ землепользования) не могло быть выдано гражданке Т., поскольку этот участок в натуре ей не выделялся, обременения не устанавливались.

Исходя из этого суд приходит к выводу, что постановление главы администрации Юрьев-Польского района от 10 октября 1994 г. N 357 и свидетельство на право общей совместной собственности на землю ТОО "СХП им. РККА" соответствуют закону и не нарушают прав собственников идеальных земельных долей, поскольку свидетельство лишь объединяет эти доли в конкретных границах общего землепользования.

Признание недействительным свидетельства на право собственности ТОО "СХП им. РККА" в данный момент, когда не только гражданка Т., но и другие собственники земельных паев не имеют конкретных земельных участков в этой собственности, означало бы исчезновение индивидуально-определенного землепользования, несущего обязанности по использованию и сохранению земли в соответствии со ст. 42 Земельного Кодекса Российской Федерации, что противоречит изложенным в ст. 1 этого Кодекса принципам учета значения земли как природного ресурса в качестве средства производства в сельском хозяйстве, охраны земли, сочетания интересов общества и граждан.

Злоупотребление правом в ущерб другим лицам недопустимо в силу ст. 10 ГК РФ.

Единоличными собственниками земли как ТОО "СХП им. РККА", так и его правопреемник СПК "Сосновоборский", не являются.

В соответствии со статьей 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Следовательно, распорядиться землей по своему усмотрению, без разрешения собственников земельных паев, СПК "Сосновоборский" не вправе.

Таким образом, само по себе свидетельство на право собственности ТОО "СХП им. РККА" на землю не нарушает никаких прав гражданки Т. на участие в решении вопросов в использовании и распоряжении как общим земельным участком, так и своей земельной долей в соответствии с законодательством, не препятствует возможности реализации прав собственника доли на выделение земельного участка в индивидуально установленных границах и иных прав, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" или ГК РФ.

СПК "Сосновоборский" является юридическим лицом. Если СПК посчитает, что наличие свидетельства на право собственности на землю незаконно обременяет его правами и обязанностями собственника земли, СПК, обладая процессуальной правоспособностью, может защитить свои права и законные интересы самостоятельно.

Правом обращаться в суд за защитой чужих интересов гражданка Т. в данном случае не наделена.

В связи с изложенным, в иске следует отказать".

Что можно сказать по поводу такого решения? Суд совершенно не учел, во-первых, что действующее законодательство Российской Федерации не связывает нарушение чьих-либо прав и, следовательно, возникновение права на их защиту исключительно только с непосредственным и прямым (с момента возникновения такого нарушения) причинением ему ущерба, созданием препятствий к владению, пользованию и распоряжению объектом права. Напротив, ст. 304 ГК РФ формулирует норму, согласно которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Во-вторых, суд совершенно не учел, что наличие двух постановлений администрации Юрьев-Польского района, предметом регулирования которых является один и тот же объект (земельный массив), возникновение вследствие этого права собственности одновременно и в совокупности физических лиц и юридического лица, выдача правоподтверждающих документов (свидетельств о праве собственности - физическим лицам и свидетельства о праве собственности - юридическому лицу) уже нарушают чье-то право.

В-третьих, одновременное наличие свидетельств о праве собственности, выданных участникам долевой собственности, и свидетельства о праве совместной собственности у юридического лица противоречит ГК РФ, юридической логике и здравому смыслу. Согласно п. 3 ст. 244 ГК РФ, общая собственность может быть либо долевой, либо совместной. Ввиду того что администрацией Юрьев-Польского района, как уже говорилось, приняты два постановления, одно из которых наделяло совокупность физических лиц правом долевой собственности, а другое - правом совместной собственности, суд должен был исследовать природу каждого из постановлений, установить, какой субъект права, каким именно правом и на какой земельный массив (долю) был наделен. Эти вопросы

имеют первостепенное значение для принятия законного судебного решения. Однако суд исследовал, может быть, и важное, но, по сути, второстепенное для дела обстоятельство: имеется или не имеется у лица возможность беспрепятственно пользоваться моим имуществом. Поэтому за пределами решения суда остался предмет искового заявления.

Кроме того, суд не учел то, что земельные доли других участников общей собственности общей площадью 6749,00 га с кадастровым номером 012 были переданы ТОО "СХП им. РККА" в аренду сроком на пять лет, начиная с 1997 года. Суд не связал этот факт с оценкой постановления главы администрации Юрьев-Польского района от 10 октября 1994 г. N 357 о предоставлении в собственность ТОО "СХП им. РККА" земель сельхозназначения общей площадью 6749,00 га с кадастровым номером 012. Суд уклонился от ответа на следующие вопросы. Если указанный земельный массив являлся с 1994 г. собственностью юридического лица, то:

как оно могло свою же землю брать в аренду у **несобственников** этой земли;

зачем СПК публиковал в 2004 году объявления в газетах "Владимирские ведомости" (г. Владимир) и "Вестник Ополя" (Юрьев-Польский район), в которых сообщал о прекращении своих обязательств по договору аренды этой же земли (собственником которой он якобы является)?

В-четвертых, самым главным требованием заявительницы была оценка постановления главы администрации Юрьев-Польского района от 10 октября 1994 г. N 357 на предмет его соответствия Указу Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 и п. 1 статьи 244 ГК РФ.

А что же сказали вышестоящие судебные инстанции по поводу этого решения? Кассационная жалоба была подана в районный суд в установленные ГПК РФ сроки. Там она пролежала более 10 дней и в областной суд отправлена не была. Тем временем под давлением администрации Юрьев-Польского района председатель СПК "Сосновоборский" буквально под конвоем доставил заявительницу Т. к нотариусу и заставил отозвать выданную ее представителю доверенность, т.е. делу не дали дальнейшего хода.

#### § 4. Типичные и нетипичные ситуации с правом на земельные доли

##### 1. Споры из-за невключения в списки на приватизацию земли.

Невключение в список (или исключение из списка) на получение земельной доли в собственность бесплатно тех лиц, которые имели на это право, - одна из типичных ошибок, допускавшаяся внутрихозяйственными комиссиями в 1992 - 1994 годах. Граждане, которые считают, что их права и законные интересы вследствие этого нарушены, обращаются в суды с требованиями о признании за ними права собственности на земельные доли. Однако до настоящего времени эта самостоятельная проблема не нашла удовлетворительного решения ни в судебной практике, ни в теории.

Иллюстрацией к сказанному может служить такое дело.

Гражданка О. обратилась в суд с иском к СПК им. Ленина Пучежского района Ивановской области о признании права собственности на земельную долю, указав, что она проработала в колхозе с 1931 по 1964 год. В 1992 году во время реорганизации были утверждены списки граждан, имеющих право на земельный пай, в которые включены 585 человек (в том числе 305 пенсионеров). Гражданка О. к тому времени являлась пенсионеркой.

До выдачи в 1995 году свидетельств на право собственности на землю первоначальные списки, по утверждению О., неоднократно пересматривались и переписывались, и в результате технической ошибки ее фамилии в окончательном варианте списков не оказалось. О. обращалась в СПК им. Ленина с просьбой выделить ей земельный пай, но получила отказ.

В иске О. было отказано по следующим основаниям.

До реорганизации колхоз им. Ленина в собственности земель не имел. В период реорганизации колхоза и приватизации в собственность колхозу земля не выделялась. По каким-либо другим основаниям земля колхозом не приобреталась. В настоящее время СПК им. Ленина земли в собственности не имеет, а только пользуется землей, предоставленной ему участниками долевой собственности.

Распоряжение земельными участками, находящимися в частной собственности граждан, осуществляется только ее собственником в соответствии с гражданским законодательством. СПК им. Ленина не является распорядителем земли и не имеет никаких законных оснований распоряжаться землями, расположенными на его территории; требования гражданки О. о выделении ей земельной доли и признании права собственности на нее не могут быть предъявлены к СПК им. Ленина <45>.

<45> См.: Решение Пучежского районного суда ИО (судья А.Л. Касаткин) от 11.02.2008 по делу N 2-7/2008.

Суд отказал в иске вследствие его предъявления к ненадлежащему ответчику. В каком-то смысле

суду повезло, и ему не понадобилось решать сложную теоретическую проблему: а насколько вообще законны требования признать право собственности на **земельную долю**, предъявленные О.?

Рассмотрим другое дело, в котором применен иной подход, а затем попытаемся ответить на поставленный вопрос.

Е.А. Галиновская в своей статье приводит пример из судебной практики Московской области, когда гражданин М. обратился в Видновский районный суд Московской области с иском к администрации Ленинского района Московской области, колхозу им. Горького, Комитету по земельным ресурсам и землеустройству о включении его в списки лиц, имеющих право на получение свидетельства о праве собственности на земельную долю и возложении обязанности на Комитет по земельным ресурсам и землеустройству выдать свидетельство о праве собственности на земельную долю (пай).

Из материалов дела следовало, что М. работал в колхозе им. Горького с 18 сентября 1989 г. 9 июня 1992 г. его освободили от занимаемой должности в связи с сокращением численности работников. Позднее постановлением главы администрации Ленинского района МО были утверждены списки членов и пенсионеров колхоза им. Горького, имеющих право на земельную долю. Размер земельной доли определялся на 1200 человек.

Длительное нерассмотрение администрацией колхоза им. Горького заявления гр. М. о внесении его в списки лиц, имеющих право на земельную долю (пай), послужило поводом для обращения его в суд с иском о включении его фамилии в список лиц, имеющих право на получение земельной доли. При рассмотрении дела суд посчитал требования М. основанными на законе и подлежащими удовлетворению. Основаниями для такого вывода суда послужило следующее. М. был исключен из членов колхоза в нарушение действующего в колхозе устава, в связи с чем он необоснованно не был включен в списки лиц, имеющих право на земельную долю (пай). Довод ответчика о том, что включение М. в число пайщиков уменьшит размер пая других членов колхоза, суд не принял во внимание и посчитал необоснованным, поскольку общая площадь земельных долей в колхозе составляла 2148,5 га. На 1200 пайщиков доля каждого составляет 1,7904 га, а при численности пайщиков 1201 человек - на 1 человека - 1,7889 га, что, по мнению суда, не следует расценивать как существенное уменьшение пая. Впоследствии по второму иску гражданина М. суд признал его право собственности на земельную долю.

Решение суда в одно и то же время и интересно, и курьезно. Размышляя над его исполнением, Е.А. Галиновская отметила сложности со вступлением нового сосособственника во владение и пользование земельным участком. Поэтому либо он, если такое технически возможно, действительно вступает во владение и пользование своей долей и размер долей всех сосособственников изменяется, либо он получает вместо нее соразмерную компенсацию. Причем в первом случае общее собрание должно, по ее мнению, закрепить за каждым из сосособственников новый размер доли в праве на земельный участок. Если же собрание не состоялось или его решение не удовлетворило заявителя, он вправе обратиться в суд с требованием о выплате ему соответствующей компенсации <46>.

<46> Галиновская Е.А. Спор о признании права на долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (земельную долю) // Комментарий судебной практики. Выпуск 9 / Под ред. К.Б. Ярошенко. М.: Юридическая литература, 2004.

По нашему мнению, суды совершают ошибку, решая подобного рода дела в пользу истцов.

Напомню, что согласно Положению о внутривладельческой комиссии по приватизации земли и реорганизации колхозов и совхозов, утвержденному Минсельхозом РСФСР 22 января 1992 г., собранием (конференцией) трудового коллектива колхоза (совхоза) с целью организации реформирования колхоза (совхоза) и перехода в частную собственность членов колхоза (работников совхоза), других граждан, юридических лиц земли, других производственных фондов и активов создавалась внутривладельческая комиссия. В ее задачу, в частности, входила разработка плана приватизации земли и подготовка проекта списка лиц для получения земельного и имущественного паев в хозяйстве. В дальнейшем этот список утверждался собранием трудового коллектива, включался в проект перераспределения земель. Глава района, утверждая проект, основывался на документах, подготовленных внутривладельческой комиссией и одобренных общим собранием учредителей создаваемого хозяйственного общества или кооператива. Какие-либо дополнения или изменения в проект или в состав лиц, у которых возникало право на получение земельной доли, главой района по собственному почину не могли вноситься. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству, выдавая свидетельства на право собственности на землю, выполнял, по сути, технические функции. Возникшее на базе прежнего предприятия новое АОЗТ, ТОО или СПК ничего общего с долевой собственностью не имели в том смысле, что они, как юридические лица, не участвовали в принятии решений по утверждению списка лиц для получения земельного и имущественного паев. Закономерно возникает вопрос: а могли ли все перечисленные субъекты реально нарушить права лиц, не включенных в списки на получение земельной доли? При всем своем желании не могли.

Кто же тогда назначается на роль ответчика: внутривладельческая комиссия или общее собрание



трудового коллектива? Допустим, что с позиций сегодняшнего дня они ответчики. Возможно ли реально привлечь их к участию в деле? Вряд ли. Во-первых, внутрихозяйственная комиссия не являлась самостоятельным субъектом правоотношений; определенными временными полномочиями она была наделена общим собранием трудового коллектива реорганизуемого предприятия. Во-вторых, последнее как субъект правоотношений не существует, и воссоздать его, пусть и в процессуальных целях, невозможно, поскольку нет того первоначального юридического лица, внутри которого данный коллектив существовал.

Вернемся еще раз к делу, которое анализировала в своей работе Е.А. Галиновская. На момент обращения гражданина М. в суд у 1200 собственников уже возникла долевая собственность на земельный участок на базе землепользования колхоза им. Горького Видновского района МО. В соответствии со ст. 244 ГК РФ общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором. Общая собственность возникает также из совместного наследования, а также смешения родовых вещей с обезличиванием.

Общая собственность не может возникнуть в иных, не предусмотренных законом (договором), случаях. Право на долю в общей собственности может быть признано за истцом в том случае, если у истца и ответчика возникла общая собственность на имущество по основаниям, установленным законом или договором.

Закон также не допускает возникновения общей собственности в результате незаконных действий <47>.

-----  
<47> См.: Практика применения Гражданского кодекса РФ, части первой / Под общей ред. В.А. Белова. М.: Юрайт, 2008. С. 467 - 469.

Как видно из материалов дела, иск М. свелся к признанию его участником долевой собственности. Требование это, по сути, незаконно в том смысле, что истец не может сослаться в его обоснование на конкретную норму ГК РФ, на конкретный, признаваемый законом способ "впадения" <48> в долевую собственность. Поэтому вызывает удивление, что судья, "не замечая" этого, рассуждает в решении, насколько существенно уменьшится пай остальных 1200 собственников в случае признания права на долю у М.!

-----  
<48> Речь идет об одной из характеристик общей собственности римлянами. Взаимоотношения общих собственников и тогда, когда они не были основаны на договоре, характеризовались ими "как отношения лиц, как бы взаимно связанных между собой соглашением". Эта общность, поскольку она не вытекала из товарищества, называлась *communio in quam incidimus* - общность, в которую мы впадаем, т.е. случайная. См.: Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Статут, 2008. С. 249.

Теоретически можно допустить обращения в суды граждан, не включенных в списки на приватизацию. Однако в таких случаях истцы решениями судов не могут **как бы включаться** в первоначальные списки лиц, у которых возникло не просто право на бесплатное получение земельной доли, а общая долевая собственность на земельный участок. Речь может идти исключительно о признании за такими гражданами права на земельный участок (не на долю!), который уже после решения суда будет формироваться из, скажем, какого-нибудь резервного фонда или районного фонда перераспределения <49>. Но это предмет отдельного разговора, который выходит за границы общей долевой собственности.

-----  
<49> На одной из страниц юрклуба в Интернете я обнаружил любопытное сообщение: в Республике Татарстан сложилась практика признания права собственности граждан на земельную долю, не включенных в соответствующий список. На основании заявлений о признании права собственности на земельную долю суд выносил решения о признании такого права. Однако, как подтверждает информационный источник, гражданам предоставляются участки из резервного фонда земли (!), который специально формировался во время проведения земельной реформы. То есть речь идет о признании права граждан на земельный участок, размер которого равен размеру земельной доли, но не на земельную долю в участке, находящемся в долевой собственности граждан. См.: [www.yurclub.ru/ibf/lofiversion/index.php/t166434.html](http://www.yurclub.ru/ibf/lofiversion/index.php/t166434.html).

## **2. Право на земельную долю возникло, свидетельство не получено. Какие проблемы возникают у наследника?**

Как неоднократно подчеркивалось ранее, между двумя ключевыми точками аграрной реформы - утверждением проекта перераспределения земель главой района и выдачей правоподтверждающих документов - возникла определенная пауза. Свидетельства на право собственности на землю собственники начали получать только после издания Указа Президента РФ от 27 октября 1993 г. N

1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", т.е. в основном в 1994 - 1995 годы. Типичной можно назвать ситуацию, когда участник долевой собственности умирает, не получив свидетельство. Когда у наследников начинается проявляться интерес к земельной доле, то одновременно возникает и проблема оформления прав на нее.

В этом отношении интерес представляет такое дело.

Гражданин Ж. обратился в суд с заявлением на отказ К., нотариуса Пучежского нотариального округа, в совершении нотариального действия. Ж. просил нотариуса выдать ему свидетельство о праве на наследство по закону, так как у его умершей матери в числе других граждан возникло право долевой собственности на землю на основании решения органа местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий совхоза "Зарайское" (постановление главы администрации Пучежского района от 8 сентября 1992 г. N 132). Нотариус отказала заявителю в совершении нотариального действия ввиду отсутствия у него правоустанавливающего документа (мать Ж. умерла до выдачи свидетельства на право собственности на землю), а также из-за разницы в площадях земельного участка в постановлении администрации N 132 и кадастровой выписке.

Решением от 16 июля 2008 г. по делу N 2-96/08 Пучежского районного суда Ивановской области признан незаконным отказ в совершении нотариальных действий нотариусом К. Суд обязал нотариуса совершить нотариальное действие и выдать Ж. свидетельство о праве на наследство по закону на 1/467 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельхозназначения, расположенного по адресу: Ивановская область, Пучежский район, СПК "Зарайское". Вынося решение, суд руководствовался следующим.

Согласно ст. 18 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а при их отсутствии выписки из принятых до вступления в силу указанного Федерального закона решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Представленная Ж. кадастровая выписка о земельном участке, в которой была указана фамилия наследодателя, составлена на основании решения органа местного самоуправления - постановления главы администрации Пучежского района - о приватизации сельскохозяйственных угодий, которое является правоустанавливающим документом и удостоверяет право наследодателя на земельную долю. Указанное постановление является правоустанавливающим документом, так как выполнено по установленной форме, содержит сведения, позволяющие однозначно идентифицировать земельный участок, вид права, имеет надлежащие подписи и скреплено печатью.

Коллегия по гражданским делам Ивановского областного суда Определением от 13 августа 2008 г. по делу N 33-1096 решение Пучежского районного суда от 16 июля 2008 г. отменила и дело направила на новое рассмотрение в тот же суд, удовлетворив кассационную жалобу нотариуса К.

Решением от 17 сентября 2008 г. по делу N 2-129/08 Пучежский районный суд Ивановской области заявление Ж. на отказ нотариуса К. в совершении нотариальных действий удовлетворил; обязал нотариуса К. совершить нотариальное действие и выдать Ж. свидетельство о праве на наследство по закону после Жуковой К.Д., умершей 20 ноября 1992 г., на земельную долю (в праве общей собственности на земельный участок из земель сельхозназначения СПК "Зарайское"), площадью 5,31 га.

Коллегия по гражданским делам Ивановского областного суда определением от 15 октября 2008 г. решение Пучежского районного суда от 17 сентября 2008 г. оставила без изменения, кассационную жалобу нотариуса К. - без удовлетворения. Кассационная инстанция поддержала районный суд в том, что постановление главы района об утверждении проекта перераспределения земель является в соответствии со ст. 18 Закона N 101-ФЗ документом - основанием для выдачи Ж. свидетельства о праве на наследство по закону. И хотя 20 февраля 2009 г. надзорная инстанция все судебные постановления отменила, позиция суда в указанном вопросе не изменилась.

Между тем вывод суда отнюдь не очевиден.

Действительно, юридическая сила выписок из принятых до вступления в силу Закона N 101-ФЗ решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий наряду со свидетельствами о праве на земельные доли, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП. Однако суд не учел, что ст. 18 Закона N 101-ФЗ разработана законодателем с учетом положений ст. 17 Закона о регистрации прав на недвижимое имущество. Так, ст. 17 этого последнего Закона устанавливает основания для государственной регистрации прав. Причем и акты, изданные органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и свидетельства о праве на наследство по смыслу ст. 17 Закона о регистрации прав на недвижимое имущество в равной степени являются основаниями для **государственной регистрации** наличия или перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С учетом логико-правовых связей ст. 18 Закона N 101-ФЗ и ст. 17 Закона о регистрации прав на недвижимое имущество решение органа местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий не может являться непосредственным основанием для выдачи свидетельства о праве на наследство на земельную долю, поскольку оба являются самостоятельными основаниями для госрегистрации прав. Причем речь в данном случае может идти о государственной регистрации прав исключительно титульного собственника, дееспособного и правоспособного, лично обратившегося с заявлением о государственной регистрации прав, а не наследника, который должен еще доказать законность его притязаний на наследственное имущество.

В таких случаях наследнику следует обращаться не к нотариусу, а в суд с заявлением о признании права собственности на земельную долю в порядке наследования. Например, практика во Владимирской области показывает, что это самый эффективный путь решения проблемы. Более того, решение суда само по себе является основанием для регистрации права на земельную долю. Поэтому отпадает и необходимость обращаться к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство по закону.

### 3. О передаче земельных долей из одного землепользования в другое.

На практике в Ивановской области имели место факты, когда на основании решений общих собраний участников долевой собственности или СПК либо постановления районной администрации часть земельных долей передавалась из одного землепользования в другое. Вследствие этого наследники получали у нотариусов свидетельства о праве на наследство, с указанием, что такой-то наследовал такую-то долю в праве на земельный участок (идет адресная часть) СПК "Ленинский путь" (бывшее землепользование АОЗТ "Победа"). После того, как потерпели неудачу попытки зарегистрировать право на унаследованные земельные доли в отделах ФРС и случаи подобного рода участились, первыми забились тревогу нотариусы. По предложению Ивановской областной нотариальной палаты автором было подготовлено заключение по обсуждаемому вопросу. Выводы, которые в нем содержатся, имеют интерес для более широкого круга специалистов, поскольку возвращают нас к обсуждению проблемы права собственности на земельные доли.

Постановлением главы администрации Лежневского района от 20 декабря 1993 г. N 45 земельный участок из состава землепользования колхоза "Колос" был передан в долевую собственность граждан (бывших работников сельхозпредприятия, работников социальной сферы, пенсионеров). Площадь участка составила 734 га. Весной 1994 года право 132-х собственников земельных долей было подтверждено выдачей им свидетельств на право собственности на землю (на земельную долю размером 5,11 га).

Другим постановлением главы администрации Лежневского района от 4 сентября 1992 г. N 360 земельный участок из состава землепользования совхоза "Согласие" площадью 2593,1 га был передан в долевую собственность граждан.

Еще одним постановлением главы администрации Лежневского района от 20 декабря 1993 г. N 446 земельный участок из состава землепользования агропромышленного предприятия "Стоянцево" площадью 841,4 га также был предоставлен в долевую собственность граждан.

В дальнейшем постановлением главы администрации Лежневского района от 10 октября 2000 г. N 663 "О передаче земельных паев из АП "Колос" в АМАП "Согласие" в состав земель последнего переданы "земельные паи (собственность)" 11-и акционеров АП "Колос" общей площадью 66,6 га. Постановлением главы администрации Лежневского района от 18 июня 1999 г. N 334 "О передаче земельных паев из АП "Колос" в АПП "Стоянцево" в состав земель последнего переданы "земельные паи (собственность)" 17-и акционеров АП "Колос" общей площадью 111,2 га.

По состоянию на 11 апреля 2008 г. из 132-х собственников из состава землепользования колхоза "Колос" 79 человек передали свои доли АМАП "Согласие" и ЗАО "Стоянцево".

Проанализируем данную ситуацию.

В 1992 - 1993 годах земли сельхозназначения передавались работникам совхозов и колхозов, пенсионерам и иным лицам в общую долевую собственность по решению органа местного самоуправления. Такой **административно-правовой** способ возникновения права на земельные доли был предусмотрен п. 2 Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323. При **административно-правовом** способе возникновения права на земельные доли в качестве правоустанавливающих документов всегда будут выступать акты государственных органов и органов местного самоуправления <50>. Причем возникновение права собственности на землю у граждан происходит сразу же после издания такого акта.

<50> См.: Ефимов А.Ф., Толчеев Н.К. Настольная книга судьи по земельным спорам. М.: Проспект, 2006. С. 123.

Вместе с этим возникновение института долевой собственности на землю на основании акта

органа местного самоуправления в дальнейшем полностью исключает вторичное применение **административно-правового** способа возникновения, изменения или прекращения права общей собственности. Статьи 117 и 121 ГК РСФСР, действовавшего на момент приватизации земли, а также нормы действующего в настоящее время ГК РФ (ст. ст. 246, 247, 252) при решении вопроса о владении, пользовании и распоряжении общей долевой собственностью исключают вмешательство в эти вопросы государственных органов власти или органов местного самоуправления. Тем более природа общей собственности не допускает подмену соглашения участников долевой собственности решением органа местного самоуправления. Исключения составляют, например, случаи принудительного выкупа, изъятия земли для государственных или муниципальных нужд или ее конфискация.

Постановления главы администрации Лежневского района от 10 октября 2000 г. N 663 "О передаче земельных паев из АП "Колос" в АМАП "Согласие" и от 18 июня 1999 г. N 334 "О передаче земельных паев из АП "Колос" в АПП "Стоянцево" незаконны с момента их принятия. Несмотря на это, райкомзем Лежневского района в лице Н.М. Бордонос внес изменения в учет земель в части уменьшения площади землепользования АП "Колос" и, соответственно, увеличения площадей земельных участков в землепользовании АМАП "Согласие" и АПП "Стоянцево". Эти изменения видны из графы 11 кадастровых выписок и паспортов, выдаваемых территориальным (межрайонным) отделом N 1 Управления Роснедвижимости по Ивановской области.

В некоторых случаях передача земельных долей из одного землепользования в другое совершалась на основании решений общих собраний участников долевой собственности. Так, в соответствии с решением общего собрания "владельцев коллективно-долевой собственности земли" АПП "Стоянцево" и АМАП "Согласие" от 20 ноября 2000 г. часть собственников земельных долей в землепользовании АПП "Стоянцево" передали свои земельные доли в землепользование АМАП "Согласие"; часть собственников земельных долей в землепользовании АМАП "Согласие" передали свои земельные доли в землепользование АПП "Стоянцево".

С точки зрения как юридической, так и технической (требования землеустройства) подобного рода передачи земельных долей из одного землепользования в другое невозможны.

Во-первых, с юридической позиции в указанных выше случаях решения общего собрания не подписаны всеми участниками собраний, что нарушает требование ст. 14 Закона N 101-ФЗ, в редакции, действовавшей до 18 июля 2005 г. То есть решения не приняты и юридических последствий иметь не могут. Кроме того, расчет общего числа участников долевой собственности, принимавших участие в общих собраниях, неверен, поскольку кворум рассчитывался не от первоначального их количества, а от оставшихся после передачи своих земельных долей в другие землепользования.

Во-вторых, что касается землеустроительного аспекта данной проблемы, то следует иметь в виду следующее. Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли (абз. 2 п. 1 ст. 12 Закона N 101-ФЗ).

**Как видно из Закона, действующее в России земельное и гражданское законодательство не знает такой юридической конструкции, как передача земельной доли в праве на один земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения в право на другой земельный участок из состава земель этой же категории.**

Если бы действительно такая передача имела место, то уменьшение площади землепользования АП "Колос", увеличение площадей земельных участков, находящихся в землепользовании АМАП "Согласие" и АПП "Стоянцево", произошло бы только после раздела в натуре землепользования АП "Колос". И выделяемый участок, и остающаяся часть участка были бы поставлены на кадастровый учет; право на выделенный участок зарегистрировано в отделе ФРС. Собственники нового участка, т.е. бывшие участники долевой собственности в землепользовании АП "Колос", после этого уже на законных основаниях могли бы передавать его кому-либо или отчуждать. Но даже в этом случае увеличение площади в землепользовании АМАП "Согласие" и АПП "Стоянцево" за счет выделенного в натуре участка из землепользования АП "Колос" могло произойти (с точки зрения землеустройства) только после подготовки проекта территориального землеустройства (перераспределения), расчета нового размера земельной доли в новом землепользовании, регистрации в отделе ФРС права на новое землепользование и выдачи соответствующих свидетельств о госрегистрации права собственникам земельных долей. Теоретически последовательность таких действий в земельном праве возможна, но только не в отношении земель сельхозназначения, приватизированных **административно-правовым** способом в основном в 1992 - 1994 годах.

### Глава 3. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ: ВЫДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ "ПО ПРОТОКОЛУ"

#### § 1. Порядок созыва, проведения общего собрания и принятия им решений

##### 1. Может ли созвать собрание "анонимный субъект"?

В абз. 1 п. 1.1 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" указаны **три субъекта**, которые вправе выступить с инициативой проведения общего собрания участников долевой собственности. Прежде всего это любой участник долевой собственности на земельный участок. С предложением о проведении собрания может обратиться сельскохозяйственная организация, использующая земельный участок, прежде всего по вопросам об условии передачи участка, находящегося в долевой собственности, в аренду, уставный (складочный) капитал или доверительное управление и о местоположении части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в аренду или уставный (складочный) капитал или доверительное управление (п. 1.2 ст. 14). Наконец, с предложением провести собрание может выйти орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Обратим внимание на более чем странную формулировку закона: орган местного самоуправления вправе обратиться к **сельскохозяйственной организации**, использующей этот земельный участок, с предложением о созыве общего собрания. Разумность введенного законодателем такого двухступенчатого варианта обращения к сособственникам объяснить сложно, поскольку, доводя ситуацию до своего логического развития, можно дойти до того, что орган местного самоуправления просто технически не сможет обратиться к участникам долевой собственности, если, например, ни одна сельскохозяйственная организация их участки не использует.

Закон, как кажется, дает закрытый перечень лиц-инициаторов проведения общего собрания. Однако так ли это в действительности? Опыт подсказывает, что "за кадром" существует и четвертый субъект, не поименованный в законе. Назовем его для удобства "анонимный субъект". Что же заставляет верить в его реальное существование? Ответ на вопрос можно найти, размышляя над абз. 2 п. 1.1 статьи 14 Закона N 101-ФЗ и порядком оповещения сособственников о проведении собрания:

"Участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собрания участников долевой собственности не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения уведомляются в письменной форме (почтовые открытки, письма) и посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, или опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации".

Как мы видим, Закон не требует в самом уведомлении или в публикации указывать инициаторов созыва общего собрания. Следовательно, созвать его может любое заинтересованное лицо, прикрывшись следующей формулировкой: "Участники долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения СПК "N..." предлагают остальным участникам долевой собственности провести общее собрание для решения следующих вопросов...". Вряд ли кто будет на самом собрании выяснять имена инициаторов. Ими на самом деле могут являться инвесторы, которые действуют под прикрытием того или иного участника долевой собственности и не желают до определенного момента себя раскрывать. Созыв общего собрания участников долевой собственности от имени "анонимного субъекта" позволяет если не избежать явки на него "нежелательных" сособственников или представителей конкурирующих групп, то по крайней мере усыпить их бдительность. Они ведь не знают до самого момента проведения общего собрания, кто же реально стоит за "анонимным субъектом".

Следует также отметить, что шансы добиться признания в судебном порядке недействительными решений общего собрания по тому основанию, что оно созвано "не тем" лицом, что в объявлении о его проведении не указан конкретный субъект его созыва, невелики, если не ничтожны. Истцу чрезвычайно трудно найти и сформулировать состав нарушения своих прав, свобод и законных интересов. Вряд ли суд пойдет ему навстречу по одному лишь формальному основанию.

##### 2. Допустимы ли возражения против проведения собрания?

В 2008 году в одном из газетных извещений о проведении общего собрания участников долевой собственности в землепользовании ТОО "Софроновское" Меленковского района ВО после перечня вопросов повестки была необычная приписка: "возражения принимаются по адресу (далее почтовый адрес и номер телефона)" <51>. Сособственники, обратившиеся с предложением провести общее

собрание, если они имели в виду направление возражений против его проведения, не только заблуждались сами, но и дали повод к надуманному конфликту с остальными участниками долевой собственности. Да, действительно, в практике ведения корпоративных войн в последние годы бывали случаи не только направления возражений против проведения общих собраний, но запретов на их проведение в судебном порядке. Однако в случае с общей (долевой) собственностью мы имеем дело не с юридическим лицом и конфликтами между его участниками. Закон N 101-ФЗ предусматривает направление возражений только относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка (п. 4 ст. 13). Возражения же относительно проведения общего собрания ни для лиц, их направивших, ни для лиц, их получивших, не имеют юридического значения. Все споры в этом случае разрешаются в суде, и их предметом могут являться только принятые (или не принятые) на собрании решения.

-----  
<51> Владимирские ведомости. 27.05.2008. N 117 (3215). С. 7. "Повестка дня: 1. Определение местоположения части земельных участков, предназначенных для выделения земельных участков в счет земельных долей в первоочередном порядке. 2. Выделение земельных участков в счет земельных долей. 3. Разное. Возражения принимаются по адресу: Владимирская область, Меленковский район, д. Максимово, ул. Энгельса, д. 48. Тел. 8-903-563-72-46".

### 3. Необходимо ли уведомление о проведении собрания на информационных щитах?

Если с выходом извещения о проведении общего собрания в средствах массовой информации все достаточно определено (это уже привычное явление), то этого не скажешь об упоминаемых в абз. 2 п. 1 ст. 14 Закона N 101-ФЗ иных способах информирования. Означает ли фраза о том, что сособственники "уведомляются в письменной форме (почтовые открытки, письма) и посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах", в которой использован союз "и", то, что при этом способе они должны информироваться одновременно и открытками (письмами), и объявлениями на информационных щитах? Не будет ли нарушением Закона (следовательно, основанием для обращения в суд с иском) отсутствия объявлений на информационных щитах? Вообще, наступают ли какие-либо правовые последствия в последнем случае? На наш взгляд, упоминание в Законе об информационных щитах следует признать либо недоработкой законодателя (сколько таких щитов необходимо и в каких местах устанавливать; как поступать, если объявления будут срываться и ко дню проведения собрания на щитах их не окажется; как доказывать, что объявления вообще вывешивались?), либо дополнительным (вспомогательным) способом информирования населения, неиспользование которого не влечет никаких правовых последствий для тех, кто созывает общее собрание участников долевой собственности. Поэтому можно и вовсе обойтись только направлением им почтовых открыток (писем) или публикацией объявления.

### 4. Как сформулировать повестку дня собрания?

В п. 1.2 ст. 14 Закона N 101-ФЗ перечислены шесть вопросов, которые выносятся на обсуждение общего собрания участников долевой собственности. С первого взгляда проблемы с формированием повестки дня возникать не должны: выбирай соответствующий шаблон и подставляй его в текст уведомления о проведении общего собрания. Во многих случаях, не задумываясь, так и поступают. Однако часто в объявлениях можно увидеть результат творческой переработки чеканных формул закона.

Например, определение "местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей" превращается в "определение местоположения части земельных участков, предназначенных для выделения земельных участков в счет земельных долей в первоочередном порядке" <52> или в "**утверждение** местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются **участникам общей долевой собственности** земельные участки в счет земельных долей" <53>. В некоторых случаях первоисточник не только перерабатывается стилистически, но и дополняется упоминанием конкретного лица - "согласование и утверждение местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей **участнику долевой собственности Федотовой Марине Ивановне**" <54>; или без конкретизации - "**о выделении земельных участков лицам, изъявившим желание реализовать свое право на выдел земельных участков в счет принадлежащих им на праве собственности земельных долей** в границах части находящегося в общей долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей" <55>.

-----  
<52> Владимирские ведомости. 27.05.2008. N 117 (3215). На с. 7 опубликованы три объявления с такой формулой (землепользование ТОО "Софроновское" Меленковского р-на).

<53> Владимирские ведомости. 16.09.2008. N 212 (3310). С. 7 (землепользование СПК "Новая жизнь" Ковровского р-на).

<54> Владимирские ведомости. 13.08.2008. N 184 (3282). С. 6 (землепользование СПК "Мордыш" Суздальского р-на).

<55> Владимирские ведомости. 16.09.2008. N 212 (3310). С. 7 (землепользование СПК "Новая жизнь" Ковровского р-на).

Нередко в повестку общего собрания включают вопросы, не перечисленные в законе: избрание председателя и секретаря собрания; "рассмотрение иных вопросов (разное)" или просто "разное"; отмена решений, ранее принятых общим собранием; утверждение проекта территориального землеустройства (до введения межевого плана). Более того, иногда вопросы, выносимые на обсуждение общего собрания, претендуют самое малое на образцы локального нормотворчества. Так, общее собрание участников долевой собственности на земельный участок из бывшего землепользования СПК "Чамерево" (Судогодский район Владимирской области) 14 марта 2007 г. обсуждало и утвердило Положение о порядке владения, пользования, распоряжения земельным участком, находящимся в общей долевой собственности, и Порядок созыва и проведения общего собрания участников общедолевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения <56>!

-----  
<56> Протокол общего собрания приобщен к материалам дел N 2-403/08 и N 2-26/09 Судогодского районного суда ВО.

Приведенные примеры творческой переработки и доработки п. 1.2 ст. 14 Закона N 101-ФЗ заставляют присмотреться к более общей проблеме - к пределам осуществления прав общим собранием участников долевой собственности (какие решения оно вправе принимать, а какие нет). Формулирование повестки дня - не более чем внешнее проявление указанной проблемы.

Итак, ограничивают ли вопросы, перечисленные в пункте 1.2 ст. 14 Закона N 101-ФЗ, компетенцию общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения? Одни юристы (в том числе и судьи) этот перечень полномочий общего собрания и, соответственно, перечень вопросов, подлежащих разрешению на нем, считают исчерпывающим <57>. У других "вызывает некоторое негодование формулировка этого перечня полномочий общего собрания собственников, которая настолько же бессмысленна и неудачна, насколько отчасти неконституционна" <58>.

-----  
<57> См.: Ковалев А.М. Правовая природа общего собрания участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения // Российская юстиция. 2008. N 7. С. 36 - 39. (А.М. Ковалев - судья Ростовского областного суда.)

<58> Зайков Д.Е., Звягинцев М.Г. Настольная книга гражданина по защите земельных прав: Научно-практическое пособие. М.: Па, 2008. С. 555.

Раздумывая над тем, предпочтение какой из двух названных точек зрения отдать и, соответственно, как сформулировать повестку дня общего собрания, необходимо учитывать следующее. Институт собственности и конструкция общей (долевой) собственности разработаны в ГК РФ. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" хотя и говорит о применении правил ГК РФ с учетом особенностей, установленных ст. 12 этого же Закона, а также его ст. ст. 13 и 14, но не изменяет состав полномочий, принадлежащих собственнику имущества. Они такие же, как в п. 1 ст. 209 ГК РФ. Такими же они остаются с некоторыми, разумеется, оговорками и применительно к земле: владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ), осуществляется их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц (п. 3 ст. 209 ГК РФ). Пункт 3 ст. 129 ГК РФ говорит только об ограничениях, связанных с **отчуждением** земельных участков, - земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Итак, Закон N 101-ФЗ устанавливает только "особенности определения порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности" (так в заголовке ст. 14). Если собственники на общем собрании реализуют полномочия по **владению и пользованию** земельным участком и это не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает прав и законных интересов других лиц, то они вправе принимать любые решения в пределах указанных полномочий. Они могут не только формулировать повестку дня так, как посчитают необходимым, но и вправе излагать принимаемые решения в приемлемых для них выражениях.

Единственное исключение из сказанного продиктовано Постановлением КС РФ от 30 января 2009

г. N 1-П по делу о проверке конституционности положений п. п. 2, 3 и 4 ст. 13 и абз. 2 п. 1.1 ст. 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в связи с жалобой гражданки Л.Г. Погодиной. В соответствии с этим Постановлением общее собрание обязательно определить границы части земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей. Поэтому и в формулировке повестки дня должен быть предусмотрен вопрос с таким же названием <59>.

<59> Раньше особенно часто первоочередной выдел представлялся колхозам и районным администрациям как удобный инструмент загнать в "медвежий угол" всяких "рейдеров". Пусть, мол, тратят свои доли на неудобицы, а мы потом выделимся в наиболее плодородной части (например, ближе к центральной усадьбе; там, где ландшафт позволяет компактно выделить участки). В настоящее время определение местоположения части земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки, утратило какие-либо "политические" тона.

Отдельные участники долевой собственности вправе обращаться к общему собранию с предложением согласовать местоположение части земельного участка, в границах которой они намерены выделить свой участок. И в повестке, и в решении собрания такие обращения могут отражаться. В Постановлении КС РФ от 30 января 2009 г. N 1-П высказана позиция, что в этом случае решение о выделении сособственнику конкретного земельного участка будет носить персональный характер (т.е. "выделить И.И. Иванову участок с таким-то местоположением"). Однако этому второму ("согласительному") собранию должно предшествовать первое, которое, как уже говорилось, принимает решение в соответствии с абз. 2 п. 1.2 ст. 14 Закона N 101-ФЗ.

#### **5. Можно ли изменить повестку собрания в день его проведения?**

Пункт 1 ст. 14 Закона N 101-ФЗ говорит о том, что участники долевой собственности о проведении общего собрания не позднее чем за 30 дней до дня его проведения уведомляются в письменной форме, посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах или опубликования сообщения в средствах массовой информации. По смыслу статьи извещения участников долевой собственности надлежащим образом о проведении общего собрания следует понимать как доведение до них "не позднее чем за 30 дней" содержания вопросов, подлежащих обсуждению, т.е. повестки. В противном случае вряд ли можно говорить о надлежащем уведомлении, а изменение повестки дня в день проведения собрания следовало бы рассматривать как нарушение законных прав и интересов участников долевой собственности, не принимающих участия в работе собрания.

Судебная практика по обсуждаемому вопросу довольно скромна. Поэтому представляет интерес любая здравая позиция, тем более отражающая точку зрения государственных органов. Обратимся к материалам одного дела.

СПК "Чамерево" (Судогодский район ВО) просил суд признать незаконными действия К. по выделу земельного участка. К. выделила земельный участок "по объявлениям": основному от 30 мая 2007 г. и уточняющему от 27 июля 2007 г. В качестве оснований иска истец сослался на решение общего собрания от 14 марта 2007 г., в частности, на решение по вопросу N 5.

Ответчик обратил внимание суда на то, что в опубликованном 1 февраля 2007 г. в газете "Владимирские ведомости" извещении о проведении 14 марта 2007 г. общего собрания участников долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Владимирская область, Судогодский район, СПК "Чамерево", были указаны три вопроса повестки. 14 марта 2007 г. в конторе СПК "Чамерево" с. Чамерево Судогодского р-на с 14.00 проводилось собрание участников долевой собственности. Перед собранием была изменена повестка дня, в частности, изменена формулировка вопроса N 2. В повестку заседания помимо трех вопросов, указанных в извещении о проведении собрания, дополнительно включили еще два вопроса:

вопрос 4 - об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой находятся неустраиваемые земельные доли;

вопрос 5 - об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в доверительное управление СПК "Чамерево".

Третье лицо - Управление Роснедвижимости - в своем отзыве отметило, что "анализ двух повесток общего собрания... свидетельствует об изменении повестки дня, что является существенным нарушением Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", законных прав и интересов лиц - собственников земельных долей, которые не участвовали в общем собрании. Вместе с тем в регистрационном листе участников общей долевой собственности указано, что на данном собрании присутствовало доверенное лицо К... (по списку N 133). Как представитель К., Г. проголосовала за изменение повестки дня, о чем свидетельствует запись в протоколе о единогласном голосовании" <60>.



<60> Отзыв от 16 декабря 2008 г. N 3935 Управления Роснедвижимости по Владимирской области на исковое заявление о признании незаконными действий по выделу в натуре земельных участков (дело N 2-26/09 Судогодского районного суда ВО).

По нашему мнению, данная точка зрения необоснованно сужает обсуждаемый вопрос о нарушении прав только тех участников долевой собственности, которые участвовали в работе общего собрания. Можно было бы согласиться с этой позицией, если бы на собрании присутствовали все 100% участников долевой собственности. Однако в тех случаях, когда их число составляет менее 100% от общего числа, изменение повестки "на ходу" дает право участникам долевой собственности обращаться в суд с заявлениями (в том числе со встречными исковыми заявлениями) о признании незаконными принятых на общем собрании решений. Так как вопрос о законности изменения повестки связан с конфликтом интересов тех, кто выделяется "по протоколу", и тех, кто выделяется "по объявлению", то решающее слово остается за судом после установления всех обстоятельств проведения собрания.

#### **6. Где проводить собрание?**

В абз. 2 п. 1.1 ст. 14 Закона N 101-ФЗ ничего не говорится о месте проведения общего собрания. Но, как правило, в отличие от собраний в корпоративном праве, участники долевой собственности собираются в сельском клубе, реже - в колхозной конторе в границах своего землепользования, еще реже - за его пределами. Принято считать, что "идеальное" место его проведения - центральная усадьба сельхозпредприятия на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности. В противном случае судебные разбирательства гарантированы. Суд может принять во внимание, что, например, права пожилых или малообеспеченных сосособственников нарушены, так как их физическое состояние или имущественное положение не позволило выехать за пределы территории муниципального образования.

Еще один вопрос, который поставила жизнь: можно ли проводить собрание не в помещении, а на улице, например перед сельским клубом или колхозной конторой? Опыт проведения таких собраний позволяет положительно ответить на этот вопрос. Так, в процессе разбирательств в суде по иску СПК "Веска" к Б. в 2008 году в Юрьев-Польском районе ВО о признании незаконными действий по выделению земельного участка на основании решения общего собрания ни у истца, ни у судьи не было претензий к тому, что собрание проводилось на улице перед колхозной конторой.

#### **7. Порядок регистрации лиц, участвующих в проведении собрания.**

Согласно абз. 3 п. 1.1 ст. 14 Закона N 101-ФЗ приложением к протоколу общего собрания участников долевой собственности является список присутствующих на нем участников долевой собственности на этот земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на землю. Речь идет о явочном листе (или листах). Его отсутствие может стать основанием для признания недействительными решений общего собрания. В списке присутствующих на общем собрании участвующие в собрании расписываются напротив своих Ф.И.О. и реквизитов документов. Рекомендуем указывать одновременно и число долей, если их больше одной, что делает более удобным подсчет числа участников общего собрания и расчет процента голосующих по вопросам повестки дня. Саму регистрацию участников необходимо проводить до рассмотрения этих вопросов. Если кто-либо из участников покинет собрание после регистрации или воздержится от голосования, то всегда будет доказательство правомочности собрания.

#### **8. Когда начинать собрание и сколько времени его проводить?**

Прямого ответа на этот вопрос ни в Законе N 101-ФЗ, ни в других нормативных актах не дано. Также Закон N 101-ФЗ обходит молчанием и вопрос о том, можно ли объявлять перерывы в проведении собрания.

На практике встречаются две ситуации: либо собрание проведено в рекордно короткое время (например, в течение 7 - 10 минут), либо оно длится часами с перерывом. Для признания недействительными принятых на нем решений необходимо привести убедительные доказательства нарушения ими своих прав. И здесь ключевая роль в оценке конкретной ситуации принадлежит суду.

Что касается проведения собрания в рекордно короткое время (например, 7 - 10 минут), то в ходе разбирательства в суде уже упоминавшегося выше иска СПК "Веска" к Б. в 2008 г. о признании незаконными действий по выделению земельного участка на основании решения общего собрания, то у суда не было претензий к тому, что собрание началось в 14.00, а закончилось в 14.07. Порядок созыва собрания не нарушен, кворум был, протокол и приложения подписаны всеми участниками собрания, т.е. решения приняты с соблюдением закона.

Приведем другой пример, связанный с длительным периодом проведения собрания. Так, С. обратилась с иском к СПК "Новосельский" (Суздальский район Владимирской области) о признании

недействительным решения общего собрания участников долевой собственности, указав, что в порядке его проведения имелись существенные противоречия с действующим законодательством. В извещении о проведении общего собрания было определено время регистрации его участников - 29 сентября 2008 г. с 13.00 до 14.00, а также время начала работы собрания - 29 сентября 2008 г. в 14.00. Однако, как зафиксировано в протоколе, собрание началось в 18.00. Представитель истца в заявлении указала, что, действуя на основании нотариально оформленной доверенности от С., в 18 часов она не могла прибыть на собрание, поскольку планировала присутствовать на нем в 14.00. Инициаторы собрания тем самым нарушили ее право и, следовательно, право ее доверителя на участие в работе собрания.

Суд, отказывая истице в удовлетворении ее требований, свою позицию мотивировал следующим образом. Действительно, как следует из протокола, время начала регистрации участников - 13.00, время окончания регистрации - 18.00, время начала работы собрания - 18.05. Только в 20.20 собрание завершило свою работу. Однако "законодательством не предусмотрено строгое соответствие времени начала общего собрания участников долевой собственности, указываемого в сообщении о проведении собрания, времени непосредственного его проведения" <61>.

<61> Решение Суздальского районного суда ВО (судья Н.А. Комарова) от 05.12.2008 по делу N 2-991/2008. Несмотря на некоторую угловатость стиля решения, видно, что судья имел в виду то, что законодательство не связывает начало работы собрания, указанное в объявлении, с началом его фактической работы.

Всех, наверное, интересует еще один вопрос: а возможно ли проводить собрание в течение двух-трех, а то и более дней и неоднократно объявлять перерывы? По-нашему мнению, возможно.

#### **9. Как фиксировать варианты голосования на собрании?**

Типичная ошибка многих приложений к протоколу общего собрания заключается в ограничении только регистрацией его участников с указанием их данных (в том числе паспортных, хотя это и не обязательно) и данных о документе, удостоверяющем право на земельную долю. В этом случае при возникновении конфликта определить, кто и как голосовал, возможно с привлечением свидетелей, но не всегда. Следовательно, в приложении (это может быть приложение N 2, если рассматривать явочный лист в качестве приложения N 1) необходимо предусмотреть графы для голосования "за", "против" и "воздержались" по каждому из обсуждаемых вопросов. Роспись в той или иной графе - письменное доказательство волеизъявления участника собрания, содержащее сведения об обстоятельствах, имеющих в дальнейшем значение для рассмотрения и разрешения дела в суде.

#### **10. Можно ли отменить ранее принятые решения общего собрания?**

Такой вопрос встает перед участниками долевой собственности очень часто и весьма остро. Как пишет судья Ростовского областного суда А.М. Ковалев, нередки случаи, когда по одному и тому же вопросу, скажем, об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей, имеются два и более противоречивых решения общих собраний. Более того, последующие решения общих собраний содержат сведения об отмене ранее принятых решений. Причем с формальной точки зрения все решения общего собрания правомочны, так как соблюдены требования Федерального закона к их созыву, наличию кворума, принятию и оформлению решения. Мотивы принятия противоположного решения таких участников долевой собственности могут быть разные, и они не влияют на действительность общих собраний, так как Федеральный закон не содержит ограничений для повторного участия в голосовании и принятия повторных решений, противоположных первым, по одному и тому же вопросу между теми же или другими участниками общей долевой собственности <62>.

<62> Ковалев А.М. Правовая природа общего собрания участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения // Российская юстиция. 2008. N 7. С. 36 - 39.

Решения общего собрания участников долевой собственности отменяются, как и принимаются, с учетом требований п. п. 1 и 1.1 ст. 14 Закона N 101-ФЗ. Не очень богатая судебная практика склоняется, как кажется, к этому же мнению. Приведем в этой связи следующий пример.

СПК "Веска" обратился в суд с иском "о признании незаконным выдела земельных участков, кадастрового учета выделенных земельных участков и о признании отсутствия оснований для их государственной регистрации". Ответчик Б. выделил в натуре свои земельные участки на основании решения общего собрания, отменившего ранее принятые решения. Ни у суда, ни у представителя администрации Юрьев-Польского района, которая на самом деле стояла "за спиной" колхоза, наконец, у Управления Роснедвижимости по Владимирской области не возникло, несмотря на ожесточенность спора, даже малейшего сомнения в законности решения общего собрания от 23 мая 2008 г.,

отменившего решения, принятые 25 мая 2007 г.

### 11. Как оформить протокол?

Закон N 101-ФЗ оставляет порядок оформления протокола общего собрания на усмотрение самих участников долевой собственности. Так или иначе с 2003 года опытным путем не только установлены необходимые элементы протокола, но и отработаны некоторые детали его формуляра. В самом общем виде его формуляр состоит из трех частей: вводной, основной и заключительной.

Вводная часть протокола общего собрания включает: "шапку" (наименование); текст извещения о проведении собрания с вопросами повестки; сведения об общем числе участников долевой собственности на момент проведения собрания, реально присутствующих, и расчет необходимого (и действительного) кворума.

Структура основной части протокола общего собрания зависит от числа подлежащих обсуждению вопросов. Однако вначале рекомендуется отразить в протоколе так называемые технические положения: избрание председателя и секретаря собрания; доклад председателя собрания о явке, кворуме, обсуждаемых вопросах (содержании повестки), о поступивших заявлениях, письменных и устных, о последовательности и порядке рассмотрения вопросов и принятия по ним решений. После технических положений последовательно излагается ход заседания и принятие решений по отдельным вопросам. Не следует перегружать основную часть протокола избыточной информацией, в том числе сведениями о полемике по поводу отдельных вопросов ("Н. выступил и сказал то-то, а М. ему ответила на это так-то"), поскольку никакой юридической нагрузки такая информация не несет. Вряд ли она принесет пользу и в случае разбирательств в суде. В конце концов протокол - это не стенограмма заседания. Достаточно указать на содержание обсуждаемого вопроса, предложение проголосовать по нему и результаты голосования.

В заключительной части протокола общего собрания председатель сообщает о завершении работы собрания, предлагает подписать протокол, расписаться в графах "за" и "против" по каждому из принятых решений. В этой же части сообщается о прилагаемых к протоколу документах - извещениях в газете (газетах), количестве приложений, заявлениях, поступивших от участников долевой собственности.

### 12. Кто подписывает протокол?

Приходится сожалеть, что из ст. 14 первоначальной редакции Закона N 101-ФЗ законодатели изъяли правило, согласно которому протокол подписывается всеми присутствующими участниками долевой собственности. После 18 июля 2005 г. протоколы, как правило, подписываются только председателем и секретарем собрания (последний не упоминается в ст. 14 Закона N 101-ФЗ). Какие последствия это влечет со строго юридической точки зрения: закрепляет решение участников долевой собственности или придает уже принятому решению какую-то дополнительную юридическую силу? А достаточно ли вообще подписания решения общего собрания только этими двумя лицами? Эти вопросы не проработаны в законе. Ответы на них мы сможем получить только тогда, когда будем четко представлять себе природу такого решения.

Согласно п. 2 ст. 1 Закона N 101-ФЗ правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации. В ГК РФ важнейшим является институт общей собственности. Его конструкция - чисто цивилистическая. То, что Закон N 101-ФЗ устанавливает несколько отличные от ст. ст. 246 и 247 ГК РФ правила, не означает изменения самой сути института. Специфика этого Закона состоит в том, что он устанавливает только **особенности** определения порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящимся в общей долевой собственности. Иначе говоря, Закон N 101-ФЗ допускает владение и пользование общим земельным участком при отсутствии согласованной воли **всех** его собственников. Достаточно волеизъявления тех, кто проголосовал на общем собрании за принятие соответствующего решения. Лица, не согласные с волеизъявлением собственников на общем собрании, вправе выделять в счет своих земельных долей участок с соблюдением правил, установленных ст. 13 Закона N 101-ФЗ. Кстати, последнее правило - повторение п. п. 2 и 3 ст. 252 ГК РФ. Наверное, не случайно эта статья ГК РФ в мотивировочной части многих судебных решений, выносимых по искам о признании недействительными решений общих собраний, занимает самое почетное место.

Но что из себя представляет **решение, оформленное протоколом**, с цивилистической точки зрения? Обратимся к абз. 3 п. 1.1 ст. 14 Закона N 101-ФЗ: **"указанный протокол оформляется в трех экземплярах, один из которых хранится у председателя общего собрания участников долевой собственности, второй - у лица, по предложению которого проводилось это собрание, третий - в**

**органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности".** "Оформляется" означает то, что решение облекается письменную форму; "хранится" указывает на то, что решение общего собрания зафиксировано на материальном носителе, на бумаге; хранение экземпляров протокола у различных субъектов еще раз подтверждает необходимость закрепления соглашения между участниками долевой собственности в письменной форме.

В отличие от соглашения-договора, в протоколе отражается как процедура принятия решения (это в чистом виде специфика Закона N 101-ФЗ), так и текст соглашения участников долевой собственности, участвовавших в работе собрания и голосовании. Приложения к протоколу хотя и позволяют однозначно определить итоги голосования по отдельным вопросам повестки, но не являются собственно текстом протокола (т.е. первичным документом); они производны от текста протокола с включенными в него решениями. Если первичный юридический документ оформлен не должным образом, то не могут восполнить неясности вспомогательные документы, производные от первичного.

Из смысла ст. 14 Закона N 101-ФЗ с учетом п. 2 ст. 1 и п. 1 ст. 12 этого же Закона, а также ст. ст. 246, 247, 420, 432 ГК РФ следует, что протокол общего собрания необходимо подписывать всем голосующим, а не только (в смысле "исключительно") председателю и секретарю собрания. В целом же имеются веские основания рассматривать решение общего собрания участников долевой собственности как гражданско-правовую сделку. Поскольку речь идет о принятии решений о порядке владения и пользования недвижимым имуществом, то подписание текста документа означает достижение соглашения по этим вопросам. Документ, подписанный сторонами соглашения, - главное доказательство волеизъявления сторон.

Доступные нам примеры из судебной практики подкрепляют приведенные нами размышления. Так, Александровский городской суд вынес решение по иску К. к Ш., Н., П., И., Т. и СПК "Лесной" и другим о выделе К. земельных участков в счет земельных долей. При этом суд в своем решении указал, что как на момент подачи К. объявления в газету "Владимирские ведомости", так и на день вынесения решения суда участниками общей долевой собственности не утверждено местоположение границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей. Суд признал необоснованной ссылку ответчиков на протокол общего собрания участников долевой собственности от 6 октября 2005 г., поскольку данный протокол не соответствует требованиям законодательства - не подписан всеми участниками общего собрания <63>.

-----  
<63> См.: Справка Владимирского областного суда от 15 октября 2007 г. по итогам обобщения судебной практики по спорам, связанным с земельными отношениями // [http://oblsud.wld.sudrf.ru/modules.php?name=press\\_dep&op=dokl\\_print&id=19](http://oblsud.wld.sudrf.ru/modules.php?name=press_dep&op=dokl_print&id=19).

### **13. Сколько составляется экземпляров протокола собрания?**

Согласно абз. 3 п. 1.1 ст. 14 Закона N 101-ФЗ указанный протокол оформляется в трех экземплярах, один из которых хранится у председателя общего собрания участников долевой собственности, второй - у лица, по предложению которого проводилось собрание, третий - в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности.

А что, если будет оформлено четыре, пять, шесть (и т.д.) экземпляров? В абзаце 1 п. 2 ст. 13 Закона N 101-ФЗ записано: местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания. Представим, что лиц, имеющих право на выделение земельных участков, насчитывается десятки. Вряд ли кто из них откажется получить на руки "живой" протокол в подтверждение своего права на выделение участка. Кроме того, протокол понадобится для представления в отдел ФРС для регистрации права на уже выделенный земельный участок. Требование Закона N 101-ФЗ об оформлении трех экземпляров протокола собрания - это требование скорее о минимальном числе экземпляров. В действительности никто не отслеживает, сколько на самом деле протоколов оформлено участниками долевой собственности.

### **14. Является ли нарушением закона, если протокол собрания не направлен в орган местного самоуправления?**

Абзац 3 п. 1.1 ст. 14 Закона N 101-ФЗ предусматривает, что третий экземпляр протокола хранится в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности. Закон ничего не говорит о том, в течение какого срока после проведения собрания третий экземпляр направляется в районную администрацию и каковы последствия его непредставления. Говорить о каком-то "разумном сроке", руководствуясь аналогией закона, нет особого смысла, так как данная конструкция используется преимущественно в обязательственном праве (например, ст. 314 ГК

РФ) <64>. У участников общего собрания никаких обязательств перед органом местного самоуправления возникнуть не может. Попытка признать решения общего собрания недействительными по причине неисполнения предписания Закона N 101-ФЗ о направлении третьего экземпляра протокола безуспешна. Причем не только из-за отсутствия санкции. Как всегда возникает проблема формулировки нарушенного права.

-----  
<64> Венская конвенция ООН о международных договорах купли-продажи товаров 1980 г. использует такой термин, как "срок разумной продолжительности" (п. 1 ст. 47 Конвенции).

А что же говорят суды? К сожалению, примеров можно привести немного. Вот фрагмент мотивировочной части одного судебного решения: "непредставление протокола общего собрания участников общедолевой собственности в указанный орган (администрация Лежневского муниципального района Ивановской области) не является безусловным основанием для признания его недействительным" <65>.

-----  
<65> Решение Лежневского районного суда ИО (судья И.В. Тупицына) от 05.12.2008 по делу N 2-161.

Можно с уверенностью сказать одно: суд в любом случае оценивает последствия ненаправления протокола общего собрания в орган местного самоуправления в совокупности с другими нарушениями закона.

### **15. Решения собранием приняты, протокол выдан заинтересованным лицам. Что дальше?**

Общее собрание завершило свою работу, протокол подписан и выдан заинтересованным лицам. Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется ими на основании решения общего собрания участников долевой собственности. Протокол вместе с другими документами предоставляется кадастровому инженеру, а тот включает их в состав межевого плана. Но могут быть и другие варианты.

Участники долевой собственности часто совершают одну и ту же ошибку: несмотря на принятое решение, извещают о своем намерении выделить земельный участок остальных участников долевой собственности путем публикации сообщения в средствах массовой информации. Приведу пример.

20 марта 2006 г. участники долевой собственности в землепользовании СПК им. Ю.А. Гагарина Киржачского района ВО приняли решение об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей. Причем решением определены конкретные массивы, в которых выделяют свои участки конкретные сособственники. Несмотря на это, в августе 2008 г. в газете "Владимирские ведомости" появляется чуть ли не два десятка объявлений о намерении выделить земельный участок, в которых мы читаем: "уведомляю о намерении выделить в счет принадлежащей мне доли (3,74 га) в СПК им. Ю.А. Гагарина... в соответствии с протоколом общего собрания от 20 марта 2006 г. земельный участок в массиве 12 (16 и т.д.)".

В чем же здесь заключается ошибка? Она - в одновременном смешении двух порядков выделения земельного участка - "по протоколу" и "по объявлению". На самом же деле основанием для выделения участка может быть либо первый, либо второй порядок. В подтверждение этого достаточно внимательно прочесть текст Закона, который мы специально разбили на два логических периода: 1) "в случае если общее собрание участников долевой собственности **не утвердило** границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона"; 2) "участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок... или опубликовать сообщение". Получается, что сами сособственники загоняют себя в ловушку. Стоит им получить возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка - и они вслед за этим вовлекаются в споры о местоположении выделяемого участка.

Нельзя смешивать два порядка выделения земельного участка. По большому счету опубликование объявления о выделении участка, несмотря на решение общего собрания, никаких правовых последствий за собой повлечь не может. Судебная практика - тому подтверждение. В приложении к настоящему параграфу помещен текст решения Гаврилово-Посадского районного суда ИО, в котором этот вопрос разрешен весьма профессионально.

### **Приложение.**

Объявления о проведении собрания:

## Документ 1.

В объявлении отсутствует повестка дня.

"Участникам долевой собственности.

По инициативе участников долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения колхоза "Маяк" Юрьевоцкого района Ивановской области через Борокина С.В. созывается собрание участников долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся по адресу: Ивановская область, Юрьевоцкий район, с. Новленское, с кадастровым номером 22-00-00-06.

Собрание будет проходить в форме совместного присутствия участников долевой собственности 20 февраля 2009 г. в 11.00 по адресу: Ивановская область, Юрьевоцкий район, с. Новленское, ул. Нагорная, д. 6 в здании дома культуры.

Регистрация собственников земельных долей и их представителей будет производиться 20 февраля 2009 г. по месту проведения собрания с 10.00 до 11.00. Участие в собрании участников долевой собственности может осуществляться лично при наличии паспорта и документов, удостоверяющих право на земельную долю, либо через представителя, действующего по доверенности ("Волга" (общественно-политическое издание Юрьевоцкого района). 16 января 2009 г. N 3 (9697)).

## Документ 2.

(Данное объявление о проведении общего собрания - пример избыточности вопросов повестки дня.)

"Сообщение о проведении общего собрания участников долевой собственности (собственников земельных долей) на земельный участок ЗАО "Подпорожское" (собственников земельных долей ЗАО "Подпорожское").

ЗАО "Подпорожское" в соответствии со ст. 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а также ст. 9 Закона Ленинградской области "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области" сообщает, что 4 марта 2008 г. в 11.00 состоится общее собрание участников общей долевой собственности по адресу: Россия, Ленинградская область, Подпорожский район, пгт Важины, ул. Школьная, д. 2а, помещение дома культуры.

Регистрация участников собрания проводится по адресу: Ленинградская область, Подпорожский район, пгт Важины, ул. Школьная, д. 2а, помещение дома культуры.

Начало регистрации участников в 9 часов 30 минут.

Окончание регистрации в 11 часов.

Повестка дня общего собрания:

1. Формирование счетной комиссии.
2. Избрание председателя и секретаря собрания.
3. О местоположении части земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, в границах которого в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет долей в праве общей долевой собственности на земельный участок.

4. О выделе в натуре земельных участков в счет долей в праве общей долевой собственности на земли ЗАО "Подпорожское".

5. О создании согласительной комиссии по рассмотрению споров, связанных с выделом земельных участков из состава земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

6. Разное.

В собрании имеют право участвовать лица, являющиеся собственниками земельных долей ЗАО "Подпорожское" и имеющие соответствующее свидетельство на право собственности на землю по адресу: Ленинградская область, Подпорожский район, ЗАО "Подпорожское".

Собственник земельной доли, имеющий соответствующее свидетельство для участия в собрании, должен иметь при себе паспорт или иной документ, удостоверяющий личность, а также подлинник свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельную долю.

Собственник земельной доли, имеющий соответствующее свидетельство, может направить для участия в собрании своего представителя. Для участия в собрании представитель должен иметь при себе: паспорт, нотариально заверенную доверенность с правом представления интересов собственника земельной доли на собрании и правом голосования от его имени, а также оригинал свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельную долю, подтверждающего право собственника, выдавшего соответствующую нотариальную доверенность" ("Вести" (Ленинградская область). 2008 г.).

## § 2. Судебная практика

### Приложение N 1.

Данное решение суда первой инстанции представляет значительный интерес и для юристов, и для судей. Из него видно, что судье пришлось давать оценку целому ряду сложных проблем, некоторые из которых Законом N 101-ФЗ не урегулированы. Среди них:

вправе ли общее собрание принимать решение о выделении сособственнику конкретного земельного участка;

как принимается решение об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в уставный (складочный) капитал;

кто должен подписывать протокол общего собрания;

возможно ли говорить о фальсификации судебных доказательств в том случае, если сторонами представлены два варианта одного и того же протокола;

какие правовые последствия влечет за собой ненаправление протокола общего собрания в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности;

к какому именно органу местного самоуправления привязан земельный участок - сельского поселения или районного уровня.

К сожалению, не всем вопросам суд дал глубокую оценку; он уклонился по некоторым из них от четких ответов. Тем не менее определением судебной коллегии по гражданским делам Ивановского областного суда от 4 февраля 2009 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения. Текст решения слегка отредактирован, разбит на дополнительные абзацы, хотя стилистика оригинала сохранена практически полностью.

Дело N 2-161

### РЕШЕНИЕ именем Российской Федерации

5 декабря 2008 года

пос. Лежнево

Лежневский районный суд Ивановской области в составе председательствующего судьи Т., при секретаре П., рассмотрев в открытом судебном заседании 5 декабря 2008 года в поселке Лежнево гражданское дело по иску Л. к Ж., Б. и С. о признании решений и протокола общего собрания участников долевой собственности СПК им. Мичурина Лежневского района Ивановской области на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения от 7 января 2008 г. недействительными, Ж., Б. и С. к Л. о признании недействительными решений и протокола общего собрания членов СПК им. Мичурина и участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения СПК им. Мичурина от 2 ноября 2007 г.

### УСТАНОВИЛ:

Л. обратилась в суд с иском о признании решений по четырем вопросам повестки дня общего собрания участников долевой собственности СПК им. Мичурина на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения и протокола общего собрания собственников земельных долей СПК им. Мичурина Лежневского района Ивановской области от 7 января 2008 г. недействительными.

В исковом заявлении Л. указывает, что она является участником долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения площадью 1846 га, расположенного в границах участка СПК им. Мичурина Лежневского района. 4 декабря 2007 года в N 94 газеты "Сельские вести" опубликовано объявление Ж. о проведении 7 января 2008 г. в 10 часов собрания участников долевой собственности СПК им. Мичурина. На повестку дня были выдвинуты четыре вопроса, из которых три (2, 3 и 4) касались выделения земельных участков в счет земельных долей граждан.

Указывает, что из смысла Закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" следует, что протокол подписывается всеми присутствующими участниками долевой собственности, а не только председателем и секретарем собрания. Составленный предположительно 07.01.2008 текст протокола общего собрания участников долевой собственности СПК им. Мичурина подписан только председателем Б. и секретарем собрания С., подписи других лиц, участвовавших в принятии решений, отсутствуют как на стр. 30, так и на стр. 31 протокола. Любое приложение к протоколу общего собрания участников

долевой собственности (список присутствующих на собрании участников долевой собственности), согласно абз. 3 п. 1.1 ст. 14 вышеназванного Закона является самостоятельным документом и не может заменять собой собственноручно составленный протокол общего собрания.

Из смысла ст. 14 Закона также следует, что участники долевой собственности, принимающие участие в общем собрании, голосуют по каждому вопросу, указанному в повестке. Соответственно, и свое волеизъявление они должны подтвердить письменно по каждому вопросу, указанному в повестке. В составленном предположительно 07.01.2008 тексте протокола общего собрания отсутствуют подписи собственников по каждому вопросу, указанному в повестке. В том числе ей не предлагалось поставить подпись в протоколе.

Согласно п. 1.1 ст. 14 Закона протокол оформляется в трех экземплярах, один из которых хранится у председателя общего собрания участников долевой собственности, второй - у лица, по предложению которого проводилось это собрание, третий - в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности. Данный порядок хранения решений (протоколов) общих собраний участников долевой собственности введен законодателем, во-первых: для того, чтобы заинтересованные лица могли при необходимости ознакомиться с содержанием таких решений; во-вторых: чтобы избежать подлога протокола и приложений к нему. Данная норма Закона является, по сути, императивной и ее нарушение уже само по себе является достаточным основанием для признания недействительными решений общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно письму администрации муниципального образования Лежневского района от 13 мая 2008 года в период с 7 января 2008 г. по настоящее время в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка ни протокол общего собрания, ни приложение к нему от Ж., председателя собрания Б., секретаря собрания С. или иных лиц не поступали.

Истица Л. в судебном заседании исковые требования поддержала и настаивает на их удовлетворении. В суде пояснила, что в ноябре 2007 года проводилось собрание пайщиков, на котором ими принято решение о передаче всех своих земельных паев для того, чтобы вести хозяйство СПК им. Мичурина. Потом, в январе 2008 года, проводилось собрание участников общей долевой собственности. На собрании сами участники общедолевой собственности не присутствовали, от их имени и в их интересах по доверенности действовали представители, от СПК было всего 7-8 человек. Протокол общего собрания был представлен им не полностью. Как участвующих в собрании 7 января 2008 г. были учтены голоса лиц, от которых не было доверенностей, и лично в собрании они не участвовали.

Представитель истицы Л. С., действующий на основании доверенности, исковое заявление полностью поддержал. Считает, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил.

А также владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Указывает, что соглашение считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Считает, что представленные ответчиками приложения к протоколу не являются собственно текстом протокола, а всего лишь производны от текста протокола с включенными в него решениями.

Неподписание протокола общего собрания всеми участвующими свидетельствует о недостижении соглашения собственников по рассматриваемым вопросам, а также противоречит конструкции общей собственности, установленной ГК РФ. Кроме того, отсутствие их подписей на протоколе общего собрания дает возможность для изменения и фальсификации протокола. Чтобы исключить факт фальсификации, Закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" предусматривает направление третьего экземпляра общего собрания в органы местного самоуправления. Однако в данном случае протокол общего собрания в администрацию района и администрацию сельского поселения не направлялся. Считает, что направление ответчиками копии протокола собрания в администрацию Сабиновского сельского поселения не является надлежащим выполнением требований Закона. Копия протокола собрания должна быть направлена именно в администрацию Лежневского муниципального района, т.к. администрация Сабиновского сельского поселения не имеет источника официального опубликования, не является субъектом земельных правоотношений.

Считает, что факт фальсификации протокола общего собрания доказан. В деле имеются две версии протокола общего собрания от 7 января 2008 г., которые различаются между собой описанием земельного участка. Протокол сфальсифицирован вследствие требований отделов ФРС предоставления



доказательств того, что участок, указанный в протоколе общего собрания, и участок, поставленный на кадастровый учет, идентичны. Кроме того, 2 ноября 2007 года проводилось общее собрание пайщиков, на котором принято решение о внесении в паевой фонд земельных долей, об определении местоположения земельных участков в счет этих долей. Решением от 7 января 2008 г. произведено перераспределение земельных участков, их местоположение продублировано в районе д. Кукарино и д. Сабиново, интересы совпали. Решением от 7 января 2008 г. решение от 2 ноября 2007 года отменено. 7 января 2008 г. Л. лично участвовала в общем собрании, голосовала против по всем вопросам, но, как следует из протокола по некоторым вопросам, ее голос причислился "за". Таким образом, ее волеизъявление изменено и тем самым нарушены ее права.

Представитель истицы Л. и третьего лица СПК им. Мичурина - А., действующий на основании доверенности, поддерживает иски. Считает иск подлежащим удовлетворению, поскольку собрание 7 января 2008 г. является незаконным. Он присутствовал на общем собрании, однако к участию в голосовании его не допустили, хотя у него были договоры о передаче земельных долей в уставный капитал. К собранию были привлечены предполагаемые наследники, не вступившие в права наследства, некоторые уже передали свои паи (С. и К.). Интересы 100 собственников на собрании представляли три представителя. После окончания общего собрания они попросили предоставить им протокол, но им ответили, что протокол они могут получить у главы Сабиновской сельской администрации. Это является серьезным нарушением. Кроме того, протокол общего собрания оформлен неправильно, в повестке дня не было указано, что будет решаться вопрос об отмене решений предыдущих собраний участников долевой собственности, в частности решения общего собрания от 2 ноября 2007 года. Считает, что таким образом были нарушены права всех собственников земли. Также в протоколе отсутствуют подписи людей, присутствующих на собрании.

В ходе рассмотрения к делу в качестве ответчиков привлечены все лица, которые участвовали в собрании лично или через представителей, а также лица, в отношении которых на собрании принимались решения (перечисляются все 100 собственников).

В., представитель ответчиков Ж., Б. и С., действующий на основании доверенности, иски требует Л. о признании решений собрания участников общей долевой собственности СПК им. Мичурина от 7 января 2008 г. недействительными в связи с тем, что протокол не подписан всеми его участниками, по каждому вопросу и третий экземпляр протокола не передан в соответствующий орган местного самоуправления, считает необоснованными, а заявленный иск не подлежащим удовлетворению.

Считает, что Закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" не содержит требований об обязательном подписании протокола всеми лицами, принимающими участие в собрании. Всякие иные попытки толкования закона являются произвольными и надуманными со стороны истицы. Протокол составлен в допустимой законом форме и не противоречит требованиям указанной нормы права. Фактически истица пытается доказать фальсификацию итогов голосования, но при этом не приводит никаких доказательств. Вместо приведения прямых доказательств фальсификации итогов голосования истица ссылается на не существующее в законе требование. У истицы имеется копия протокола собрания, как это следует из приложения к исковому заявлению, из которого видно, что при подсчете итогов голосования были учтены в том числе и голоса тех, кто голосовал против. Кроме того, истица получила ответ из органа местного самоуправления, в котором было указано, что администрация Сабиновского сельского поселения Лужневского муниципального района Ивановской области не является инициатором собрания и не имеет полномочий вверять для выдачи копии протокола собрания, что никак не говорит о нарушении требований ст. 14 Закона, в соответствии с которой третий экземпляр протокола хранится в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Приложением к протоколу общего собрания участников долевой собственности является список присутствующих на нем участников долевой собственности на этот земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на землю. Указанный протокол оформляется в трех экземплярах, один из которых хранится у председателя общего собрания, второй - у лица, по предложению которого проводилось собрание, третий - в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности. Протокол подписывается председателем и секретарем, к нему прилагается список лиц, которые находятся на собрании. Точное количество присутствующих можно определить по явочному листу - приложению к протоколу. Протокол не может изготавливаться на момент собрания, дается время. Фактически на собрании присутствовало 16 человек. Он и К. присутствовали на собрании по доверенностям. Примерно 14 человек - собственников паев присутствовали на собрании лично. Без права голоса к участию в собрании был допущен А.

Представитель ответчиков К., действующий на основании доверенности, считает, что:

исковые требования Л. не подлежат удовлетворению;

все участники долевой собственности указанного в искомом заявлении земельного участка, в том числе и Л., в письменной форме в установленный срок и надлежащим образом были извещены о месте,

дате и времени проведения общего собрания;

на собрании 7 января 2008 года присутствовали собственники и их представители по надлежаще оформленным доверенностям от 110 участников, что составило 36,42% от общего числа собственников земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, находящийся во временном пользовании СПК им. Мичурина;

инициатору собрания Ж., а затем счетной комиссии были представлены подлинные свидетельства на право собственности на земельные участки и нотариально оформленные доверенности с правом представления интересов собственников на общем собрании и принятием любых решений во всех необходимых процедурах. Перед собранием участники получили специальные карточки желтого цвета для участия в голосовании, где было указано количество голосов. Этими карточками участники голосовали по всем вопросам, рассматриваемым на общем собрании;

перед началом собрания были избраны общим голосованием председатель и секретарь, а также счетная комиссия в количестве трех человек. Перед началом собрания проводилась регистрация всех прибывших на собрание, а после общего собрания участники расписывались в списке принимавших участие в голосовании (в подписном листе). На момент проведения общего собрания 7 января 2008 года он был представителем 43 участников общей долевой собственности и голосовал по всем вопросам за принятие всех решений. Считает, что собрание проведено в соответствии с положениями Закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Протокол был составлен в допустимой законом форме и не противоречил требованиям закона, в частности ст. 14 Закона.

Указывает, что протокол общего собрания от 7 января 2008 г. был изготовлен в разумные сроки и был представлен в администрацию Сабиновского сельского поселения, в которой он сам имел возможность ознакомиться с ним в феврале - марте 2008 г. Поясняет, что собрание принимало решения в соответствии со своей компетенцией, в том числе и по 3 вопросу повестки дня в части определения местоположения земельного участка для наследников умерших участников общей долевой собственности.

Указывает, что аналогичное решение было принято и на общем собрании участников общедолевой собственности земель сельхозназначения от 11 января 2005 г. Поясняет, что в настоящее время все наследники намерены оформить и выделить в натуре земельный участок и получить свидетельства о праве на свое имущество в виде земельного надела (участка) и распорядиться по своему усмотрению.

Кроме того, считает, что в 3 вопросе повестки дня общего собрания, по которому принято решение, нет ничего, касающегося интересов истицы Л. Считает, что все доводы, изложенные в исковом заявлении истицы, являются необоснованными и не подлежат удовлетворению.

Представитель ответчика Л. М., действующий на основании доверенности, также считает исковые требования Л. не подлежащими удовлетворению. Указывает, что ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" не содержит требования об обязательном подписании протокола всеми лицами, принимающими участие в собрании. Протокол составлен в допустимой законом форме и не противоречит требованиям указанной нормы права. Считает, что к указанным правоотношениям нормы ГК применяются с исключениями, установленными специальными нормами права. ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" предусматривает механизм принятия решений - большинством голосов, т.е. свидетельствует о том, что среди участников общей долевой собственности может и не быть достигнуто соглашение по всем вопросам, вынесенным на повестку дня.

Указывает, что все указанные представителем истицы нормы ГК РФ предусматривают случаи единогласия. При последовательном применении указанной логики решение может быть признано недействительным только потому, что его одобрили не все участники общей долевой собственности.

Указывает, что волеизъявление состоит не в подписи под протоколом, а в том, чтобы голоса были сосчитаны. Это требование в данном случае выполнено. Голоса истицы, как и голоса иных лиц, выступивших против принятия решений по вопросам повестки дня, сосчитаны и учтены в протоколе.

Считает, что отсутствие подписи истицы под протоколом не означает нарушения ее прав и также не означает, что не было учтено ее волеизъявление как участника общей долевой собственности. Кроме того, поясняет, что истицей не представлено никаких ссылок на нормы права, в соответствии с которыми представление экземпляра протокола в администрацию Сабиновского сельского поселения является нарушением закона.

Также считает, что представителями истицы не представлено никаких доказательств фальсификации протокола, неверного изложения в протоколе волеизъявления участников собрания общей долевой собственности. Просит в удовлетворении заявленных требований отказать.

Выслушав стороны и их представителей, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно постановлению главы администрации Лежневского района от 4 сентября 1992 г. N 361 "Об утверждении проекта землеустройства (перераспределения земель) реорганизуемого колхоза им. Мичурина" колхозу им. Мичурина передано в коллективно-долевою собственность 2112,12 га и в аренду 83,23 га.

Из государственного акта на право собственности на землю ИВО N 09-1 колхозу им. Мичурина

Лежневского района Ивановской области на основании постановления администрации Лежневского района Ивановской области от 18 ноября 1992 года N 460 предоставлено всего 2608 га земель, в том числе в коллективно-долевую собственность 2083 га, в бессрочное (постоянное) пользование 525 га для сельскохозяйственного производства. К данному акту прилагается список собственников с указанием размера их земельной доли.

В соответствии со свидетельством на право собственности на землю от 28 июля 1994 года Л. приобрела право общей долевой собственности на землю в колхозе им. Мичурина Лежневского района общей площадью 5,22 га.

Согласно ст. 13 ФЗ от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (в редакции от 5 февраля 2007 г.) участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом. Местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 Закона. Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения общего собрания участников долевой собственности.

Объявления о созыве собрания опубликовано в газете "Ивановская газета" от 23 ноября 2007 г. N 216, от 27 ноября 2007 г. N 218, а также в газете "Сельские вести" от 4 декабря 2008 г. N 94.

Согласно справке территориального (межрайонного) отдела N 1 Управления Роснедвижимости по Ивановской области по состоянию на 26 декабря 2007 г. количество участников общедолевой собственности владельцев земельных долей СПК им. Мичурина составляет 302 человека.

Согласно протоколу общего собрания собственников земельных долей СПК им. Мичурина Лежневского района Ивановской области от 7 января 2008 г. на собрании присутствовало 110 человек, что составило 36,42% от общего числа собственников земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок СПК им. Мичурина, интересы 100 человек представлены по доверенностям, 10 человек присутствовали лично.

В соответствии со ст. 14 указанного Закона решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности. Участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собрания участников долевой собственности не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения уведомляются в письменной форме или путем опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. Общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности на этот земельный участок, составляющие не менее чем 20 процентов их общего числа или владеющие более чем 50 процентами 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 таком собрании и владеющие в совокупности более чем 50 процентами 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.

Согласно приложению к протоколу общего собрания В. имел 42 доверенности от участников общедолевой собственности на участие в собрании, К. - 43 доверенности. 15 участников общедолевой собственности присутствовали лично. Представлены суду свидетельства о праве собственности на земельный участок, находящийся в общедолевой собственности лиц, присутствующих на собрании, а также в приложениях к протоколу имеются указания реквизитов этих документов. А. не оспаривает, что все лица, участвующие на собрании, в том числе и в интересах которых выступали представители, являются участниками общедолевой собственности на земельный участок.

Ж. суду пояснила, что счетной комиссией прибывшими на собрание участниками представлялись документы, удостоверяющие личность, свидетельства о праве собственности на землю, а представители предъявляли еще и доверенность.

Допрошенная судом нотариус Лежневского нотариального округа К. пояснила, что доверенности на представление интересов участников общедолевой собственности СПК им. Мичурина К. и В. удостоверяла она. Указывает, что при выдаче доверенностей у К. и В. имелись и подлинники свидетельств о праве собственности на землю.

Требование ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" об участии в собрании не менее 20% участников общедолевой собственности при проведении собрания 7 января 2008 г. соблюдено.

В подтверждение своих доводов о том, что на собрании не был произведен набор голосов, представитель истицы Л. А. указывает, что с участниками общедолевой собственности С. и К. заключен договор о передаче земельных паев в СПК им. Мичурина. Считает, что В. не имел права участвовать в принятии решений их голосами по этим основаниям.

А. суду не представил документы, подтверждающие факт государственной регистрации сделки передачи земельных паев в уставный капитал СПК им. Мичурина. Свидетельства о праве собственности на землю указанных лиц не погашены. Таким образом, В. имел право принимать участие на общем собрании участников общедолевой собственности по доверенностям, выданным ему С. и К.

Таким образом, судом установлено, что собрание правомочно, решения принимались большинством голосов. Подсчет голосов вела избранная счетная комиссия, сведения о результатах голосования имеются в протоколе общего собрания. Из результатов голосования видно, что учитывались и голоса лиц, голосовавших против. Таким образом, доводы представителя истицы Л. А. о том, что волеизъявление его доверительницы в протоколе общего собрания искажено, безосновательны.

Согласно п. 1.1 ст. 14 указанного Закона принятое решение оформляется протоколом. Приложением к протоколу общего собрания участников долевой собственности является список присутствующих на нем участников долевой собственности на этот земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на землю.

Как видно из протокола общего собрания участников общедолевой собственности от 7 января 2008 г., к нему имеются два приложения: явочный лист (в котором содержатся сведения об участниках собрания) и подписной лист (в котором имеются сведения о лицах, принявших участие в голосовании). Сведения о результатах голосования отражены в протоколе общего собрания.

Таким образом, суд считает, что протокол общего собрания участников общедолевой собственности от 7 января 2008 г. оформлен в соответствии с требованиями ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", специальной нормы, регулирующей принятие решений участниками общедолевой собственности на земельный участок. Требований об обязательном подписании протокола общего собрания всеми участниками собрания, об удостоверении всех участников собрания результатов голосования по каждому вопросу указанный Закон не содержит. Нормами ГК РФ данные правоотношения не регулируются.

Согласно п. 1.1 ст. 14 ФЗ от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (в редакции от 5 февраля 2007 г.) протокол общего собрания участников долевой собственности оформляется в трех экземплярах, один из которых хранится у председателя общего собрания участников долевой собственности, второй - у лица, по предложению которого проводилось это собрание, третий - в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности.

Истицей представлено заявление от 6 мая 2008 года, адресованное главе Сабиновской сельской администрации, с просьбой предоставить копию протокола (решения) общего собрания участников долевой собственности СПК им. Мичурина от 7 января 2008 г., явочный лист и лист голосования по всем четырем вопросам повестки общего собрания.

На данное заявление глава администрации Сабиновского сельского поселения дала ответ о том, что администрация не является инициатором собрания и не имеет полномочий заверять для выдачи копии данного документа. Рекомендует обратиться с данным вопросом к председателю и секретарю общего собрания участников долевой собственности СПК им. Мичурина.

Согласно справке администрации Сабиновского сельского поселения от 18 июля 2008 г. протокол общего собрания собственников земельных долей СПК им. Мичурина Лежневского района администрацией Сабиновского сельского поселения получен 04.02.2008.

Как следует из ответа администрации Лежневского муниципального района от 13 мая 2008 года, копии протокола общего собрания участников долевой собственности СПК им. Мичурина от 7 января 2008 г. явочного листа и листа голосования в администрацию муниципального района не поступали.

Суд соглашается с мнением представителя истицы Л. в той части, что органом местного самоуправления является администрация Лежневского муниципального района, однако считает, что непредставление протокола общего собрания участников общедолевой собственности в указанный орган не является безусловным основанием для признания его недействительным. В судебном заседании установлено, что протокол общего собрания представлялся в администрацию Сабиновского сельского поселения.

В соответствии с протоколом общего собрания участников общедолевой собственности от 7 января 2008 г. на собрании принято решение по четырем вопросам повестки дня: определен порядок владения и пользования земельным участком, находящимся в общей долевой собственности СПК им. Мичурина, в соответствии с ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и признаны недействующими все решения общего собрания участников общедолевой собственности, принятые с 1 января 2005 г. и до настоящего собрания; определено местоположение части находящегося в долевой

собственности земельного участка в счет земельных долей участников общей долевой собственности в определенных границах; выделены земельные паи в натуре 100 участникам общедолевой собственности в определенных границах с указанием местонахождения; утверждены границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенного для выделения в первоочередном порядке единым массивом в счет земельных долей умерших наследодателей их наследникам.

Суд соглашается с доводами представителей истицы Л. о том, что общее собрание участников общедолевой собственности от 7 января 2008 г. решало вопросы, не включенные в повестку дня, к таким вопросам можно отнести п. 3 вопроса 1 повестки дня - о признании недействующими всех решений общего собрания участников общедолевой собственности, принятых с 1 января 2005 г.

Вопросы, по которым полномочно принимать решение общее собрание участников долевой собственности, определены п. 1.2 ст. 14 указанного Закона. Указанной нормой права не предусмотрены полномочия общего собрания на отмену ранее принятых решений.

Кроме того, ст. 14 Закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" не предусматривает решение вопроса о выделении земельных участков в счет земельных долей конкретным лицам при определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей. Таким образом, решения, принятые при решении вопроса о выделении земельных участков в счет земельных долей конкретным лицам (по вопросу 2 повестки дня, решение по вопросу 3 повестки дня в части указания о выделении земельных участков наследникам умерших участников общедолевой собственности - конкретным лицам), должны быть признаны недействительными вследствие отсутствия установленных законом полномочий общего собрания на принятие такого рода решения.

В судебном заседании установлено, что имеются две версии протокола общего собрания от 7 января 2008 г., отличающиеся друг от друга описанием местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей. Этот факт подтвердила допрошенная в судебном заседании в качестве свидетеля И. - зам. заведующей отделом экономики и предпринимательства администрации Лежневского муниципального района, не отрицает и представитель ответчиков В.

Путем сличения двух представленных копий протоколов судом установлено, что расхождения в тексте протоколов имеются только в части описания местоположения земельных участков: на стр. 9, 17 - 19, 27. В первоначальном протоколе указание на площадь определено словами "общей примерной", в другом - словами "ориентировочной". При этом ни количество земельных массивов, ни их местоположение (название населенных пунктов), ни площади и в целом содержание принятых решений - не изменены.

Таким образом, судом установлено, что путем внесения исправлений в протокол общего собрания от 7 января 2008 г. не изменено содержание принятого решения, в связи с чем требование представителя истицы С. о признании протокола общего собрания участников общедолевой собственности недействительным вследствие того, что он фальсифицирован, не подлежат удовлетворению.

Расхождения в части описания местоположения земельных участков имеются на страницах протокола и при решении 3 вопроса повестки дня - о выделении земельных участков в счет земельных долей конкретным лицам - на стр. 17 - 19, 27 протокола, однако это решение должно быть признано недействительным вследствие отсутствия установленных законом полномочий общего собрания на принятие решения о выделении земельного участка конкретным лицам.

Ж., Б., С. подано встречное искомое требование о признании недействительными решения и протокола общего собрания членов СПК им. Мичурина и участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения от 2 ноября 2007 г.

В исковом заявлении истцы указывают, что 2 ноября 2007 г. в указанное в объявлении время, по объявленному месту проведения собрания на самом деле никаких собраний не проводилось. В объявлении о созыве собрания указывалось, что оно организовывалось как общее собрание членов СПК им. Мичурина, а не как собрание участников общей долевой собственности. Собрание приняло решения по вопросам, не включенным в повестку дня. Нарушен порядок созыва собрания участников общей долевой собственности (не давалось объявления в "Ивановской газете"). Имеет место факт несоответствия между лицом, указанным в подписном лице, и лицом, учинившим подпись. Протокол собрания, если оно вообще проводилось, не был представлен в установленном порядке в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности. Кроме того, считают, что сделка по передаче земельных долей в уставный капитал (паевой фонд) СПК им. Мичурина не совершена в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В судебном заседании представители Ж., Б., С., действующие на основании доверенностей, В., М.

исковые требования поддержали, просят их удовлетворить. Представитель части ответчиков, действующий на основании доверенности, К. считает заявленные требования подлежащими удовлетворению.

К участию в деле в качестве ответчиков привлечены лица, участвующие в собрании членов СПК им. Мичурина и участников общей долевой собственности 2 ноября 2007 г. (перечисляются 78 человек). Их интересы представляет А., действующий на основании доверенностей.

А. исковые требования Ж., Б., С. не признал. Пояснил, что собрание участников долевой собственности 2 ноября 2007 г. состоялось в клубе СПК имени Мичурина, в здании детского сада. Другого клуба в д. Сабиново нет. Уже два года бывший Сабиновский дом культуры называется "Сабиновское СКО - Сабиновское спортивно-культурное объединение". Собрание организовывалось не только как общее собрание членов СПК им. Мичурина, а также и как собрание участников долевой собственности. При решении вопроса передачи земельных долей в уставный капитал СПК им. Мичурина обязательно необходимо было проводить именно совместное собрание членов кооператива и участников долевой собственности, так как необходимо было изменить уставный капитал и увеличить его с учетом стоимости и количества земельных паев, передающихся в уставный капитал хозяйства. Ведь члены СПК им. Мичурина тоже 100% являются участниками долевой собственности. Считает, что созыв собрания полностью соответствует требованиям ст. 14 Закона "Об обороте земель сельхозназначения". Считает, что собрание решало вопросы в соответствии со своей компетенцией, т.к. вопрос о передаче в уставный капитал СПК имени Мичурина земельных паев невозможно решить без определения границ передаваемых участков и местоположения его части. Собрание проводилось в соответствии с объявленной повесткой дня и в соответствии с требованиями ст. 12 Закона "Об обороте земель сельхозназначения". Указывает, что при передаче земельных долей в уставный капитал сельскохозяйственной организации, использующей данный земельный участок, извещать остальных участников долевой собственности не требуется. Утверждает, что в подписном листе собрания расписывались именно лица, участвующие в собрании. Поясняет, что экземпляр протокола был представлен в установленном порядке в орган местного самоуправления по месту нахождения участка, находящегося в долевой собственности, - в отдел экономики и предпринимательства администрации Лежневского района. Кроме того, поясняет, что сделка по передаче земельных паев в уставный капитал СПК имени Мичурина совершена в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Представитель Л. - С., действующий на основании доверенности, считает, что требования Ж., Б. и С. не могут быть признаны встречными, по этим основаниям не подлежат удовлетворению.

Выслушав стороны и их представителей, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со свидетельствами на право собственности на землю, выданными 28 июля 1994 г., Ж., Б. и С. приобрели право общей долевой собственности на землю в колхозе им. Мичурина Лежневского района общей площадью 5,22 га.

Согласно тексту объявления в газете "Сельские вести" от 28 сентября 2007 года собрание 2 ноября 2007 года должно было состояться в 14 часов в здании Сабиновского клуба.

Как следует из пояснений лиц, работающих в здании администрации Сабиновского сельского поселения - фактически и здании Сабиновского клуба - Л., Ж., Щ., С., 2 ноября 2007 года в здании Сабиновского клуба никаких собраний не проводилось.

Председатель СПК им. Мичурина А. подтвердил в судебном заседании, что собрание "проходило в клубе детского сада".

Таким образом, установлено, что собрание не проходило в здании Сабиновского клуба (как это указано в объявлении).

Суд считает, что пояснения Ж., Щ., Л. о том, что и в клубе детского сада также не было никакого собрания, т.к. никаких иных лиц, кроме А., который также вскоре уехал, около детского сада они не видели, не могут быть признаны достаточными доказательствами того, что собрание не проводилось вообще. Протокол общего собрания от 2 ноября 2007 г. с подписями лиц, участвующих в собрании, имеется. Пояснение К. о том, что она не присутствовала на собрании и не подписывала протокол (сведения о ее участии имеются в представленном протоколе собрания), также не является основанием для признания решения собрания недействительным. За исключением голоса К. собрание правомочно.

В соответствии с объявлением в газете "Сельские вести" от 28 сентября 2007 года сельскохозяйственный производственный кооператив им. Мичурина извещает о проведении 2 ноября 2007 общего собрания членов-пайщиков и работников сельскохозяйственного производственного кооператива им. Мичурина с повесткой дня: подведение итогов сельскохозяйственных работ за осенний период 2007 года и о подготовке к зимовке 2007 - 2008 года, о передаче в уставный капитал СПК им. Мичурина земельных паев.

Суд соглашается с доводами истцов о том, что исходя из объявления данное собрание готовилось именно как собрание членов-пайщиков кооператива и работников СПК. Порядок созыва собрания дополнительно подтверждает то обстоятельство, что оно проводилось именно в качестве собрания членов кооператива - сам текст объявления, размещение объявления только в газете "Сельские вести",

когда подготовка собрания участников общей долевой собственности подразумевает и размещение объявления в "Ивановской газете" - ст. 14 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Объявление о проведении собрания в "Ивановской газете" не давалось.

Согласно повестке дня протокола общего собрания членов-пайщиков и работников сельскохозяйственного производственного кооператива им. Мичурина от 2 ноября 2007 г. на собрании рассматривались и были приняты решения в том числе и по вопросу о выделении СПК им. Мичурина в счет 92 земельных долей, передаваемых участниками общей долевой собственности в паевой фонд СПК им. Мичурина, земельных участков и об утверждении их границ. Данный вопрос не был включен в повестку дня.

Из представленного протокола общего собрания следует, что собранием принято решение по вопросам "о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в общей долевой собственности, а также о местоположении его части, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет доли в праве общей собственности на земельный участок", в частности, по второму вопросу повестки дня принято решение "выделить СПК им. Мичурина в счет 92 земельных долей, передаваемых участниками общей долевой собственности в паевой фонд СПК имени Мичурина, все вышеназванные земельные участки, утвердить границы вышеназванных земельных участков".

Председатель СПК им. Мичурина А. пояснил, что собрание вправе принимать решения по вопросу передачи в уставный капитал СПК им. Мичурина земельных паев, при этом нет необходимости извещать остальных участников долевой собственности, а следовательно, и давать объявление в "Ивановскую газету". Указывает, что решение вопроса о передаче в уставный капитал СПК им. Мичурина земельных паев невозможно решить без определения границ передаваемых участков и местоположения его части.

Однако в соответствии со ст. 14 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" условия передачи земельного участка, находящегося в долевой собственности, в аренду, уставный (складочный) капитал, решения по вопросам: о местоположении части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей; о местоположении части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в уставный (складочный) капитал, решаются на общем собрании участников общедолевой собственности.

По мнению истцов, решение собрания и протокол должны быть признаны недействительными и по тому основанию, что протокол не представлен в орган местного самоуправления. Непредставление протокола собрания в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, по мнению суда, не может являться безусловным основанием для признания принятых решений недействительными.

Таким образом, суд считает, что неуказание в тексте объявления о созыве общего собрания точного места проведения, неуказание на присутствие участников общедолевой собственности, принятие решений, не включенных в повестку дня относительно порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, нарушают права участников общей долевой собственности, не являющихся членами СПК им. Мичурина, а поэтому решение по 3 вопросу повестки дня о выделении СПК им. Мичурина в счет 92 земельных долей, передаваемых участниками общей долевой собственности в паевой фонд СПК им. Мичурина, земельных участков, об утверждении границ вышеназванных земельных участков затрагивает интересы указанных лиц и подлежит признанию недействительным.

В этой связи требования представителя истицы Л. о признании решений общего собрания участников общедолевой собственности от 7 января 2008 г. по тому основанию, что на собрании принято решение в отношении земель, по которым уже принято решение собранием от 2 ноября 2007 г., не подлежат удовлетворению.

Суд считает, что требование Л. о признании протокола общего собрания участников долевой собственности СПК им. Мичурина Лежневского района Ивановской области на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения от 7 января 2008 г. недействительным и требования Ж., Б. и С. о признании недействительным протокола общего собрания членов СПК им. Мичурина и участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения от 2 ноября 2007 г. не могут быть удовлетворены по тем основаниям, что протокол ведется в ходе собрания, отражает сведения о рассматриваемых вопросах и результатах голосования. Доказательств того, что на собрании от 2 ноября 2007 г. и 7 января 2008 г. рассматривались иные вопросы повестки дня, а также об искажении результатов голосования, суду не представлено.

Руководствуясь ст. ст. 13, 14 ФЗ от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", ст. ст. 194 - 199 ГК РФ, суд

решил:

Исковые требования Л. к Ж., Б. и С. о признании решений и протокола общего собрания участников долевой собственности СПК им. Мичурина Лежневского района Ивановской области на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения от 07.01.2008 недействительными удовлетворить в части.

Признать недействительными следующие решения общего собрания участников общедолевой собственности СПК им. Мичурина от 7 января 2008 г.:

решение по п. 3 вопроса 1 повестки дня: о признании недействующими всех решений общего собрания участников общедолевой собственности, принятых с 1 января 2005 г.;

решение по вопросу 3 повестки дня: о выделении земельных участков в счет земельных долей конкретным собственникам земельных долей СПК им. Мичурина;

решение по вопросу 4 повестки дня в части указания о выделении земельных участков конкретным лицам.

В удовлетворении остальной части исковых требований Л. отказать.

Исковые требования Ж., Б. и С. к Л. о признании недействительным решения общего собрания членов СПК им. Мичурина и участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения от 2 ноября 2007 г. удовлетворить.

Признать недействительным решение по 2 вопросу повестки дня общего собрания членов СПК им. Мичурина и участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения СПК им. Мичурина от 2 ноября 2007 г.

В удовлетворении остальной части исковых требований Ж., Б., С. отказать.

Решение может быть обжаловано в Ивановский областной суд через районный суд в течение 10 дней со дня вынесения решения в окончательной форме.

Судья Т.

## Приложение 2.

В решении суда изучается вопрос о последствиях одновременного смешения двух порядков выделения - "по протоколу" и "по объявлению". Решением суда первой инстанции А. отказано в полном объеме в удовлетворении заявленных им требований к Ш. о признании результатов межевания земельных участков и постановки их на кадастровый учет недействительными. Определением судебной коллегии по гражданским делам Ивановского областного суда решение суда первой инстанции оставлено без изменения. Областной суд (что для нас важно) указал, что "по смыслу пункта 2 статьи 13 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" указанное решение (участников долевой собственности от 19.05.2008) само по себе является основанием для образования земельных участков, выделяемых Ш. в счет своих земельных долей... Вывод суда о том, что в данном случае опубликованное 27.08.2008 Ш. объявление о намерении выделить земельные участки носит справочный характер, является правильным" <66>.

<66> Определение судебной коллегии по гражданским делам Ивановского областного суда (председательствующая Мозжухина В.В.) от 21.01.2009 по делу N 33-63.

Дело N 2-495

26 ноября 2008 г.

г. Гаврилов-Посад

## РЕШЕНИЕ именем Российской Федерации

Гаврилово-Посадский районный суд Ивановской области  
в составе председательствующего судьи К.

при секретаре Г.

с участием представителей истца Л. и Ч.,

с участием представителя ответчика С.,

с участием представителя третьего лица - Управления Роснедвижимости - Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Гаврилов-Посаде 26 ноября 2008 г. гражданское дело по исковому заявлению А. к Ш. о признании результатов межевания земельных участков и постановки их на кадастровый учет недействительными,

## УСТАНОВИЛ:

А. обратился в суд с иском к Ш. признания результатов межевания земельных участков и



постановки их на кадастровый учет недействительными.

В обоснование исковых требований А. его представители Л. и Ч. пояснили, что от имени Ш. в "Ивановской газете" от 27 августа 2008 г. опубликовано извещение о намерении выделить в счет принадлежащих ей долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения площадью 34030000 кв. м, который находится в границах землепользования СПК им. Кирова в Гаврилово-Посадском районе, пять земельных участков общей площадью 1791 га.

Также представители истца пояснили, что 26 сентября 2008 г. А. направил представителю Ш. - Ч. возражение, в котором выразил свое несогласие с выделением ею указанных участков, и предложил разрешить спор о местоположении выделяемого земельного участка с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых установлен ст. 13 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Ш., проигнорировав поступившие возражения и не приостановив проведение землеустроительных работ, после их завершения обратилась в территориальный (межрайонный) отдел № 6 Управления Роснедвижимости по Ивановской области с заявлением о постановке на кадастровый учет пяти земельных участков, выделенных в счет ее долей. 25.09.2008, за два дня до истечения тридцатидневного срока подачи возражений на извещение Ш. в "Ивановской газете" от 27 августа 2008 г., пять земельных участков были поставлены на кадастровый учет и Ш. были выданы пять кадастровых паспортов на участки с кадастровыми номерами 37:03:011215:293, 37:03:011215:294, 37:03:011215:295, 37:03:011215:296, 37:03:011215:296.

Истец считает, что своими действиями Ш. нарушила права А., который также опубликовал в "Ивановской газете" от 20 сентября 2008 г. № 171 (4298) извещение о намерении выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельных долей в том же самом месте.

Поскольку лицо, уполномоченное выдавать сведения о смежных земельных участках, которые необходимы для проведения землеустроительных работ, не может дать такие сведения до истечения 30 дней с момента подачи объявления, их получение Ш. задолго до публикации объявления в газету является нарушением закона. Следовательно, произведенные на основании таких сведений действия по формированию землеустроительного дела и постановка выделенных земельных участков на государственный кадастровый учет нарушают действующее законодательство.

Представители истца просят признать результаты межевания земельных участков Ш. и постановки их на кадастровый учет недействительными.

В ходе судебного заседания представитель истца Л. заявил ходатайство об уточнении иска, просил признать результаты межевания земельных участков Ш. и постановку их на кадастровый учет недействительными по новым основаниям.

При этом представитель истца Л. указал на неправомерность действий Ш., связанных с межеванием и постановкой на государственный кадастровый учет земельных участков, поскольку основанием для постановки на государственный кадастровый учет земельного участка должен быть какой-либо "нормативно-правовой акт" (которым в случае с Ш. должно было стать сообщение о выделении земельного участка в "Ивановской газете" от 27 августа 2008 г.). Срок вступления в законную силу данного акта, по мнению представителя истца, составляет 30 календарных дней с момента вышеназванной публикации. Сообщение о выделении земельного участка Ш. опубликовала в "Ивановской газете" от 27 августа 2008 г., и, как считает Л., в законную силу данное сообщение должно было вступить не ранее 27 сентября 2008 г. Однако 25 сентября 2008 г. спорные земельные участки были поставлены на государственный кадастровый учет на основании не вступившего в законную силу "нормативно-правового акта" (сообщения о выделении земельных участков в счет земельных долей).

Кроме того, в своих уточнениях представитель истца указал на то, что в материалах землеустроительного дела, на основании которого земельные участки Ш. были поставлены на государственный кадастровый учет, находится протокол общего собрания участников долевой собственности от 18 сентября 2008 г. Из указанного протокола следует, что на общем собрании рассматривались два вопроса: об избрании председателя и секретаря собрания и об утверждении проекта территориального землеустройства СПК (колхоза) им. Кирова в случае перераспределения сельскохозяйственных угодий, находящихся в долевой собственности. В протоколе помимо решения двух указанных в повестке дня вопросов также решен вопрос о выделении земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения в счет земельных долей, принадлежащих Ш., о чем никто из собственников дополнительно извещен не был. Решения общего собрания участников долевой собственности от 18 сентября 2008 г. приняты с нарушением действующего законодательства Российской Федерации и законов Ивановской области. В связи с вышеизложенным, представитель истца Л. просил суд признать протокол общего собрания участников долевой собственности недействительным.

Для рассмотрения заявления представителя истца об уточнении иска судом объявлялся перерыв до 26 ноября 2008 г. После перерыва суд на основании ст. 39 ГПК РФ постановил отказать представителю истца Л. в принятии его заявления об уточнении иска и рассмотрении его одновременно

с первоначальным иском, в связи с чем суд продолжил рассматривать дело в объеме ранее заявленных требований.

Представитель ответчика С. пояснил, что исковые требования А. являются незаконными и необоснованными и просил их отклонить в полном объеме. При этом С. указал на то, что требования А. предъявлены ненадлежащему ответчику, поскольку в случае признания результатов межевания указанных выше земельных участков, а также их постановки на кадастровый учет недействительными на ответчика решением суда не может быть возложена обязанность совершить те или иные действия, поскольку он сам не только не межевал земельный участок, но и не ставил его на кадастровый учет. Кроме того, как пояснил представитель ответчика, межевание земельного участка - это совокупность технических действий, которые по своему содержанию и своим последствиям не порождают юридических последствий и не могут оцениваться в таких категориях права, как "законное" или "незаконное". Таким образом, по мнению представителя ответчика, заявленные истцом требования не основаны на законе.

Также представитель ответчика указал на то, что якобы опубликованное истцом в "Ивановской газете" от 20 сентября 2008 г. N 171 (4298) объявление о намерении выделить земельный участок в счет принадлежащей доли на самом деле исходит от другого лица. Каких-либо других доказательств нарушения своих прав истец в судебном заседании не представил.

Помимо вышеизложенного, представитель ответчика пояснил, что землеустроительная организация приступает к выполнению работ только после получения сведений для межевания, которые предоставляются в виде выписок из государственного кадастра недвижимости (ранее государственного земельного кадастра) районным органом кадастрового учета. Статья 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" устанавливает правило, согласно которому общедоступные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц. В то же время каких-либо ограничений (в том числе по видам документов и срокам предоставления - по истечении 30 дней с момента выхода публикации о выделении земельного участка) на выдачу сведений из государственного кадастра недвижимости действующее законодательство не содержит.

Также С. пояснил суду, что ответчик выделил земельный участок в счет принадлежащих ему земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности от 19 мая 2008 г., а не от 18 сентября 2008 г. Именно первым решением было определено местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей. При этом из закона следует, что любой участник долевой собственности, пожелавший выделить земельные участки в счет своих долей, вправе выделять их в границах, описанных в указанном решении, и не ставить в известность об этом остальных участников долевой собственности путем публикации извещения в средствах массовой информации. Как пояснил представитель ответчика, публикация 27 августа 2008 г. Ш. объявления в "Ивановской газете" от 24.07.2007 носила справочный (уведомительный) характер. Публикация подобных объявлений в обязательном порядке ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" не предусмотрена, как и не предусмотрено направление в течение 30 дней возражений на подобные объявления в средствах массовой информации от других участников долевой собственности.

Представитель третьего лица - Управления Роснедвижимости - Н. просил в удовлетворении иска А. отказать и пояснил, что, принимая решение о постановке на кадастровый учет пяти земельных участков, выделяемых Ш. в счет ее земельных долей, Управление Роснедвижимости по Ивановской области не вышло за пределы полномочий, которые установлены ст. ст. 22, 23 и 24 Закона "О государственном кадастре недвижимости". Управление Роснедвижимости по Ивановской области не уполномочено осуществлять правовую экспертизу землеустроительных дел, делать в письменном виде замечания о составе землеустроительных дел или о соответствии отдельных документов требованиям законодательства.

Выслушав пояснения представителей сторон, третьего лица, исследовав материалы дела, суд считает исковые требования А. не подлежащими удовлетворению.

Согласно ст. 244 ГК РФ субъектами правоотношений общей долевой собственности являются собственники имущества - участники долевой собственности.

В соответствии с п. 2 ст. 13, п. п. 1 и 1.2 ст. 14 Закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, а также о местоположении части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей, принимается общим собранием участников долевой собственности.

19 мая 2008 г. в 14.00 - 14.30 на площади перед зданием клуба деревни Урусобино Гаврилово-Посадского района Ивановской области проведено общее собрание участников долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения площадью

34030000 кв. м, кадастровый номер 37:03:000000:0062, расположенный по адресу: СПК (колхоз) им. Кирова в Гаврилово-Посадском районе Ивановской области. В повестке дня были указаны два вопроса: избрание председателя и секретаря собрания; определение местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей. Участники долевой собственности на указанный земельный участок о проведении общего собрания были уведомлены не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения (объявления) в средствах массовой информации.

Согласно абз. 2 п. 1.1 ст. 14 Закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности на этот земельный участок, составляющие не менее чем 20 процентов их общего числа или владеющие более чем 50 процентами 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 таком собрании и владеющие в совокупности более чем 50 процентами 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.

На собрании, которое проводилось 19 мая 2008 г. по инициативе Ш., зарегистрировались представители собственников земельных долей, владеющие более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок. Общее собрание было правомочно рассматривать и принимать решения по всем вопросам, указанным в повестке дня. По второму вопросу принято решение: первоочередному выделу подлежат:

часть земельного участка, расположенная вокруг деревень Путятино и Морозово, с севера и северо-востока ограниченная автодорогой Тейково-Гаврилов - Посад, с юга ограниченная рекой Нерль и землями совхоза "Петровский", ориентировочной площадью 220 га;

часть земельного участка, расположенная вокруг деревень Шатры и Ганшино, с запада ограниченная землями совхоза "Петровский", с востока ограниченная рекой Нерль, ориентировочной площадью 180 га;

часть земельного участка, расположенная вокруг деревни Крутицы, с запада ограниченная землями совхоза "Петровский" и землями гослесфонда, с севера ограниченная рекой Нерль, с востока ограниченная рекой Нерль и землями совхоза "Всходы" Тейковского района, ориентировочной площадью 340 га;

часть земельного участка, расположенная вокруг деревень Санково и Урусобино, с севера ограниченная рекой Нерль, землями совхоза "Петровский" и землями гослесфонда, с востока ограниченная рекой Нерль, с юго-востока ограниченная землями колхоза "Родина" и землями гослесфонда, с запада ограниченная землями совхоза "Петровский", ориентировочной площадью 2430 га.

Первоочередному выделу, согласно указанному решению, подлежат 3170 га из 3403 в границах землепользования СПК (колхоз) им. Кирова в Гаврилово-Посадском районе Ивановской области.

По всем вопросам повестки дня проведено голосование, решения приняты по каждому вопросу, что подтверждается приложением N 1 к протоколу. Протокол подписан всеми лицами, участвовавшими в голосовании, прошит и пронумерован, скреплен на склейке подписями председателя и секретаря собрания. К протоколу приложена карта местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей. Третий экземпляр протокола в соответствии с абз. 3 п. 1.1 ст. 14 Закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" направлен в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, - в администрацию Гаврилово-Посадского муниципального района Ивановской области, о чем на протоколе имеется отметка от 13 августа 2008 г. Нарушений порядка уведомления о проведении общего собрания, порядка его проведения и принятых решений, составления и подписания протокола судом не установлено.

В соответствии с п. 2 ст. 13 Закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона. Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения общего собрания участников долевой собственности.

Ш. после проведения общего собрания участников долевой собственности, на котором были утверждены границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных

долей, обратилась в ОАО "Ивановское землеустроительное проектно-изыскательское предприятие" с предложением осуществить межевание границ земельных участков, выделяемых ею в счет 180,9 земельных долей. В результате проведенной работы, осуществленной картометрическим методом, установлены границы и вычислены площади пяти земельных участков:

- 1) участок, расположенный восточнее д. Морозово, - 932547 кв. м;
- 2) участок, расположенный северо-западнее д. Шатры, - 139861 кв. м;
- 3) участок, расположенный северо-западнее д. Крутицы, - 2193234 кв. м;
- 4) участок, расположенный восточнее д. Урусобино, - 8534578 кв. м;
- 5) участок, расположенный в 1,4 км юго-восточнее д. Урусобино, - 5503780 кв. м.

Площадь всех выделяемых Ш. земельных участков составила 17910000 кв. м (1791 га).

Так как Ш. выделяла свои земельные участки в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности, то перед постановкой их на кадастровый учет уведомлять об этом остальных участников долевой собственности путем публикации извещения в средствах массовой информации необходимости не было. Публикация 27.08.2008 Ш. объявления в "Ивановской газете" имеет справочный (уведомительный) характер; направление в течение 30 дней возражений на него другими участниками долевой собственности законом не предусмотрено. Обращение Ш. в территориальный (межрайонный) отдел № 6 Управления Роснедвижимости по Ивановской области с заявлением о постановке на кадастровый учет пяти земельных участков, выделенных в счет ее долей, не нарушило чьих-либо прав.

Утверждения истца о том, что его права были нарушены действиями Ш. по выделению и постановке на кадастровый учет пяти земельных участков, суд считает недоказанными. В представленной истцом копии объявления, опубликованного в "Ивановской газете" от 20 сентября 2008 г. № 171 (4298), А.-оглы не указан, а указаны А-ва и Н. Других доказательств, подтверждающих нарушение прав А. действиями Ш., суду не представлено.

Недоказанными суд считает и утверждения А. о нарушении его прав постановкой на кадастровый учет пяти земельных участков Управлением Роснедвижимости по Ивановской области. Принимая решение о постановке на кадастровый учет пяти земельных участков, выделяемых Ш. в счет ее земельных долей, Управление Роснедвижимости по Ивановской области не вышло за пределы полномочий, которые установлены ст. ст. 22, 23 и 24 Закона от 24.07.2002 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". Управление Роснедвижимости по Ивановской области не уполномочено осуществлять правовую экспертизу землеустроительных дел, делать в письменном виде замечания о составе землеустроительных дел или о соответствии отдельных документов требованиям законодательства.

Кроме того, требование А. признать незаконной постановку на кадастровый учет пяти земельных участков, выделяемых Ш. в счет ее земельных долей, предъявлено лицу, не являющемуся уполномоченным представителем Управления Роснедвижимости по Ивановской области. Согласно п. 1 ст. 23 Закона от 24.07.2002 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости, учет адреса правообладателя или снятие с учета объекта недвижимости осуществляются в случае принятия органом кадастрового учета соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета. Ш. не является органом кадастрового учета, решение о постановке на учет объектов недвижимости - пяти земельных участков, выделяемых в счет своих земельных долей, не принимала.

Требование А. признать также незаконным межевание земельного участка не подлежит удовлетворению. Истец не представил суду доказательств того, что межевание как совокупность технических действий, которые по своему содержанию и своим последствиям не порождают юридических последствий и не могут оцениваться в таких категориях права, как "законное" или "незаконное", нарушают его права.

Суд также отказывает в удовлетворении ходатайства представителя истца Л. о принятии заявления об уточнении иска, так как это заявление является по содержанию новым иском. В заявлении об уточнении иска изменены и основания, и предмет первоначального иска. Согласно ст. 39 ГПК РФ истец вправе изменить основание или предмет иска. Одновременное изменение и основания, и предмета иска ГПК РФ не допускается.

Руководствуясь ст. ст. 13, 14 ФЗ от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", ст. ст. 244, 246, 247, 252 ГК РФ, ст. ст. 144, 194 - 199 ГПК РФ, суд

решил:

А. в удовлетворении заявленных им требований к Ш. о признании недействительными результатов межевания земельных участков и постановки их на кадастровый учет отказать в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в Ивановский областной суд через Гаврилово-Посадский федеральный районный суд в течение 10 дней с момента вынесения решения в окончательной форме.

Судья К.

## Глава 4. ВЫДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ "ПО ОБЪЯВЛЕНИЮ" И СПОРЫ О МЕСТОПОЛОЖЕНИИ ВЫДЕЛЯЕМЫХ УЧАСТКОВ

### § 1. Извещение о выделении земельного участка

#### 1. Когда возникает право на публикацию извещения о выделении земельного участка?

Согласно п. 3 ст. 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со ст. 14 настоящего Федерального закона, участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения 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 в счет своей земельной доли земельного участка.

Кажется, куда проще: если общее собрание ничего не утвердило, то достаточно опубликовать в газете свое извещение (объявление) и ждать поступления возражений. Однако п. 3 ст. 13 Закона N 101-ФЗ на практике буквально до последнего времени толковался самым невероятным образом. Например, Д.Е. Зайков и М.Г. Звягинцев пишут: "в практике правоприменения нередко встает вопрос: как понимать словосочетание "общее собрание не утвердило"? Либо как кворум наличествовал, но общее собрание не приняло никакого решения, либо кворум отсутствовал, поэтому решения принято не было (или решение хотя и было принято, но ввиду отсутствия кворума считается нелегитимным), либо общее собрание вообще не проводилось, в силу чего решение не принималось" <67>.

-----  
<67> Зайков Д.Е., Звягинцев М.Г. Настольная книга гражданина по защите земельных прав: Научно-практическое пособие. М.: Па, 2008. С. 563.

Некоторую ясность внесло Постановление Конституционного Суда от 30 января 2009 г. N 1-П <68>. Суд разъяснил, что право на публикацию в газете извещения о выделении земельного участка возникает, во-первых, тогда, когда собрание проводилось, но решение не было принято; во-вторых, когда собрание вообще не состоялось "при условии, что заинтересованным сосособственником были предприняты все необходимые действия по созыву общего собрания, подтвержденные документально". В последнем случае имеется в виду, по-видимому, извещение в средстве массовой информации, предъявление которого регистрирующий орган может потребовать в момент подачи документов на регистрацию права на земельный участок.

-----  
<68> См.: Постановление N 1-П по делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 ст. 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в связи с жалобой гражданки Л.Г. Погодиной // Российская газета. 18.02.2009. N 27 (4851). С. 12.

#### 2. Каковы реквизиты извещения о выделении земельного участка?

Абзац 2 п. 3 ст. 13 Закона N 101-ФЗ устанавливает реквизиты сообщения о намерении выделить земельный участок в счет своей доли. В качестве обязательных названы: 1) описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка; 2) необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности самому собственнику или его представителю. Сама форма сообщения в Законе N 101-ФЗ отсутствует. Она была приведена в приложении "Форма Ф-1" к Методическим рекомендациям по выделу земельных участков в счет земельных долей, одобренным Научно-техническим советом Минсельхоза России (протокол N 3 от 23 января 2003 г.). Однако, как показала практика, она неприменима не только к так называемым уточняющим сообщениям, о которых речь пойдет ниже, но и не учитывает разнообразия первичных сообщений со сложным составом. Анализ опубликованных сообщений показывает, что набор реквизитов необходимо было дополнить и уточнить еще несколько лет назад, внеся поправки в п. 3 ст. 13 Закона N 101-ФЗ, что благоприятно сказалось бы и на обороте земельных участков в целом.

В различных субъектах Федерации, даже территориально граничащих друг с другом, содержание публикуемых сообщений может отличаться друг от друга. Например, в Ивановской области все без исключения сообщения, публикуемые в "Ивановской газете", сопровождаются выкопировками с

указанием местоположения земельного участка (см. сообщения N 6 и 7). Во Владимирской области, напротив, сообщения не сопровождаются графическим изображением участков. Однако местоположение самих участков, их привязка к тем или иным ориентирам и частям света даются иногда довольно подробно (см. сообщение N 2). В некоторых случаях, когда границы выделяемых участков полностью совмещаются (совпадают) с границами пахотных массивов или пастбищ, не разделяя их на два и более участка, в сообщении указываются в качестве ориентиров либо находящиеся поблизости населенные пункты (см. сообщение N 9), либо номера земельных участков в соответствии с проектом территориального землеустройства, подготовленным для данного массива (см. сообщения N 3 и 4).

### **3. От чьего имени подаются извещения о выделении земельного участка?**

Извещения о выделении земельных участков подаются как лично собственниками земельных долей - физическими лицами (см. сообщения N 1 - 4, 7) и юридическими лицами (см. сообщения N 8, 9), так и лицами, действующими по доверенности, полученной от собственников (см. сообщения N 5 и 6). Сообщение может быть или односоставным - одно лицо выделяет один участок (см. сообщения N 1 и 7), группа наследников в счет одной доли также выделяет один участок (см. сообщение N 10), или со сложным "составом", в котором, например, одновременно от имени нескольких граждан заявляет о выделе их представитель по доверенности, а также от своего имени заявляет о выделе еще один гражданин (см. сообщение N 5).

### **4. Кому направляются возражения о выделении земельного участка?**

Остановимся еще на одном вопросе, связанном с содержанием сообщения. Он касается указания в извещениях на то, что возражения помимо собственника земельной доли или его представителя должны направляться еще и администрации сельскохозяйственного предприятия (см. сообщения N 6 и 7), в отдел ФРС (см. сообщения N 1 и 5) или в отдел Роснедвижимости (см. сообщение N 2). Абзац 2 п. 3 ст. 13 Закона N 101-ФЗ устанавливает, что извещение или сообщение должны содержать также указание на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения этого земельного участка **требуемому выделению земельного участка** в счет его земельной доли участнику долевой собственности или **указанному в извещении представителю** участника долевой собственности. Предлагать участникам долевой собственности направлять свои возражения иным субъектам помимо двух, прямо указанных в Законе N 101-ФЗ, не просто некорректно: недопустимо вовлекать в отношения между собственниками лиц, которые прямо в Законе N 101-ФЗ не названы. Более того, это приводит к конфликтам. Так, на практике известны случаи, когда возражения, не дойдя непосредственно до лица, опубликовавшего сообщение, тем не менее поступали в отделы Роснедвижимости или ФРС. Эти органы, вопреки прямому указанию в Законе N 101-ФЗ, считали возражения поданными в срок и требовали от лица, согласовывающего земельное дело (когда существовала такая практика) либо подающего документы на государственную регистрацию права на земельный участок, представить письменный отказ от возражений, направленных другими собственниками.

### **5. Что понимается под дополнительным (уточняющим) извещением о выделении земельного участка?**

Извещения о выделении земельного участка могут быть первичными, или, точнее сказать, основными (см. сообщение N 3), и дополнительными (или уточняющими). Дело в том, что собственник земельной доли, подготавливая свое извещение, пользуется первичной информацией, предоставляемой ему отделом Роснедвижимости и, в частности графическими материалами-картами из состава документов, входящих в проект территориального землеустройства (либо начала 90-х гг. и особенно 1992 года, либо более поздними). Не всегда получаемая информация полностью достоверна. Например, об отдельных участках, проходящих под собственными номерами, - полях, пастбищах, выгонах, - в границах которых собственник земельных долей намерен выделиться, он может первоначально получить сведения, что они находятся в долевой собственности, хотя на самом деле они находятся в составе фонда перераспределения (то есть в собственности муниципального образования) или даже принадлежат Российской Федерации. Часто и землеустроительная организация (кадастровый инженер) могут дать неверную информацию. Поэтому рекомендуется к моменту публикации извещения получать кадастровые паспорта (выписки) по формам В1 - В4 (КВ1 - КВ4) и внимательно изучать составные части первоначального ("материнского") участка, в буквальном смысле накладывая приблизительное местоположение выделяемого земельного участка на графические изображения.

В первичных сообщениях не исключены просто описки или ошибки, которые исправляются в уточняющих сообщениях. В связи с этим возникает вопрос: в тех случаях, когда в числе участков, названных в опубликованном сообщении, указаны участки, не находящиеся в долевой собственности, считать ли сообщение недействительным полностью или только в части указанных участков? Следует ли размещать в газете новое сообщение, или можно подать дополнительное (уточняющее)? Дело в том,

что если на первое сообщение не поступили возражения, но в силу разных причин отношения заявителя с другими участниками долевой собственности не складываются и он опасается, что при повторной публикации сообщения могут поступить возражения по заявленным заранее к выделению участкам, то лучше всего направить в средство массовой информации дополнительное (уточняющее) сообщение. По крайней мере, если и поступят на него возражения, то они будут касаться уже местоположения новых участков.

В содержание дополнительного (уточняющего) извещения целесообразно включить следующую формулировку: **"Такой-то участник долевой собственности на земельный участок с таким-то кадастровым номером, местоположение которого такое-то, отказывается от выделения такого-то участка и вместо него заявляет о намерении выделить другой участок, местоположение которого такое-то"** (см. сообщение N 4). Недействительность одной части извещения, на наш взгляд, не влечет недействительности другой его части, если соблюдены требования абз. 2 п. 3 ст. 13 Закона N 101-ФЗ.

Дополнительные извещения подходят для тех случаев, когда: во-первых, вместо описания ориентиров указываются номера участков в соответствии с проектом территориального землеустройства; во-вторых, они имеют сложный состав: либо множественность выделяющихся лиц и столько же участков, либо несколько участков, выделяемых одним лицом. Недействительной и подлежащей уточнению будет лишь та часть извещения, которая касается конкретного лица (вместо одного выделяющегося указывается другой), участка (вместо одного выделяемого указывается другой участок) или его площади;

в-третьих, они связаны не с описанием местоположения участка, а с другими элементами, например с заменой представителя участников долевой собственности (см. сообщение N 11);

в-четвертых, уточняет адрес, по которому направляются возражения (см. сообщение N 11);

в-пятых, уточняются размер доли, в счет которой выделяется участок (см. сообщение N 13), или площадь выделяемого участка (см. сообщение N 14).

В связи с подачей дополнительного (уточняющего) извещения возникает вопрос о сроке подачи возражений на него. В абз. 1 п. 4 ст. 13 Закона N 101-ФЗ для их подачи отводится один месяц с даты опубликования извещения. Но в нем речь идет только о возражениях на первоначальное извещение и ничего о возражениях, подаваемых в связи с уточняющим извещением. Практика показывает, что уточняющие извещения подаются как до истечения срока, отведенного для подачи возражений на первоначальное извещение, так и после истечения 30 дней. Если уточняющее извещение было опубликовано, например через 15 дней после публикации первоначального, срок подачи возражений прерывается и начинает течь заново только в отношении части внесенных изменений или всего сообщения? Все зависит от характера уточнений. В определенных случаях срок направления возражений должен течь заново для сообщения в целом, если уточнение касается существенного его реквизита. К таковым мы отнесли бы, в частности, уточнение адреса, по которому направляется возражение (см. сообщение N 12). Естественно, что неправильное указание в сообщении адреса делает невозможным поступление возражений в срок, существенно ущемляя права других участников долевой собственности. В некоторых случаях, например при отказе от одного участка (при выделении нескольких участков) и намерении выделить вместо него другой участок, течение нового срока для подачи возражений должно касаться только нового участка (см. сообщения N 3 и 4). Иногда при публикации уточняющего сообщения, вносящего несущественное (техническое) изменение в первоначальное, срок подачи возражений не должен прерываться и течь заново ни в отношении части внесенных изменений, ни в отношении всего сообщения. Это касается уточнения размера доли, в счет которой выделяется участок (см. сообщение N 13), и даже площади земельного участка, подлежащего выделению (см. сообщение N 14). Дело в том, что обоснованные возражения могут относиться, с одной стороны, к юридическим по своему характеру аспектам выделения, а с другой, условно говоря, к технико-экологическим аспектам. Уточнения, приведенные в сообщениях N 13 и 14, существенно не влияют на юридическую сторону, а в случае с сообщением N 14 - и на технико-экологическую. Незначительная погрешность в указании площади выделяемого участка существенно не может повлиять на его характеристики и местоположение, тем более тогда, когда в сообщении дается словесное (без графики) описание последнего. На этом этапе выделения земельного участка в счет земельных долей в извещении описывается его **местоположение**, а не **местоположение его границ**. Последнее возможно только в том случае, если участок уже сформирован, что зафиксировано в межевом плане (в любом проекте по формированию земельного участка, который подготовлен до введения межевого плана).

## **6. Что такое дополнительные и избыточные сведения в извещениях о выделении земельного участка?**

Помимо обязательных реквизитов сообщения о выделении земельного участка, установленных абз. 2 п. 3 ст. 13 Закона N 101-ФЗ, собственники земельных долей включают в их текст и дополнительные сведения. Одни из них можно назвать дополняющими, другие - избыточными. Например, граждане дополняют сведения о себе, указав свои паспортные данные (см. сообщения N 1 и

2), номер свидетельства на долю, дату, место и наименование органа, его выдавшего (см. сообщения N 1 и 2). Некорректно указывать только фамилию с инициалами (см. сообщение N 10): сведения о физическом лице должны быть максимально полными. Это важно для участников долевой собственности, если они пожелают не только направить возражения на опубликованное сообщение, но и разрешить спор в ходе согласительных процедур, не говоря уже о судебной стадии. Юридические лица указывают свои ИНН, КПП, ОГРН, ссылаются на решение общего собрания (участников) или единоличное решение (если учредитель и участник представлены одним лицом) (см. сообщение N 9).

К избыточным сведениям, не играющим никакой роли (если посмотреть на ситуацию с позиции потенциальных судебных разбирательств в связи с возражениями, которые могут касаться и содержания самого сообщения), следует отнести указания на то, что лицо - участник долевой собственности:

выделяет земельный участок, **предоставленный для производства сельскохозяйственной продукции**; бессмысленность такого уточнения заключается в том, что речь идет только о землях сельскохозяйственного назначения (см. сообщение N 9);

извещает о выделении участка в счет долей в соответствии с требованиями ст. ст. 13 и 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"; основания выделения понятны любым заинтересованным лицам (см. сообщения N 7, 9 и 10);

намерено выделить земельный участок **для личного подсобного хозяйства** (см. сообщение N 7) или **для создания крестьянско-фермерского хозяйства** (см. сообщение N 1); закон не требует указывать цели выделения;

сообщает номера телефонов и адреса электронной почты (см. сообщение N 9): возражения действительны тогда, когда они подаются в простой письменной форме, а доказательством их направления служит почтовое уведомление к заказному письму;

указание на то, что группа лиц намерена выделиться "в долевую собственность" (см. сообщение N 15).

Некоторые сообщения содержат некорректно поданную информацию, из которой нельзя однозначно сделать вывод о подлежащем выделению земельном участке. Так, в одном сообщении лицо, действующее по доверенности от имени 22 граждан, не указало ни доли каждого, ни общую площадь участка, указанного к выделению (см. сообщение N 6). В другом сообщении сами собственники не указали ни размер своих долей, ни площадь выделяемого ими "единого земельного участка" (см. сообщение N 15). В третьем сообщении заявители не указали кадастровый номер земельного массива, в котором они выделяют свой участок (см. сообщение N 10).

Также некорректно указывать в извещении то, что заявитель, например, **участник долевой собственности АОЗТ "Щенниковское"** (см. сообщение N 7): общая собственность не создает новый субъект права, тем более юридическое лицо. Собственник земельной доли, если он пожелает все же привязать местоположение своего участка к какому-либо известному в данном районе землепользованию, помимо кадастрового номера может указать, например, что он - **участник долевой собственности на земли из состава бывшего землепользования АОЗТ "Щенниковское"** или какого-либо другого сельскохозяйственного предприятия.

Ниже приводятся тексты наиболее типичных сообщений, которые комментировались выше. Стилистика текстов и пунктуация сохранены полностью, исключая только сокращения слов "область" и "район". Частичному сокращению подвергнуты сообщения N 4 и 5.

#### Приложение. Документы.

**Сообщение N 1** (выделение земельного участка для создания крестьянско-фермерского хозяйства). "Я, Мельников Николай Иванович, проживающий по адресу: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Совхозная д. 4, кв. 12, являющийся участником общей долевой собственности на земельный участок бывшего ТОО "Киржачское" (в настоящее время СПК "Киржачский"), извещаю о своем намерении выделить в счет принадлежащей мне доли 3,5 га на основании свидетельства на право собственности на землю серии РФ-У1-ВЛ-06 N 991866, выданного 06 июня 1995 г., рег. N 15, земельный участок, находящийся на востоке д. Корытово, в пределах границ землепользования бывшего ТОО "Киржачское" (в настоящее время СПК "Киржачский") для создания крестьянско-фермерского хозяйства.

Возражения прошу присылать по адресу: Владимирская обл., Киржач, ул. Совхозная д. 4, кв. 12, а также в Киржачский отдел Федеральной регистрационной службы по Владимирской обл. по адресу: г. Киржач, ул. Гагарина, 40" (Владимирские ведомости. 15 июня 2006 г.).

**Сообщение N 2.** "Я, Кансузян Владимир Варткезович, 27 сентября 1964 года рождения, паспорт РФ 45 06 364996, выданный ОВД Войковский г. Москва 20.01.2004, проживающий по адресу: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 19, корп. 2, кв. 123, являющийся участником долевой собственности бывшего ТОО "Призыв" (свидетельство о государственной регистрации права, выданное



Александровским отделом Управления Федеральной регистрационной службы по Владимирской области. Серия 33 АГ N 089572, регистрационная запись N 33-33-02/039/2005-27 от 2 августа 2005 г.), сообщаю о своем намерении выделить земельный участок площадью 7,5 га сельскохозяйственных угодий в счет одной земельной доли установленного размера по адресу: Владимирская область, Александровский р-н, восточнее дер. Конищево Краснопламенского сельского округа, северная граница пересекает пахотные угодья участников долевой собственности бывшего ТОО "Призыв", восточная граница проходит по контуру леса, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании СПК "Призыв", с юга вновь пересекает пахотные угодья участников долевой собственности бывшего ТОО "Призыв" в юго-западном направлении, западная совмещается с полосой отвода автомобильной дороги Москва-Ярославль-Рупусово-Вертягино, проходя в северо-западном направлении. Возражения прошу присылать в мой адрес или в Александровский межрайонный отдел Управления Роснедвижимости Владимирской области по адресу: 601600, Владимирская область, г. Александров, ул. Свердлова, д. 2, не позднее одного месяца со дня опубликования данного объявления" (Владимирские ведомости. 6 октября 2005 г.)

**Сообщение N 3** (основное (первичное)). "Я, Матвеев Николай Львович, 13 декабря 1944 года рождения, паспорт: 45 03 664879, выдан 07.08.2002 г. ОВД "Орехово-Борисово Северное" города Москвы, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Борисовский проезд, дом 24, корпус 1, кв. 120, сообщаю о своем намерении выделить земельный участок в счет доли в размере 1130/2364 (одна тысяча сто тридцать/две тысячи триста шестьдесят четыре) в праве общей долевой собственности на земельный массив площадью 2 364 га с кадастровым номером 33:04:05 08 01:0004, предыдущие номера - 004 и 33:04:23 00 00:0000 с местоположением: Владимирская область, Юрьев-Польский район, вблизи села Городище. Приблизительная площадь участка, выделяемого в счет указанной доли, составляет 1130 га сельхозугодий. Указанный участок находится вблизи села Городище по правую и по левую стороны от дороги, идущей от поворота на Шордогу к селу Городище и образуется из участков: пашня - N 15,16,17, 18,19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, сенокосы и пастбища - N 26, 27, 29, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48 согласно проекту территориального землеустройства СПК "Красного Октября" на земли сельхозназначения, изготовленного в 2003 г. ОАО "Владимирское землеустроительное проектно-изыскательское предприятие". Рыночная стоимость выделяемого участка не превышает рыночную стоимость остающегося после выделения участка. Выплата компенсации остальным участникам долевой собственности на земельный массив площадью 2 364 га с кадастровым номером 33:04:05 08 01:0004 не предусматривается.

Возражения прошу присылать по адресу: 601800, Владимирская область, г. Юрьев-Польский, ул. Горького, дом 19, тел./факс 2-29-68 не позднее одного месяца со дня опубликования данного объявления" (Владимирские ведомости. 16 июня 2005 г.)

**Сообщение N 4** (уточняющее поданное ранее). "Я, Матвеев Николай Львович, проживающий по адресу: г. Москва, Борисовский проезд, дом 24, корпус 1, кв. 120, сообщаю о внесении изменений в свое объявление в N 196-197 (2337 - 2338) "Владимирских ведомостей" о своем намерении выделить земельный участок в счет доли в размере 1130/2364...

Я, Матвеев Николай Львович, отказываюсь от выделения в натуре в счет своей доли участка N 32 (пашня), участка N 37 (сенокосы и пастбища) с левой стороны от дороги, идущей от поворота на Шордогу к селу Городище и намерен вместо них выделить в натуре в счет своей доли участок N 20 (пашня) с левой стороны от дороги, идущей от поворота на Шордогу к селу Городище согласно проекту территориального землеустройства СПК "Красного Октября" на земли сельхозназначения, изготовленного в 2003 г. ОАО "Владимирское землеустроительное проектно-изыскательское предприятие" Рыночная стоимость выделяемого участка не превышает рыночную стоимость остающегося после выделения участка. Выплата компенсации остальным участникам долевой собственности не предусматривается.

Возражения прошу присылать на почтовый адрес: 601800, Владимирская область, г. Юрьев-Польский, ул. Горького, дом 19, Матвеев Н.Л., тел./факс 2-29-68 не позднее одного месяца со дня опубликования данного объявления" (Владимирские ведомости. 30 сентября 2005 г.).

**Сообщение N 5** (со сложным "составом"). "Я, Шонкин Александр Аркадьевич, проживающий по адресу: Владимирская обл., Кольчугинский р-н, пос. Металлист, ул. Молодежная, д. 3, кв. 10, являясь доверенным лицом граждан - участников общей долевой собственности СПК "Металлист" Кольчугинского р-на Ильиной Татьяны Аркадьевны, Ильина Анатолия Васильевича Кондрашиной Татьяны Александровны,...Горлова Анатолия Кузьмича, а также Манухина Юлия Александровна, проживающая в г. Москва, ул. Богородский вал, д. 6, корп. 2, кв. 491, сообщаем о намерении выделить 10 земельных участков в счет своих земельных долей. Земельные участки площадью 7 га расположены:

земельный участок Ильиной Т.А. в 0,55 км от д. 1а на улице Центральной в пос. Металлист по

направлению на юго-запад;

- земельный участок Ильина А.В. в 0,4 км от д. 1а на улице Центральной в пос. Metallist по направлению на юго-запад;

- земельный участок Кондрашиной Т.А. в 1 км от д. 1а на улице Центральной в пос. Metallist по направлению на юго-запад;

- земельный участок Манухиной Ю.А. в 0,45 км от д. 1а на улице Центральной в пос. Metallist по направлению на юго-запад.

Обоснованные возражения прошу присылать в мой адрес или в адрес Кольчугинского отдела управления Федеральной регистрационной службы, по участку Манухиной Юлии Александровны - по адресу ее проживания, в срок не позднее одного месяца с даты публикации". (Владимирские ведомости. 26 мая 2006 г.).

**Сообщение N 6** (с экспликацией). "Собственникам земельных долей СХПК "Коммунар". Я, Лапкина Антонина Константиновна, участник долевой собственности СХПК "Коммунар" Пестяковского района Ивановской обл., действующая по доверенности от участников долевой собственности вышеуказанного СХПК "Коммунар": Зуевой Галины Викторовны, Цаплина Валерия Викторовича...Ромашовой Валентины Ефимовны [всего - 22 фамилии], сообщаю остальным участникам долевой собственности о намерении вышеуказанных участников долевой собственности выделить земельные участки в счет земельной доли установленного размера каждому по 173,9 баллогектара, расположенные в земельном массиве д. Лыткино Пестяковского района. Выкопировка с указанием местоположения земельного участка прилагается. Компенсация отсутствует. Возражения прошу присылать в мой адрес: 155650, Ивановская обл., Пестяковский р-н, д. Филята, ул. Лесная, д. 2, а также по адресу: 155650, Ивановская обл., Пестяковский р-н, СХПК "Коммунар", не позднее месяца со дня публикации".

**[Слева от условного обозначения - заштрихованного квадрата]:** испрашиваемый земельный участок [с правой стороны - графическое изображение выделяемого участка] (Ивановская газета. 21 июня 2006 г.)

**Сообщение N 7** (выделение для ведения личного подсобного хозяйства).

"Извещение о выделе земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. В соответствии со ст. 13 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", я, Полуторников Валерий Иванович, участник долевой собственности АОЗТ "Щенниковское" Ильинского района Ивановской области, зарегистрированный и проживающий по адресу: Ивановская обл. Ильинский р-н, д. Щенниково, ул. Школьная, д. 16, сообщаю остальным участникам долевой собственности о намерении выделить земельный участок для личного подсобного хозяйства в счет части земельной доли в праве общей собственности на земельный участок установленного размера 8 га, фактической площадью 55000 кв. м, участок расположен у северо-западной окраины д. Куменево Ильинского р-на Ивановской области.

Выкопировка с указанием местоположения земельного участка прилагается.

Уведомляю участников долевой собственности о том, что рыночная стоимость выделяемого земельного участка в расчете на единицу его площади меньше рыночной стоимости оставшегося после выдела земельного участка в расчете на единицу его площади. От получения компенсации после выдела земельного участка отказываюсь.

Оценка земельных участков проведена ООО "Тейковский землемер": Ивановская обл., г. Тейково, ул. Октябрьская, д. 4, лицензия Минимущества РФ от 27.02.04 N 008434.

Возражения прошу присылать в мой адрес: 155064, Ивановская обл., Ильинский р-н, д. Щенниково, ул. Школьная, д. 16, и в адрес сельскохозяйственной организации СПК "Щенниковский" Ильинского р-на Ивановской обл.: 155064, Ивановская обл., Ильинский р-н, д. Щенниково, ул. Центральная, д. 64, не позднее месяца со дня публикации.

Выкопировка с плана землепользования АОЗТ "Щенниковское" Ильинского р-на с указанием границ земельного участка. Испрашиваемого для выделения земельного пая"

**[Слева от условного обозначения - заштрихованного квадрата]:** участок, предназначенный для выдела земельного пая [с правой стороны - графическое изображение выделяемого участка] (Ивановская газета. 17 ноября 2005 г.).

**Сообщение N 8** (от имени юридического лица). "Общество с ограниченной ответственностью "Слобода", находящееся по адресу: Владимирская область, Собинский район, с. Устье, в лице директора Каштанова Игоря Александровича, являющееся участником долевой собственности в земельном массиве площадью 21120000 кв. м с кадастровым номером N 33:12:000000:0020, расположенном по адресу: Владимирская область, Собинский район, с/о Колокшанский, СПК "Колокшанский", извещает остальных участников долевой собственности о своем намерении выделить в счет принадлежащих ему на праве собственности 24/365 (двадцати четырех трехсот шестидесяти пятих) долей следующие

земельные участки с сохранением сельскохозяйственного назначения:

1. Площадью 44,7 га в 500 м юго-западнее с. Устье Собинского района Владимирской области. Размер компенсации, причитающийся ООО "Слобода", вытекающий из разницы рыночных цен выделяемого и остающегося после выдела земельных участков, равен 24629 (двадцати четырем тысячам шестистам двадцати девяти) рублям. От причитающейся ему компенсации ООО "Слобода" отказывается.

2. Площадью 67,3 га в 600 м северо-западнее с. Устье Собинского района Владимирской области. Рыночная стоимость 1 га выделяемого земельного участка совпадает с рыночной стоимостью 1 га земельного участка, остающегося после выделения. Размер компенсации равен 0.

3. Площадью 24,8 га в 500 м западнее д. Большое Иваново Собинского района Владимирской области. Рыночная стоимость 1 га выделяемого земельного участка совпадает с рыночной стоимостью 1 га земельного участка, остающегося после выделения. Размер компенсации равен 0.

Возражения прошу присылать в адрес ООО "Слобода" и в адрес ОАО "Колокшанский" в срок не позднее одного месяца со дня публикации объявления" (Владимирские ведомости. 9 июня 2005 г.).

**Сообщение N 9** (от имени юридического лица). "СПК "Орловский", ИНН/КПП 3319000924/331901001, ОГРН 1023341068343, юридический адрес: Владимирская обл., Меленковский р-н, с. Папулино, участник общей долевой собственности на земельный участок, предоставленный для производства сельскохозяйственной продукции на землях сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 33:16:00 00 00:0006, площадью 46812593 кв.м, находящегося по адресу: Владимирская обл., Меленковский р-н, СПК "Орловский", долевое участие: 928/938 долей, на основании решения общего собрания СПК "Орловский", в соответствии с требованиями ст. ст. 13, 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", в редакции Федерального закона от 18 июля 2005 N 87-ФЗ, извещает о выделении в первоочередном порядке в натуре земельных участков в счет принадлежащих СПК "Орловский" 928 долей:

- ориентировочной площадью 4099 га, расположенный вблизи населенных пунктов: Папулино, Кондаково...Чабышево [всего - 15]. Границы выделяемых земельных участков совмещаются с границами пахотных массивов;

- ориентировочной площадью 532,3 га, расположенный в 700-х метрах на юго-запад от ориентира - деревни Новобарсуково. Граница выделяемого земельного участка совмещается с границами пахотного массива.

Сособственники вышеуказанного земельного участка и (или) их законные представители могут обратиться в месячный срок с момента опубликования данного объявления с возражениями по адресу: 602152, Владимирская обл., Меленковский р-н, с. Папулино, "СПК "Орловский". Тел. 8-247-2-48-29, факс 8-247-2-48-27. E-mail: nsn\_@mail.ru" (Владимирские ведомости. 16 июня 2005 г.).

**Сообщение N 10** (от нескольких собственников-граждан). "ИЗВЕЩЕНИЕ о намерении выдела земельного участка в счет земельной доли.

В соответствии со ст. 13 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" мы, Пакусов П.А., Пакусов С.А., Пакусова Л.М., Пакусов А.П., участники долевой собственности ООО "Прогресс-2005" Канского района, проживающие по адресу: Канский район, д. Архангельское, извещаем о своем намерении выделить земельный участок в счет земельной доли установленного размера 14,9 га, расположенного: Канский район, Красноярский край, в 1,5 км северо-западнее д. Архангельское (урочище "Под бараньим логом").

В связи с отсутствием данных о рыночной стоимости оставшихся после выдела земельных участков стоимость определена по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Рыночная стоимость оставшегося после выдела земельного участка не превышает рыночную стоимость оставшегося после выдела земельного участка в расчете на единицу его площади, поэтому компенсация остальным участникам долевой собственности не предусматривается.

Возражения просим присылать по адресу: Красноярский край, Канский район, д. Архангельское, ул. Центральная, 38, Пакусову П.А., не позднее месяца со дня публикации" (Красноярский рабочий 26 октября 2005 г. N 1874).

**Сообщение N 11** (уточняющее: замена представителя собственников долей). "В газете "Владимирские ведомости" N 63 (2631) от 31 марта 2006 г. в объявлении участников общей долевой собственности СПК "Агрокомплекс "Липенский" о намерении выделить земельный участок в счет земельных долей представителем участников указана Комарова Светлана Андреевна, проживающая по адресу: г. Петушки, ул. Строителей, 18. В настоящее время представителем участников является Кляузнов Ярослав Владимирович, проживающий по адресу: г. Владимир, ул. Мира, 4 кв. 29. В остальной части объявление остается без изменений" (Владимирские ведомости. 4 июля 2006 г.).

**Сообщение N 12** (уточняющее адрес, по которому направляются возражения). "В номере 154 от 1 августа 2006 года в объявлении о выделении земельного участка Медведевой Светлане Васильевне была допущена ошибка. Следует читать ул. Сельская вместо ранее напечатанного ул. Советская" (Владимирские ведомости. 8 августа 2006 г.).

**Сообщение N 13** (уточнение размера доли, в счет которой происходит выделение участка). "В номере 124 от 22.06.2006 г. в объявлении о выделении земельного участка Мараеву Б.В. была допущена ошибка: следует читать 5,75 га вместо ранее напечатанного 5,25 га" (Владимирские ведомости. 28 июля 2006 г.).

**Сообщение N 14** (уточнение площади земельного участка, подлежащего выделению). "В объявлении, напечатанном в газете "Владимирские ведомости" 11 июля 2006 года, от Балабанова Геннадия Викторовича - внести изменения: читать не 22/407 доли, а 24/407 доли" (Владимирские ведомости. 26 июля 2006 г.).

**Сообщение N 15** (не указаны ни размер долей, ни площадь выделяемого участка). "Мы, участники общей долевой собственности на земельный участок ООО "Прометей" Хозяшева Людмила Андреевна и Герасимова Нина Васильевна, сообщаем о намерении выделиться в долевую собственность в счет принадлежащих нам земельных долей - единый земельный участок, расположенный северо-западнее села Загорье вдоль оврага. Возражения просим направлять не позднее 1 месяца с момента публикации по адресу: г. Владимир, ул. Гагарина. Д. 8. кв. 4" (Владимирские ведомости. 8 августа 2006 г.).

## Глава 5. СПОРЫ О МЕСТОПОЛОЖЕНИИ ВЫДЕЛЯЕМОГО УЧАСТКА

### § 1. Возражения относительно местоположения выделяемого земельного участка

В соответствии с абз. 1 п. 4 ст. 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в случае, если в течение 30 дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи не поступят возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным. Данные возражения должны быть обоснованными.

Закон N 101-ФЗ детально не определил критерии обоснованности возражений в законе относительно местоположения земельного участка. Обходят молчанием этот вопрос и комментаторы Закона. При этом, наверное, не менее половины дел в судах (если говорить об обороте земель сельскохозяйственного назначения) связаны с указанными возражениями.

В Законе N 101-ФЗ прежде всего говорится о возражениях относительно **местоположения** выделяемого в счет земельной доли земельного участка. Ни о каком ином предмете, относительно которого вправе возражать участники долевой собственности, речь в Законе не идет. Это должны принимать во внимание как сами участники оборота, так и суды.

Но каково содержание "местоположения" участка? Что это: часть участка, находящегося в долевой собственности, или же это участок? Как известно, у участка границы признаны, удостоверены и зарегистрированы. У подлежащего выделению в счет земельной доли земельного участка, по сути, нет границ в строгом смысле слова. Границы такого участка имеют неоднозначное описание, чаще в форме словесного описания (по ориентирам, опознаваемым по искусственным или естественным объектам местности), правда, достаточное для того, чтобы можно было понять, где же выделяется участник долевой собственности.

Не следует также смешивать два совершенно различных явления - **местоположение выделяемого земельного участка** по Закону N 101-ФЗ и **местоположение границ земельного участка** по Федеральному закону от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". В последнем случае местоположение участка **устанавливается** с помощью специальных технических приемов <69> и в особом порядке согласовывается.

<69> Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, т.е. точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. Местоположение отдельных частей границ земельного участка также может устанавливаться в порядке, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в

государственном кадастре недвижимости и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов (п. 7 ст. 38 Закона N 221-ФЗ).

Так какого же аспекта **местоположения** выделяемого в счет земельной доли земельного участка должны касаться возражения, чтобы о них можно было сказать: да, они действительно обоснованные? Может быть, границ? Но у такого "участка" нет еще границ; он - не более чем пятно на картографическом материале, которому еще только предстоит стать участком.

Тогда, может быть, возражать в отношении ориентиров участка? Однако ориентиры в действительности существуют на местности, опознаются и часто обозначены в графическом описании.

Наконец, быть может, возражающей стороне следует указывать на то, что "описание участка не позволяет понять его **точное** местоположение" или как вариант "**неточно описаны границы** земельных участков, что делает невозможным определение их на местности, т.е. не понятно, где некоторые предполагаемые к выделу участки расположены"? Но ведь **точное** местоположение участка - это не что иное, как **местоположение границ** земельного участка, которое устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ! До завершения математического описания (в виде каталогов координат) и подготовки межевого плана о точном местоположении участка не может идти и речи.

Можно попытаться выйти из создавшегося затруднения и обратившись к региональному законодательству. Например, в Саратовской области, где местное правительство еще в 2006 году определило, в каких случаях возражения рассматриваются как обоснованные. В частности, если они указывают на:

а) создание недостатков в расположении земельного участка, выделяемого в счет земельной доли (вклинивание, чересполосица, дальнотемелье, вкрапливание, изломанность, неудобства в использовании);

б) несоблюдение условий выхода на дороги общего пользования в случае образования нового и (или) существующего земельного участка;

в) выделение в счет земельной доли земельного участка большей площади, чем указано в документах, удостоверяющих право на земельную долю, при условии что кадастровая стоимость вновь образуемого земельного участка больше кадастровой стоимости, установленной для сельскохозяйственных угодий, в границах которых образуется данный земельный участок <70>.

<70> Пункт 7 Порядка проведения согласительных процедур по разрешению споров о местоположении выделяемого земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, утв. Постановление Правительства Саратовской области от 4 апреля 2006 года N 118-П // <http://neptun.sarbc.ru:3000/noframe/law?d&nd=933008587&prev Doc=977102367>.

Пункт "в" не имеет прямого отношения к **местоположению** земельного участка. Пункты "а" и "б" нуждаются не только в конкретизации и детализации, но и в увязке с проблемой нарушенных прав и законных интересов конкретного участника долевой собственности, который направляет "обоснованные" возражения. А этот вопрос непременно возникнет в суде, если только судья не руководствуется "политической целесообразностью" и не выполняет откровенный заказ районной администрации.

Так что же это такое, обоснованное возражение на извещение о намерении выделить земельный участок?

Если возражающая сторона указывает на полное или частичное совпадение местоположения выделяемого участка с частью участка, право на выделение которого у нее уже возникло в соответствии с Законом N 101-ФЗ, то это и есть "обоснованное возражение".

В продолжение сказанного остановимся еще на одном вопросе. Допустим, что ранее общим собранием определено местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей. Участник долевой собственности умышленно или по неведению извещает остальных собственников о намерении выделить в счет своей доли земельный участок за пределами определенной к выделению части участка. Можно ли рассматривать направленные ему возражения как обоснованные? Формально в обоих случаях речь идет о местоположении: в первом - части участка, в которой в будущем должны происходить выделения; во втором - участка, который в ближайшее время намерен выделить конкретный участник долевой собственности. Возражая ему в том смысле, что местоположение намеченного для выделения участка находится за пределами местоположения части участка, предназначенной для первоочередного выделения, мы не выходим за рамки абз. 1 п. 4 ст. 13 Закона N 101-ФЗ. Однако как увязать это с нарушением прав и законных интересов участника долевой собственности, направляющего возражения? Ведь ему лично никто не препятствует выделить

земельный участок в соответствии с решением общего собрания. В чем тогда состоит нарушение его прав? Эта проблема нуждается в дополнительном осмыслении.

Существует одна проблема: возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка могут поступить не только от участников долевой собственности, но и от публично-правового образования. Так, гражданин В. опубликовал 23 ноября 2007 года в газете "Владимирские ведомости" объявление о выделении земельных участков в части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой находятся невостребованные земельные доли (землепользование СПК "Сосновоборский"). На опубликованное извещение поступили возражения от администрации муниципального образования Юрьев-Польский район (см. полный текст в Приложении N 7 к настоящему параграфу). В нем, в частности, указывалось, что на основании постановления главы района от 23 июля 2007 г. N 935 администрацией "принято решение о выделении земельного участка в счет невостребованных земельных долей собственников СПК "Сосновоборский", о чем 7 августа 2007 г. было опубликовано сообщение".

Каковы юридические последствия такого рода возражений для собственников? Как известно, возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка могут направляться только участниками долевой собственности (абз. 1 п. 4 ст. 13 Закона N 101-ФЗ). Администрация муниципального образования не является участником долевой собственности. Принятое ею решение о выделении земельного участка в счет невостребованных земельных долей - одно из условий возникновения у нее в будущем права на участок, который еще не сформирован и не существует в качестве объекта права. Однако никаких ограничений на участников долевой собственности до момента раздела земельного участка это решение не налагает, новых обязанностей не создает, никаких юридических последствий не имеет.

На практике чаще всего встречаются следующие необоснованные возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка:

"возражаю в связи с тем, что я там же намерен выделяться"; "намереваюсь созвать общее собрание и согласовать выделение земельного участка, который по описанию местоположения совпадает с одним из указанных в объявлении участков"; "возражаю, поскольку ЗАО "Котельское" претендует на выделение указанных долей, размер которых является самым крупным на данной территории и значительно превышает земельные доли лица, опубликовавшего возражения. ЗАО "Котельское" уже более 10 лет осуществляет сельскохозяйственную деятельность и намерено использовать данные земельные участки по их функциональному назначению";

"возражаем в связи с тем, что используем эту землю для сельскохозяйственного производства";

"дольщик не указал количество принадлежащих ему земельных долей, в счет которых предполагается выдел каждого земельного участка";

"в сообщении не указана цель, с которой выделяются указанные участки";

"данный участок предназначен для сельскохозяйственного производства, выражаю сомнение, что представитель дольщиков имеет необходимый опыт, знания, навык и ресурсы для ведения производственного процесса";

"не было проведено общее собрание участников долевой собственности об утверждении местоположения земельного участка, предназначенного для выделения в первоочередном порядке";

"в объявлении указаны сведения, не соответствующие действительности: указаны умершие лица, наследство после которых не оформлено" и т.д.

В приложении я поместил несколько "живых" возражений, а в некоторых случаях - и ответы на них (ответ на пятое возражение). Практически все они, за исключением второго, - примеры того, какими не должны быть обоснованные возражения.

#### **Приложение. Возражения и ответы на возражения.**

Возражения N 1.

Гражданину Викулову Виталию Николаевичу,  
проживающему: Владимирская область,  
Юрьев-Польский район, село Ополье, дом 6, квартира 16,

от Загладина Евгения Николаевича  
(проживающего: Владимирская область,  
Юрьев-Польский район, село Ополье,  
дом 33, квартира 1)

**ВОЗРАЖЕНИЯ**  
на извещение о намерении выделить земельный участок

в счет доли в праве собственности из состава земель  
бывшего землепользования

В газете "Владимирские ведомости" от 2 августа 2007 г., четверг, Викуловым Виталием Николаевичем размещено извещение о намерении выделить земельный участок в счет доли в праве собственности из состава земель общей площадью 7710 га с кадастровым номером 33:04:06 22 01:0025 по адресу: Владимирская область, Юрьев-Польский район, район села Ополье, бывшее землепользование СПК "Ополье". В извещении указано намерение выделить участок, образующийся из контуров К-1, УК-34, УК-35, К-74, К-7, УК-38, К-8, К-9 и К-10 согласно проекту территориального землеустройства, изготовленному для СПК "Ополье" в 2003 г. ОАО "Владимирское землеустроительное проектно-изыскательское предприятие", предположительно площадью в 520 га.

Я, Загладин Евгений Николаевич, являющийся участником долевой собственности на земли сельхозназначения площадью 7710 га, находившиеся с 28 декабря 1994 г. в фактическом пользовании ТОО "Ополье", с местоположением: Владимирская область, Юрьев-Польский район, район села Ополье,

возражаю

против выделения Викуловым Виталием Николаевичем земельного участка в счет доли в праве собственности из состава земель общей площадью 7710 га с кадастровым номером 33:04:06 22 01:0025 по адресу: Владимирская область, Юрьев-Польский район, район села Ополье, бывшее землепользование СПК "Ополье" в границах участков, образующихся из контуров К-1, УК-34, УК-35, К-74, К-7, УК-38, К-8, К-9 и К-10, согласно проекту территориального землеустройства, изготовленному для СПК "Ополье" в 2003 г. ОАО "Владимирское землеустроительное проектно-изыскательское предприятие".

Основания возражений:

1. Мной, Загладиным Евгением Николаевичем, во "Владимирских ведомостях" **уже** размещено извещение о намерении выделить земельный участок в контурах К-1, К-9 и К-10 согласно проекту территориального землеустройства, изготовленному для СПК "Ополье" в 2003 г. ОАО "Владимирское землеустроительное проектно-изыскательское предприятие".

2. При образовании земельного участка, который намерен выделить Викулов В.Н., допускаются недостатки в землепользовании (вклинивание, чересполосица, излишняя изломанность границ, дальнотемелье) (ст. 16 ФЗ "О землеустройстве").

3. При образовании земельного участка, который намерен выделить Викулов В.Н., происходит раздел всего земельного массива в 7710 га, в результате чего каждый вновь образуемый земельный участок не может использоваться в соответствии с разрешенным использованием без перевода его в состав земель иной категории.

4. Границы земельных участков, образуемых после выдела Викуловым В.Н. своего участка, устанавливаются без учета их компактного размещения, не совмещаются с существующими границами полей севооборотов и рабочих участков, с естественными и (или) искусственными рубежами (реками, ручьями каналами, лесополосами, дорогами и другими природными и созданными трудом человека объектами).

5. Имеются основания считать, что, скорее всего, в проектном решении по выделяемому Викуловым В.Н. участку будет допущена изломанность проектируемых границ, которая не обусловлена существующими естественными или искусственными рубежами.

6. Границы земельного участка, выделяемого Викуловым В.Н. в натуре в счет земельной доли, устанавливаются без учета требований эколого-ландшафтной организации территории.

7. Раздел земельного участка площадью 7710 га с целью образования новых самостоятельных земельных участков (участка Викулова В.Н. и остающейся части массива) создаст такие организационно-территориальные условия, которые не обеспечат рациональную и эффективную организацию сельскохозяйственного производства, сохранения почв и их плодородия, а также сохранения природной среды.

8. При образовании земельного участка, который намерен выделить Викулов В.Н., не учитываются сложившиеся потребности в использовании земель добросовестными собственниками земельных долей.

9. При образовании земельного участка, который намерен выделить Викулов В.Н., не соблюдаются условия выхода на дороги общего пользования.

Таким образом, намерение Викулова В.Н. выделить в указанных границах и контурах участок нарушает действующее земельное законодательство и законодательство о землеустройстве.

28 августа 2007 г.

Загладин Е.Н.

Возражения N 2.

Гражданину Викулову Виталию Николаевичу,  
проживающему: Владимирская область,  
Юрьев-Польский район, село Ополье,  
дом 6, квартира 16,

от Загладина Евгения Николаевича  
(проживаю: Владимирская область,  
Юрьев-Польский район, село Ополье,  
дом 33, квартира 1)

#### ВОЗРАЖЕНИЯ

на извещение о намерении выделить земельный участок  
в счет доли в праве собственности из состава земель  
бывшего землепользования

В газете "Владимирские ведомости" от 2 февраля 2007 г., вторник, N 19 (2859) на с. 6 между рекламой радио "Шансон" и объявлением о размещении рекламы и объявлений во "Владимирских ведомостях" (левая сторона страницы) Викуловым Виталием Николаевичем размещено извещение о намерении выделить земельный участок в счет доли в праве собственности из состава земель общей площадью 7710 с кадастровым номером 33:04:06 22 01:0025 по адресу: Владимирская область, Юрьев-Польский район, район села Ополье, бывшее землепользование СПК "Ополье". В извещении указано намерение выделить участок, образующийся из контуров К-71 (107,9 га), К-72 (30,7 га), К-73 (71,2 га), К-74 (95,9 га), К-74 (66,6 га), К-80 (105,8 га) согласно проекту территориального землеустройства, изготовленному для СПК "Ополье" в 2003 году ОАО "Владимирское землеустроительное проектно-изыскательское предприятие", предположительно площадью в 520 га.

Я, Загладин Евгений Николаевич, 2 января 1949 года рождения, паспорт: 1701 267966, выдан 29.10.2001 ОВД Юрьев-Польского района Владимирской области, проживающий: Владимирская область, Юрьев-Польский район, село Ополье, дом 33, квартира 1, являющийся участником долевой собственности на земли сельхозназначения площадью 7710 га, находившиеся с 28 декабря 1994 г. в фактическом пользовании ТОО "Ополье", с местоположением: Владимирская область, Юрьев-Польский район, район села Ополье,

возражаю

против выделения Викуловым Виталием Николаевичем земельного участка в счет доли в праве собственности из состава земель общей площадью 7710 с кадастровым номером 33:04:06 22 01:0025 по адресу: Владимирская область, Юрьев-Польский район, район села Ополье, бывшее землепользование СПК "Ополье" в границах участков, образующихся из контуров К-71 (107,9 га), К-72 (30,7 га), К-73 (71,2 га), К-74 (95,9 га), К-74 (66,6 га), согласно проекту территориального землеустройства, изготовленного для СПК "Ополье" в 2003 г. ОАО "Владимирское землеустроительное проектно-изыскательское предприятие".

Основание возражений: мной, Загладиным Евгением Николаевичем, во "Владимирских ведомостях" от 12 января 2007 г. N 3 уже размещено извещение о намерении выделить земельный участок общей площадью 573,4 га со следующими границами: на юг от села Ополье вдоль дороги Юрьев-Польский - Сима, далее идут по границе землепользования СПК (колхоза) "Красносельское" до реки Колокша, далее от реки Колокша с юга на север по дороге Юрьев-Польский - Горки. Согласно проекту территориального землеустройства, изготовленному для СПК "Ополье" в 2003 году ОАО "Владимирское землеустроительное проектно-изыскательское предприятие". Заявленный мной к выделению участок образуется из контуров К-71 (107,9 га), К-72 (30,7 га), К-73 (71,2 га), К-74 (95,9 га), К-74 (66,6 га), К-69 (71,6 га), К-70 (129,5 га).

Таким образом, намерение Викулова В.Н. выделить в указанных границах и контурах участок не является законным. Поэтому я, Загладин Е.Н., несмотря на возражения Викулова В.Н., намерен заказать изготовление землеустроительного дела по проекту раздела земельного участка (массива).

6 февраля 2007 г.

Загладин Е.Н.

Возражения N 3.

"Мы, Водопьянова Наталья Юрьевна... и Богословская Ольга Юрьевна... являясь собственниками земельной доли площадью 3,5 (три целых пять десятых) га в равных долях, находящейся в общей



долевой собственности СПК "Коммунар" Киржачского района Владимирской области... возражаем Лопатковой Лине Сергеевне (всего - пять человек), опубликовавшей объявление в газете "Владимирские ведомости" от 20 мая 2008 г. N 111 о намерении выделить в счет принадлежащих им на праве собственности долей земельные участки общей площадью 19,1 га в массиве N 4 проекта территориального землеустройства СПК "Коммунар", расположенного юго-западнее д. Рязанки, по следующим основаниям.

Общего собрания участников общей долевой собственности на земельные участки из состава земель СПК "Коммунар" не проводилось, следовательно, не были определены места расположения (выделения) земельных участков, выделяемых участникам долевой собственности на земельные участки из состава земель СПК "Коммунар".

Указанное объявление в газете "Владимирские ведомости" от 20 мая 2008 г. N 111 не согласовано и не утверждено общим собранием долевой собственности на земельные участки из состава земель СПК "Коммунар", в связи с чем Лопатникова Л.С., Степанова М.С., Кудрявова Н.Н., Николаев М.А., Сизова О.М. ущемляют права и интересы других участников общей долевой собственности на земельные участки из состава земель СПК "Коммунар" и, в частности, наши права и интересы" (Владимирские ведомости. 03.06.2008. N 123 (N 3221).

#### Возражения N 4.

"В газете "Владимирские ведомости" от 26 декабря 2006 г. N 267 (2835) опубликовано объявление участников общей долевой собственности земельных долей: Силина В.А. - 54 га (перечислены еще 77 человек) о намерении выделения земельного массива общей площадью 455,59 га в счет 85 долей в праве собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, входящих в состав земель ОАО "Кишлеево" Собинского района Владимирской области. Месторасположение земельных участков N 8 - 88 га, N 9 - 52,8 га, N 12 - 88,1 га, N 23 - 101,3 га обозначено в северной части между с. Кишлеево и д. Бухолово Собинского р-на Владимирской обл., N 19 - 109,3 га в западной части с. Кишлеево, N 18 - 25,4 га в юго-западной части с. Кишлеево.

Заявленные на выделение земельные участки не могут быть выделены по следующим причинам:

номер участков не соответствует плану территориального землеустройства, разработанному ОАО "Владимирское землеустроительное проектно-изыскательское предприятие" и утвержденному общим собранием участников долевой собственности земельных долей;

общим собранием участников долевой собственности земельных долей, входящих в состав земель ОАО "Кишлеево", единогласно принято решение и утверждено положение о порядке владения, пользования и распоряжения земельными участками, находящимися в общей долевой собственности, и определено местоположение земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, в границах которых в первоочередном порядке будут выделяться земельные участки в счет земельной доли. Для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельной доли в праве общей долевой собственности в соответствии с планом территориального землеустройства ОАО "Кишлеево" определены контуры на пашне (перечисление контуров, общая площадь которых составляет 653,2 га);

на предполагаемых вами для выделения земельных участках в 2006 году были произведены агрохимические мероприятия по подготовке почвы под посев 2007 года, внесены удобрения 100 кг на 1 га и обработаны гербицидами сплошного действия;

ОАО "Кишлеево" является пользователем предполагаемых для выделения земельных долей, которые используются как земли сельскохозяйственного назначения для производства сельскохозяйственной продукции.

На основании вышеизложенного ОАО "Кишлеево" и общее собрание участников долевой собственности земельных долей возражают в выделении заявленных земельных участков по вышеуказанным причинам и предлагают выделение любых земельных участков, утвержденных общим собранием участников долевой собственности земельных долей. Совет директоров ОАО "Кишлеево" (Владимирские ведомости. 18.01.2007. N 8 (N 2848)).

#### Возражения N 5.

Представителю участников общей долевой собственности бывшего ТОО "Энтузиаст" на земельный участок сельскохозяйственного назначения, изъявившему намерение выделить земельный участок в счет земельных долей своих доверителей Савенко Георгию Владимировичу (далее - представитель дольщиков)

Владимирская область, Юрьев-Польский район, с. Красное, СПК (колхоз) "Красносельское", для юриста Савенко Г.В.

В Суздальский межрайотдел Управления Роснедвижимости по Юрьев-Польскому району: 601800,

Владимирская область, г. Юрьев-Польский, ул. 1 Мая, д. 74-6.

Возражения по выделяемым в счет земельных долей  
земельным участкам

10 августа 2007 г. в газете "Владимирские ведомости" представителем дольщиков опубликовано объявление о своем намерении выделить земельные участки в счет земельных долей своих доверителей, где указано предполагаемое местоположение выделяемых участков.

Я, участник общей долевой собственности бывшего ТОО "Энтузиаст", Захаревич Владимир Сергеевич, возражаю против выделения представителем дольщиков указанных в объявлении земельных участков в счет земельных долей по следующим основаниям.

1. В сообщении не указана цель, с которой выделяются указанные участки.

2. В сообщении не указаны имена дольщиков, в счет чьих долей производится выдел участков в данном месте.

3. Описание части участков не позволяет понять их точного местоположения.

4. Я, как участник общей долевой собственности бывшего ТОО "Энтузиаст", также намереваюсь выделить данный земельный участок в счет своей земельной доли для ведения на нем сельскохозяйственного производства силами предприятия ООО "Энтузиаст", учредителем которого я являюсь. Описанный в объявлении участок совпадает с землями, которые обрабатываются предприятием в течение длительного времени.

5. Расположение участков, описанных в объявлении, разделяет землепользование таким образом, что к существенной части земель, не выделяемой по данному объявлению, доступ может быть осуществлен только через выделяемый земельный участок.

6. Данный участок предназначен для сельскохозяйственного производства, выражаю сомнение, что представитель дольщиков имеет необходимые опыт, знания, навык и ресурсы для ведения производственного процесса.

С учетом изложенного прошу принять настоящие возражения и не предпринимать никаких действий по постановке на кадастровый учет, по регистрации выдела земельных участков в счет земельных долей, указанных в объявлении в газете "Владимирские ведомости" от 10 августа 2007 г.

7 сентября 2007 г. Участник общей долевой собственности бывшего ТОО "Энтузиаст" на земельный участок Захаревич Владимир Сергеевич.

Ответ на возражения N 5 для согласительной комиссии

В согласительную комиссию по спорам между участниками долевой собственности в Юрьев-Польском районе от Савенко Г.В., действующего на основании доверенностей, выданных участниками долевой собственности на земельный участок с местоположением: Владимирская обл., Юрьев-Польский р-н, центральная усадьба ООО "Энтузиаст", находящийся по адресу: Владимирская обл., Юрьев-Польский р-н, с. Красное, СПК (колхоз) "Красносельское"

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу разрешить спор о местоположении выделяемого в счет земельных долей земельного участка между мной и направившим мне возражения В.С. Захаревичем по поводу моего объявления во "Владимирских ведомостях" от 10 августа 2007 г.

Точное местонахождение В.С. Захаревича мне неизвестно, так как он отослал свои возражения со следующего адреса: 601836, Юрьев-Польский р-н, пос. Энтузиаст. Из такого неопределенного адреса можно сделать вывод, что В.С. Захаревич - лицо без определенного места жительства. Поэтому у согласительной комиссии будут, по-видимому, определенные трудности по его розыску и привлечению к рассмотрению затеянного им спора.

Я не согласен с возражениями В.С. Захаревича по следующим причинам.

В п. 1 своих возражений В.С. Захаревич пишет, что не указана цель, с которой выделяются земельные участки. Данное возражение не является обоснованным. Статья 13 Закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в числе реквизитов извещения о выделе земельного участка не предусматривает указание на цель. Для Закона это неважно, поскольку выделяемый мной участок относится к категории земель сельхозназначения, чем уже определяется его целевое назначение, и изменение его до момента его формирования в самостоятельный объект права просто невозможно.

технически.

Пункт 1 ст. 13 указанного Закона формулирует общую норму о праве на выделение земельного участка с открытым перечнем оснований для такого выделения ("распорядиться им иным образом"), если это не нарушает требований ст. 4 настоящего Федерального закона. Статья 4 указанного Закона посвящена исключительно предельным размерам и требованиям к местоположению земельных участков из земель сельхозназначения. В статье ни слова не говорится о цели выделения земельного участка. Следовательно, если бы я указал в извещении, что выделяю участок для строительства в дальнейшем на его территории Силиконовой долины или парка Юрского периода, то и это не помешало бы мне выделить участок в натуре, не нарушая Закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Все вопросы, связанные с изменением целевого использования участка, в любом случае решались бы после регистрации права на уже выделенный в натуре участок.

В п. 2 возражений В.С. Захаревич пишет, что я не указал имена дольщиков, в чьих интересах производится выдел. Абзац 2 п. 3 ст. 13 Закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" предусматривает, что подобное извещение дается либо лично самим правообладателем, либо его представителем. Если извещение подается через последнего, то Закон не обязывает его в тексте извещения перечислять всех своих доверителей.

В п. 3 возражений В.С. Захаревич пишет, что из описания участков непонятно их местонахождение. Описание выделяемых мной участков дано в соответствии с п. 3 ст. 13 Закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", их местоположение привязано как к населенным пунктам, так и к частям света и легко определяется с помощью существующих карт или дежурных кадастровых карт. Более того, практически все участки находятся в границах контуров полей, существующих по меньшей мере в течение последних 10 - 15 лет. Кроме того, В.С. Захаревич противоречит самому себе: в п. 4 возражений он указывает, что сам намеревается выделить "данный земельный участок". Если из описания участков, приведенных мной, не понятно их местонахождение, то как господин Захаревич может выделяться в том же месте, которое не понятно где расположено?

В п. 4 возражений В.С. Захаревич пишет, что сам намеревается выделить "данный земельный участок". Это возражение надумано. Ему никто не мешал до 10 августа 2007 г. приступить к выделению в натуре участка, местонахождение которого ему якобы непонятно. Кроме того, п. 4 ст. 13 Закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" предусматривает направление возражений только относительно местоположения выделяемых участков. Все иные возражения не могут являться обоснованными.

В п. 5 возражений В.С. Захаревич пишет, что расположение описанных в объявлении участков разделяет существующее землепользование и затрудняет доступ к каким-то участкам. По моему мнению, господину Захаревичу необходимо все же определиться: если ему непонятно местонахождение земельных участков, выделяемых мной от имени собственников земельных долей (см. п. 3 его возражений), то как он определил, что их расположение закрывает ему доступ неизвестно к какому участку?

В п. 6 возражений В.С. Захаревич выражает сомнение, что "представитель дольщиков имеет необходимый опыт, знания, навык и ресурсы для ведения производственного процесса". На это замечу еще раз, что Закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" предусматривает направление возражений относительно только местоположения выделяемых участков, но не личных качеств лица (образования, цвета его кожи, формы носа и проч.), опубликовавшего извещение о выделении.

Кроме того, задача представителя собственников земельных долей состоит не в том, чтобы профессионально стоять за штурвалом комбайна, уметь отличить аммофоску от азофоски или знать требования к стандарту молока "Юнимилк", а юридически корректно провести процедуры по выделению в натуре земельного участка от имен своих доверителей.

г. Юрьев-Польский

17 сентября 2007 г.

Савенко Г.В.

#### **Приложение.**

1. Копия паспорта Г.В. Савенко
2. Копия извещения Г.В. Савенко во "Владимирских ведомостях" от 10 августа 2007 г.
3. Копии доверенностей, выданных Г.В. Савенко участниками долевой собственности.
4. Копии свидетельств о праве собственности на земельные доли.
5. Копия возражений В.С. Захаревича.

Возражения N 6.

"Возражения по выделяемым земельным участкам".

31 июля 2008 г. в газете "Владимирские ведомости" N 173 (3271) участником долевой собственности СПК "Станковское" Носовой Г.Н. (далее - дольщик) опубликовано сообщение о намерении выделить в натуре 13 земельных участков с указанием их предполагаемого местоположения.

Я, Морозов Владимир Владимирович, являясь участником долевой собственности СПК "Станковское", возражаю против выделения дольщиком указанных в объявлении земельных участков по следующим основаниям.

1. Дольщик не указал количество принадлежащих ему долей, в счет которых предполагается выдел каждого земельного участка.

2. Общая площадь предполагаемых к выделу земельных участков не совпадает с количеством долей, умноженных на их площадь.

3. Согласно ст. 13 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности 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 указанного Федерального закона. Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения общего собрания участников долевой собственности.

Такое собрание не созывалось и не проводилось, на основании чего считаю подачу объявления незаконной.

4. Я, как участник общей долевой собственности, намереваюсь созвать общее собрание и согласовать выделение земельного участка в счет принадлежащей мне земельной доли, который по описанию местоположения совпадает с одним из указанных в объявлении участков.

5. В указанном объявлении неточно описаны границы земельных участков, что делает невозможным определение их на местности, т.е. не понятно, где некоторые предполагаемые к выделу участки расположены" (Владимирские ведомости. 22.08.2008.).

Возражения N 7.

(Районная администрация возражает против выделения земельного участка в части массива, в границах которой находятся не востребуемые земельные доли)

Администрация муниципального образования  
Юрьев-Польский район  
21 декабря 2007 г. N 1232-01/22  
Гражданину К.

Суздальский межрайонный отдел Федерального агентства  
кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) на  
территории Юрьев-Польского района

В соответствии с протоколом N 1 от 5 мая 2007 г. общего собрания собственников земельных долей в праве общей собственности СПК "Сосновоборский" для не востребуемых земельных долей определено местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка в границах контуров кадастровой карты землепользования СПК "Сосновоборский".

В связи с отказом администрации Владимирской области от реализации преимущественного права по выделению данного земельного участка и направлению в суд заявления о признании права собственности Владимирской области на этот земельный участок, в соответствии со ст. 4 Закона Владимирской области от 12 марта 2007 г. N 19-ОЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Владимирской области", постановления главы муниципального образования Юрьев-Польский район от 23 июля 2007 г. N 935, администрация муниципального образования Юрьев-Польский район приняла решение о выделении земельного участка в счет не востребуемых земельных долей собственников СПК "Сосновоборский", о чем 7 августа 2007 г. в газете "Владимирские ведомости" было опубликовано сообщение.

23 ноября 2007 г. в газете "Владимирские ведомости" было опубликовано извещение участником общей долевой собственности В. о выделении в натуре земельного участка площадью 420 га согласно кадастровой карте сельскохозяйственных угодий СПК "Сосновоборский". Участок состоит из контуров К-29, К-41, К-42, К-44, К-40, К-84, К-38, К-39, а также из прилегающих лугов и пастбищ. В состав участка

включены контуры К-29, К-41, К-42, К-44, К-40, определенные для выделения в счет невостребованных земельных долей.

На основании вышеизложенного муниципальное образование Юрьев-Польский район настоящим заявлением возражает против выдела земельного участка в счет земельных долей, указанных в объявлении в газете "Владимирские ведомости" от 23 ноября 2007 г.

И.о. главы муниципального образования Юрьев-Польский район Е.В. Родионова.

## § 2. Согласительные процедуры

Согласно ст. 246 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Пункт 4 ст. 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" ввел дополнительную промежуточную стадию разрешения споров - через согласительные комиссии. Зачем законодателю понадобилось дополнять п. 1 ст. 246 ГК РФ, усложнять порядок владения и пользования земельными участками из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящимися в долевой собственности? Быть может, федеральный законодатель надеялся поддержать баланс интересов большинства собственников и отдельных из них, "помочь" обороту земель, оградив его от ускоренного дробления землепользования. Однако своей цели он не добился. Напротив, в дополнение к неясностям и пробелам в Законе он еще позволил местным законодателям пристроить уродливые по форме и бессмысленные по содержанию процедуры.

Мало кто сейчас вспомнит, что порядок проведения согласительных процедур должно было установить Правительство РФ во исполнение пункта 10 Указа Президента РФ от 7 марта 1996 г. N 337 "О реализации конституционных прав граждан на землю". Эта же обязанность вменялась Правительству и редакцией Закона N 101-ФЗ, действовавшей до 18 июля 2005 г. В настоящее время порядок проведения согласительных процедур - компетенция субъекта Российской Федерации. Однако и регионы не торопились с их установлением. Например, только с 2006 года он установлен во Владимирской области сначала постановлением губернатора, а с 12 марта 2007 г. - ст. 8 Закона Владимирской области "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Владимирской области"; в Ленинградской области - постановлением правительства Ленинградской области от 22 февраля 2008 г.; в Ивановской области - Постановлением правительства Ивановской области от 22 мая 2008 г. N 123-п.

Мы не случайно упоминаем эти три субъекта Российской Федерации. В каждом из них можно выделить свою модель согласительных процедур. Две из них предусматривают самое непосредственное участие в согласительных процедурах публично-правовых образований разного уровня. Третья модель отдает процедуры на откуп самим участникам долевой собственности.

**Модель 1.** Областная администрация назначает одно из своих подразделений уполномоченным исполнительным органом государственной власти по вопросам урегулирования споров о местоположении выделяемого в счет земельной доли земельного участка между участниками долевой собственности в составе земель сельскохозяйственного назначения. Так, в Ивановской области это Департамент управления имуществом, внутри которого создается согласительная комиссия. Для рассмотрения и разрешения спора о местоположении выделяемого земельного участка заинтересованные лица подают в комиссию заявление по установленной форме с приложением правоустанавливающих и иных документов. По результатам рассмотрения заявления по существу комиссия принимает соответствующее решение, оформляет его в виде заключения, которое подписывается председателем, секретарем и всеми членами комиссии. Его копии выдаются заявителю и иным участникам рассмотрения заявления. Срок рассмотрения заявления может составить до двух месяцев <71>.

<71> См.: Порядок проведения согласительных процедур при разрешении споров о местоположении выделяемого в счет земельной доли земельного участка между участниками долевой собственности в составе земель сельскохозяйственного назначения (приложение 1 к постановлению правительства Ивановской области от 22 мая 2008 г. N 123-п).

Объективность согласительной комиссии, действующей на уровне подразделения регионального правительства, можно оценить по пятибалльной шкале на "четыре". Дело в том, что в работе таких комиссий напрямую не участвуют представители районных администраций.

**Модель 2.** Областная администрация предоставляет право районным администрациям самостоятельно решать организационные вопросы. Замечательный подарок местным главам - для них открыт еще один канал вмешательства в частноправовую сферу, т.е. в отношения, возникающие только среди участников долевой собственности. Так поступили, например, во Владимирской области <72>.

<72> См.: ст. 8 Порядка проведения согласительных процедур по спорам между участниками

долевой собственности о местоположении выделяемого земельного участка в счет земельной доли Закона Владимирской области от 12 марта 2007 г. N 19-ОЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Владимирской области".

Персональный состав согласительных комиссий утверждается ежегодно постановлениями глав районных администраций. В Юрьев-Польском районе, например, впервые комиссия создана постановлением главы района 26 октября 2006 г. Ее председателем является начальник управления сельского хозяйства, а в состав входят: главный агроном управления, три представителя районной администрации, представитель федеральной структуры - Суздальского межрайотдела управления Роснедвижимости на территории Юрьев-Польского района. По согласованию в состав комиссии могут быть включены главы муниципальных образований (сельских поселений), а также руководители сельхозпредприятий, использующих участки. Если судить о составе комиссии формально, то может показаться, что ей по плечу решение самых сложных споров. Однако какова в действительности эффективность ее работы?

Порок в конструкцию согласительных процедур был заложен уже на стадии разработки проекта федерального закона и усугублен региональными законодателями. С момента формирования персонального состава согласительных комиссий на местах им суждено было превратиться, по сути, в отделы районных администраций. Если в Юрьев-Польском районе поначалу пытались соблюсти хотя бы видимость объективности, то впоследствии, судя по поступающей информации, заседания комиссии превратились в фарс с заранее predetermined результатом в пользу тех лиц или структур, которых поддерживает районная администрация. Например, как только весной 2008 года ООО "Рождество" (за ним стоит известный во Владимирской области фермер Дж. Каписки) скупило в СПК "Ополье" свыше 300 долей по 10 га каждая и начало решать через подставных лиц проблемы выделения земельных участков, согласительная комиссия превратилась в главного помощника этой структуры. О какой эффективности ее работы можно говорить? Тон заседаниям комиссии задает начальник юридической службы администрации Юрьев-Польского района. Именно через него районная администрация контролирует заседания и предопределяет содержание решений комиссии.

В данной модели комиссия может умышленно не рассматривать поступающие ей заявления, если за одной из сторон спора на самом деле стоит районная администрация. Так, К., действуя в интересах доверителя В., 27 мая 2008 г. подал заявление в согласительную комиссию с предложением разрешить спор между его доверителем и восемью участниками долевой собственности в землепользовании СПК "Ополье". Согласительная комиссия собралась только после жалобы в прокуратуру о непринятии мер к рассмотрению заявления и лишь 28 июля 2008 г. вынесла решение о несогласии с местоположением земельных участков, выделяемых В.

Согласно закону проведение согласительных процедур имеет своей целью примирение спорящих сторон, достижение между ними обоюдного согласия. Вместо этого согласительная комиссия в Юрьев-Польском районе, находясь под полным контролем районной администрации, споры не разрешает, а только разжигает. Непрофессионализм и необъективность такой комиссии стали ясны еще в 2007 году, когда она вынесла по двум спорам, в которых автор представлял одного и того же участника долевой собственности, одни решения, а районный суд - прямо противоположные.

Кроме того, региональные законодатели заложили еще одну "мину" под согласительные процедуры. В приложении к Закону Владимирской области от 12 марта 2007 г. N 19-ОЗ приведена форма заключения. Однако в его форме не предусмотрена мотивировочная часть. Как можно примирить спорящие стороны, если они не знают мотивов принятия решения?! Примирение по своей природе предусматривает уяснение и понимание сильных и слабых сторон собственной и чужой позиции по спорному вопросу. Вместо анализа аргументов сторон в заключении комиссии предлагается стандартная формула "согласиться" или "не согласиться" с местоположением выделяемого в счет долей земельного участка (см. образец в приложении). Для того чтобы как-то выходить из тупика, согласительные комиссии в обход формы заключения, установленной областным законом, иногда составляют документ, который они называют протоколом. В нем как раз и отражаются позиции сторон и рекомендации сторонам поступить так или иначе (см. в приложении документ N 2). Вот это действительно попытка примирить стороны и согласовать их интересы.

Объективность согласительной комиссии, действующей на уровне муниципального района, можно оценить по пятибалльной шкале на "два". В редких случаях, когда участниками спора являются, например, руководители сельхозпредприятий, местные или пришлые инвесторы, к которым глава района испытывает "бескорыстные" симпатии, оценка объективности может повышаться до "тройки".

**Модель 3.** Эта самая экзотическая (трудно подобрать соответствующий юридический термин) модель представлена в Ленинградской области: согласительная комиссия образуется решением общего собрания участников долевой собственности <73>. Сами согласительные процедуры состоят из двух стадий. Первая стадия - это переговоры о местоположении выделяемого земельного участка между заявителем и другими участниками долевой собственности, направившими заявителю возражения;

вторая - разрешение споров согласительной комиссией <74>. Председатель согласительной комиссии назначается решением общего собрания участников долевой собственности одновременно с образованием согласительной комиссии или избирается членами согласительной комиссии на первом заседании из состава членов согласительной комиссии (п. 14 Порядка проведения согласительных процедур). Вовлеченность административного ресурса в этой модели (ее единственное, на наш взгляд, достоинство) минимальна <75>.

<73> "Согласительная комиссия образуется решением общего собрания участников долевой собственности, в котором также определяются местонахождение согласительной комиссии и место хранения ее протоколов и иных документов. В составе согласительной комиссии должно быть не менее пяти человек" (п. 12 Порядка проведения согласительных процедур для разрешения споров между участниками долевой собственности о местоположении выделяемого из состава земель сельскохозяйственного назначения земельного участка на территории Ленинградской области, утвержденного Постановлением правительства Ленинградской области от 4 февраля 2008 г. N 13).

<74> Там же: Пункт 7. Согласительные процедуры, применяемые при разрешении споров между участниками долевой собственности о местоположении выделяемого земельного участка в счет земельных долей, состоят из двух стадий:

переговоры о местоположении выделяемого земельного участка между заявителем и другими участниками долевой собственности, направившими заявителю возражения (далее - другие участники спора);

разрешение споров согласительной комиссией.

Пункт 8. Переговоры о местоположении выделяемого земельного участка между заявителем и другими участниками спора проводятся в сроки и порядке, которые определяются участниками спора самостоятельно.

Непроведение переговоров о местоположении выделяемого земельного участка не является препятствием для разрешения споров согласительной комиссией.

<75> Пункт 13. В состав согласительной комиссии могут входить (по согласованию) представители органов местного самоуправления муниципального района, городского округа, поселения, в границах которого расположен земельный участок, сельскохозяйственной организации или крестьянского (фермерского) хозяйства, использующих земельный участок, находящийся в долевой собственности, территориальных органов федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Ленинградской области, иные заинтересованные лица.

Вместе с этим в рассматриваемой модели озадачивают две проблемы.

Во-первых, представляется более чем порочной идея законодателей Ленинградской области передать разрешение споров самим участникам долевой собственности. Ведь еще греческий философ Аристотель подметил, что "те, которые чем-либо владеют и пользуются сообща, ссорятся друг с другом гораздо больше тех, которые имеют частную собственность", а римляне вообще определяли общую собственность как "мать раздоров" <76>. Тот, кто не понаслышке знаком с современным оборотом земель сельскохозяйственного назначения, согласится с тем, что в значительную часть споров между участниками долевой собственности вовлечены группы инвесторов, которые до последнего не желают сдавать свои позиции. Судебная практика только в Ломоносовском районе Ленинградской области за последний год - яркое тому подтверждение.

<76> См.: Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Статут, 2008. С. 246 - 249.

Во-вторых, законодатели Ленинградской области подменили своих коллег из Государственной Думы, дополнив, по сути, конструкцию, заложенную федеральным законодателем в п. п. 3 и 4 ст. 13 Закона N 101-ФЗ. Прежде чем сказать об этом дополнении, позволю себе следующее отступление.

Законодатель, предоставляя возможность участнику долевой собственности известить о своем намерении выделить земельный участок остальным участникам долевой собственности с указанием предполагаемого **местоположения** выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка, одновременно предусмотрел и право направления ему в **течение тридцати дней** возражений относительно **местоположения** выделяемого земельного участка от тех же участников долевой собственности. В каких пределах должна рассматривать спор согласительная комиссия? Конечно же в тех пределах, которые заданы как извещением о выделении земельного участка, так и возражениями на него. Комиссия в оценках обоснованности возражений не может выйти за пределы "местоположения" спорного участка, ибо закон допускает наличие спора только из-за **местоположения**. Это означает также, что возражающая сторона не вправе после истечения тридцати дней, тем более на стадии рассмотрения спора согласительной комиссией, расширять или дополнять направленные ранее возражения. Иное означало бы отсутствие четких, точных и ясных критериев при обозначении пределов

спора в случае извещения о выделении земельного участка через средство массовой информации.

По меньшей мере о двух абзацах п. 28 Порядка проведения согласительных процедур, который действует на территории Ленинградской области, можно сказать, что они являются произвольной надстройкой над указанной выше конструкцией. Первый предусматривает, что согласительная комиссия принимает свое решение с учетом "соблюдения процедуры выделения земельных участков", а второй - с учетом "соответствия площади предполагаемого к выделению в счет земельной доли земельного участка документам, удостоверяющим право на земельную долю" <77>. Какое отношение они имеют к **местоположению** выделяемого земельного участка? Ответ очевиден.

-----  
<77> Приведем полностью п. 28, чтобы можно было увидеть все критерии оценки обоснованности возражений: "На основании представленных заявителем и другими участниками спора документов согласительная комиссия в рамках действующего законодательства оценивает доводы сторон и принимает решение относительно местоположения выделяемого земельного участка с учетом:

соблюдения процедуры выделения земельных участков в счет земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, установленной Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

обоснованности доводов заявителя и других участников спора;

обоснованности доводов лиц, не являющихся членами согласительной комиссии, выступивших на заседании по вопросам повестки дня согласительной комиссии с ее согласия;

особенностей расположения предполагаемого к выделению в счет земельной доли земельного участка (возникновение вклинивания, чересполосицы, изломанности, неудобства в использовании и т.п.);

возможности выхода предполагаемого к выделению в счет земельной доли земельного участка на дороги общего пользования;

соответствия площади предполагаемого к выделению в счет земельной доли земельного участка документам, удостоверяющим право на земельную долю".

Объективность и эффективность согласительной комиссии в третьем варианте мы бы оценили по пятибалльной шкале на "1".

#### **Модель 4?**

Конституционный Суд в Постановлении от 30 января 2009 г. N 1-П высказал мысль: в качестве согласительной процедуры участники долевой собственности могут использовать и проведение общего собрания для определения местоположения выделяемых земельных участков. В таком случае решение о выделении сособственнику конкретного земельного участка будет носить персональный характер (т.е. "выделить Иванову участок с таким-то местоположением и такой-то площадью, а Сидорову - такой-то и с такой-то площадью"). Однако этому второму ("согласительному") собранию должно предшествовать первое, которое принимает решение в соответствии с абз. 2 п. 1.2 ст. 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Можно ли в данном случае говорить о новой, условно говоря четвертой, модели согласительных процедур? Не вышел ли КС РФ за рамки собственной компетенции, не подменил ли он федерального законодателя, поскольку почти во всех регионах России согласительные процедуры закреплены местным законодательством в качестве досудебного этапа разрешения земельных споров? Не поймут ли сособственники позицию Конституционного Суда РФ том смысле, что к созыву "согласительного" собрания можно прибегнуть, не обращаясь в согласительные комиссии, созданные по инициативе региональных законодателей? Полагаем, что не только эта позиция, но и многие другие положения Постановления Конституционного Суда РФ N 1-П нуждаются в особом разъяснении, которое вправе дать сам же Суд.

Быть может, многие задаются вопросом: какова юридическая природа заключения согласительной комиссии, что это за документ со строго юридической точки зрения? По нашему мнению, заключение согласительной комиссии - документ неопределенной правовой природы. Ни в законе, ни в подзаконных актах не дано его определения.

Не стоит удивляться отношению судов к заключениям согласительных комиссий. Приведу пример. Так, в решении по одному делу, которое рассматривалось Александровским городским судом, судья отметил, что заключение согласительной комиссии о согласии либо несогласии с выделением участка в счет земельной доли само по себе не может повлечь юридические последствия для его участников, а тем более оказать существенное влияние на вынесение решения судом <78>.

-----  
<78> Справка от 15 октября 2007 г. по итогам обобщения судебной практики по спорам, связанным земельными отношениями // [http://obsud.wld.sudrf.ru/modules.php?name=pressdep&op=dokl\\_print&id=19](http://obsud.wld.sudrf.ru/modules.php?name=pressdep&op=dokl_print&id=19).

Сособственникам же можно порекомендовать, подав заявление с приложениями в согласительную



комиссию, на ее заседания не ходить, а после получения заключения (даже положительного) сразу же обращаться в суд. Дело в том, что если по спору не будет вынесено решение судом, над вами будет постоянно висеть угроза судебного разбирательства по инициативе другой стороны, даже если вы поставите на кадастровый учет выделенный в счет земельных долей земельный участок.

#### **Приложение.**

**Документ N 1.** Заключение согласительной комиссии, составленное по форме, утвержденной Законом Владимирской области от 12 марта 2007 г. N 19-ОЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Владимирской области".

"Согласительная комиссия по спорам между участниками долевой собственности муниципального образования Юрьев-Польский район.

Заключение от 2 марта 2007 года

Согласительная комиссия рассмотрела возражения участников общедолевой собственности на земельный участок, кадастровый номер 33:04:062211:0025 по местоположению выделяемого гражданином Кармановым Николаем Борисовичем (паспорт серии 1704 N 386309) земельного участка в счет земельных долей (свидетельства на право собственности на земельные доли серия 33 АК N 158885, 158817, 158918, 006681, 158887, 158886, выданные Юрьев-Польским отделом Управления Федеральной регистрационной службы по Владимирской области), оценила их обоснованность и приняла решение не согласиться с местоположением земельного участка, выделяемого в счет земельных долей, расположенного от границ с. Афинеево, на запад до с. Хвойный и на юг от шоссе Юрьев-Польский - Горки (контур N 53). Председатель комиссии. Члены комиссии (подписи)".

#### **Документ N 2.**

"(Согласительная комиссия по спорам между участниками долевой собственности муниципального образования Юрьев-Польский район).

Протокол от 8 сентября 2007 г.

Присутствовало 6 членов согласительной комиссии.

Председатель согласительной комиссии А.И. Колесников открыл заседание и огласил заявление Г.В. Савенко (прилагается).

В.С. Захаревич - в объявлении о выделении земельного участка в счет земельных долей не понятно местоположение выделяемых участков.

В.С. Котков - все выделяемые участки находятся в массивах земель, в настоящее время используемых СПК "Кинобол".

В.С. Захаревич - из объявления этого не определить. Предлагаю дать дополнение к объявлению с указанием понятных границ и выделяемой площади участков.

Г.М. Шенягин - предлагаю уточнить выделяемые участки с перечислением контуров по кадастровой карте землепользования бывшего ТОО "Энтузиаст" и опубликовать уточнения.

Принято единогласно.

Председатель комиссии А.И. Колесников.

Секретарь комиссии Г.М. Шенягин".

### **§ 3. Рассмотрение судами дел по спорам о местоположении выделяемого земельного участка**

Абзац 3 п. 4 ст. 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" устанавливает, что в случае недостижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.

С какими исковыми заявлениями следует обращаться в суд заинтересованным лицам? Все зависит от того, на чьей стороне вы находитесь и как далеко зашли процедуры по выделению земельного участка в натуре. С точки зрения классификации исков по процессуальному признаку (в качестве которого выступает процессуальная цель) во всех случаях речь должна идти об исках о признании. Их предмет характеризуется такими способами защиты, которые связаны с констатацией наличия или отсутствия спорных прав. Поскольку иски о признании всегда направлены на установление наличия (отсутствия) спорного правоотношения, они именуются еще и "**установительными**" <79>. С положительным (позитивным) иском, направленным на установление факта существования спорных прав, обращается в суд **сторона, выделяющая в натуре земельный участок**. С отрицательным иском о признании, который направлен на установление факта отсутствия субъективных прав, может обращаться в суд **сторона возражающая**.

<79> См.: Осокина Г.Л. Иск (теория и практика). М.: Городец, 2000. С. 80 - 81.

1. Итак, вы - **сторона, выделяющая в натуре земельный участок**. Поскольку речь идет о разделе вещи, находящейся в долевой собственности, и выдела из нее доли, то к данному спору применяются правила ст. 252 ГК РФ. При намерении выделить земельный участок в суд необходимо обращаться с **иском о выделе в натуре своей земельной доли из общей долевой собственности** (из участка, находящегося в долевой собственности).

На практике встречаются различные названия исков, хотя у них один и тот же предмет:  
иск о выделении земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности;  
иск о признании права на выдел земельного участка в счет земельной доли;  
иск об определении местоположения земельного участка, выделяемого в счет земельной доли.

Встречаются и другие исковые формулы. Например, "о признании необоснованными возражений и признании согласованным местоположения выделяемых в счет земельных паев земельных участков" <80>. Что можно об этом сказать? Закон N 101-ФЗ, как я уже отмечал, признает согласованным местоположение земельного участка либо в случае умолчания, когда на опубликованное в газете извещение возражения другими собственниками не направлялись, либо в случае разрешения спора с использованием согласительных процедур. Обращаясь в суд, участник долевой собственности осуществляет защиту своих прав способами, перечисленными в ст. 12 ГК РФ. В нашем случае, какова бы ни была исковая формула, собственник просит суд защитить его гражданские права путем признания за ним права на выдел в натуре его доли из общего имущества (п. 2 ст. 252 ГК РФ). **Согласование местоположения земельного участка и признание права на выдел в натуре доли из общего имущества** подразумевают два взаимоисключающих с точки зрения процедур пути достижения одной и той же цели. Поэтому достаточно воспользоваться приведенными выше исковыми формулами.

-----  
<80> Решение Кингисеппского городского суда Ленинградской области от 06.10.2008 по делу N 2-675 (судья Запехова И.Е.).

В практике был случай обращения в суд с иском к более чем 80 ответчикам, в котором 13 истцов просили "признать необоснованными возражения ответчиков относительно местоположения выделяемого истцами земельного участка в счет принадлежащих им земельных долей; определить местоположение земельного участка, выделяемого истцами в счет их земельных долей в границах, указанных в объявлениях, опубликованных в "Ивановской газете" от 30 апреля 2008 г. и в газете "Светлый путь" от 19 апреля 2008 г. ...". Первое требование, как мы видим, хотя идет в начале просительной части, - вторично и производно от основного требования; его можно и не заявлять. Можно даже сказать, что его включение в исковую формулу - вопрос стилистики. Если суд удовлетворит ваш иск, то тем самым он не только определит местоположение выделяемого земельного участка, но и попутно признает необоснованными возражения относительно его местоположения <81>.

-----  
<81> См.: Определение Южского районного суда Ивановской области от 20.10.2008 по делу N 2-157/2008 по иску Т. и др. к К. и др. о признании необоснованными возражения ответчиков относительно местоположения выделяемого истцами земельного участка в счет принадлежащих им земельных долей и определении местоположения земельного участка (судья Соболев А.А.).

Исковые требования заявляются по основаниям п. 2 ст. 252 ГК РФ и п. п. 2, 3 и 4 ст. 13 Закона N 101-ФЗ. Если иск удовлетворен, то в резолютивной части решения суд указывает:

выделить (в собственность) такому-то земельные участки такие-то;

признать за таким-то право на выделение земельного участка такого-то, местоположение которого такое-то;

определить местоположение земельного участка такого-то там-то.

Во всех случаях и выделение, и признание права, и определение местоположения подразумевают одно и то же последствие - возможность раздела вещи (выдела в натуре).

Приведем также мнение Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Ростовской области о содержании резолютивной части решения. "При выделе земельной доли в натуре суд обязан указать в решении местоположение земельного участка, то есть определить его границы на местности, так как "земельная доля" (или "земельный пай") есть всего лишь условно рассчитанный в гектарах или в баллогектарах размер земельного участка, на получение которого имеет право гражданин. Поэтому, принимая решение о выделении определенной площади земельного участка без указания его местоположения, лишь подтверждается право на получение земельной доли (пая) без учета, что различные участки земли имеют разную качественную оценку, а это имеет существенное значение. Так, Аксайский районный суд Ростовской области, удовлетворяя иск Небогаткина С.А. к ТНВ сельхозпредприятию "Лучезарное", комитету по земресурсам и землеустройству администрации

Аксайского района о выделении земельной доли в натуре для ведения личного подсобного хозяйства, ограничился лишь перечислением характеристик, площади земельных участков и номеров полей, находящихся в пос. Дорожный Аксайского района Ростовской области, а границы земель не указал. Тогда как по делу видно, что одни и те же поля (N 2 и N 17), выделенные в натуре истцу, по решению суда находятся в собственности нескольких лиц, а не одного истца.

Правильно поступают те суды, которые помимо качественных характеристик и площадей земельных участков отражают в резолютивной части решения ширину, длину участка с привязкой к местности по географическому направлению, смежным участкам. Например: "Выделить И. земельный участок в натуре в счет 300/1000 доли в праве общей собственности площадью всего: 15 га, из земель сельскохозяйственного назначения СПК "Т", из них: пашни - 5 га на северо-востоке поля N 67 в границах по ширине 120 м и длине 416 м; сенокоса - 5 га на северо-западе поля N 71 в границах по ширине 416 м и длине 120 м; пастбища - 5 га на юго-западе поля N 12 в границах по ширине 400 м и длине 136 м" <82>.

<82> [http://donkadastr.srcc.ru/index.php?id=5&docs\\_view\\_html=1&id\\_topic=3&id\\_doc=11&offset=2](http://donkadastr.srcc.ru/index.php?id=5&docs_view_html=1&id_topic=3&id_doc=11&offset=2)

2. Вы - **сторона возражающая**. В определенном смысле это положение менее выгодное, нежели у стороны, выделяющей земельный участок. От последней сторона возражающая отстает, как правило, на шаг-другой.

Если рассмотрение спора без существенных задержек перетекло из стадии согласительных процедур в суд, то можно просить у суда признания незаконными действий по выделению земельных участков в счет земельных долей. Не исключено, правда, что судья укажет на то, что ГК РФ предусматривает порядок признания незаконными действий (бездействия) только государственных органов, органов местного самоуправления, государственных служащих и должностных лиц, но не физических лиц; установление судом факта нарушения действиями одного физического лица права другого лица само по себе не может восстановить нарушенные права, если истцом не заявлены соответствующие требования. Иначе говоря, истцу необходимо четко сформулировать, какие именно права нарушены действиями ответчика. В противном случае суд может отказать в удовлетворении исковых требований по чисто формальным основаниям.

В том случае, если по каким-либо причинам вы сразу не обратились в суд, то до подачи искового заявления вам следует выяснить некоторые обстоятельства, от которых зависят и формула вашего иска, и круг лиц, которые будут привлечены к участию в деле. Необходимо установить, во-первых, поставлен ли спорный земельный участок на кадастровый учет; во-вторых, зарегистрировано ли на него право в отделе ФРС и выдано ли свидетельство о государственной регистрации права.

Если участок поставлен на кадастровый учет и право на него зарегистрировано, то Управление Роснедвижимости и Управление ФРС могут быть привлечены к участию в деле только в качестве третьих лиц на стороне ответчика. Привлечение же их к участию в деле в качестве ответчиков - типичная ошибка многих участников оборота земель сельхозназначения. Вряд ли суд удовлетворит иск о признании недействительной постановки на кадастровый учет земельного участка. С вступлением в силу Федерального закона от 27 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" его ст. 22, 23 и 24 поставили Роснедвижимость в жесткие рамки, не позволяющие выходить за пределы своих полномочий. Кроме того, Управление Роснедвижимости законом не уполномочено осуществлять правовую экспертизу межевых планов (ранее - землеустроительных дел), делать в письменном виде замечания об их составе или о соответствии отдельных документов требованиям законодательства.

Не стоит рассчитывать на успех в случае предъявления Управлению ФРС иска о признании недействительной государственной регистрации права собственности на земельный участок. Действительно, зарегистрированное право может быть обжаловано только в судебном порядке. Однако ответчиком по такому требованию является правообладатель спорного объекта (т.е. земельного участка), а не регистрирующий орган. Управление ФРС выполняет возложенную на него функцию лишь на основании представленных документов. Государственная регистрация прав носит заявительный характер и проводится на основании представленных заявителем документов. Если заявителем представлены на государственную регистрацию документы, соответствующие требованиям ст. 18 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, даже если заявитель и сжульничал, Управление ФРС не может отказать ему в осуществлении государственной регистрации.

В том случае, когда участок уже поставлен на кадастровый учет, но право на него еще не зарегистрировано, в суд следует обращаться с **иском о признании незаконными действий такого-то лица по выделу в натуре такого-то земельного участка** (кадастровый номер такой-то). Это основное требование, обращенное к суду, иногда обрастает дополнительными требованиями, у которых, по сути, либо отсутствует юридическое содержание, либо они невыполнимы. Приведу один пример. СПК "Чамерево" обратился в сентябре 2008 г. в Судогодский районный суд Владимирской области с иском о признании незаконными действий К. по выделу в натуре земельного участка; об отмене осуществления кадастрового учета земельного участка Камешковским межрайотделом Управления Роснедвижимости;

приостановке выдачи кадастрового паспорта на спорный земельный участок. Иск был предъявлен физическому лицу, поэтому истец в заседании отказался как от второго своего требования, так и от третьего.

Впоследствии истец еще раз уточнил свои требования и к первому (основному) требованию добавил два новых - "признать недействительными объявления, опубликованные ответчиком в газете "Владимирские ведомости" от 30 мая 2007 г. и 27 июля 2007 г." и "обязать ответчика в течение 10 дней после вступления в законную силу решения суда опубликовать в газете "Владимирские ведомости" объявления об отказе от выделения земельного участка с кадастровым номером 33:11:070308:186". Объявление (извещение) в газете - всего лишь способ уведомления о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли. Требование признать его недействительным - это на самом деле требование о признании недействительным права на уведомление других участников долевой собственности о своих намерениях. Что же касается требования опубликовать объявление "об отказе от выделения земельного участка", то это, по сути, требование отказаться от осуществления гражданских прав.

Когда участок поставлен на кадастровый учет и право на него зарегистрировано, обращаться в суд необходимо с **иском о признании незаконным выдела такого-то земельного участка и о признании недействительным права собственности такого-то лица на такой-то участок**. Если же участок выделен в счет земельных долей несколькими сосособственниками, то одновременно возможно предъявление требования о признании недействительным права собственности таких-то лиц на такой-то участок.

3. Остановимся на одном важном вопросе - о соотношении земельного и гражданского законодательства.

Пункт 2 ст. 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", как известно, устанавливает иерархию нормативных актов, регулирующих этот оборот. Это Конституция, Земельный кодекс, Гражданский кодекс, Закон N 101-ФЗ, другие федеральные законы, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации и законы субъектов Российской Федерации.

Согласно п. 1 ст. 12 Закона N 101-ФЗ к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила ГК РФ. Если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила ГК РФ применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также ст. ст. 13 и 14 настоящего Федерального закона.

Какие же конкретные правила ГК РФ видоизменяются особенностями специального Закона N 101-ФЗ? В практике можно даже встретить более радикальную постановку этого же вопроса: подлежат ли вообще применению правила ГК РФ к выделению земельных участков в счет земельных долей?

Обратимся сначала к мотивировочной части судебных решений по делам о выделении земельных участков. Знакомясь с ними, многие, наверное, отмечали, как часто судьи ссылаются на те или иные правила ГК РФ. Приведу четыре примера:

1. Кассационная инстанция Владимирского областного суда указала, что "А. и Б. на основании п. 2 ст. 252 ГК РФ вправе были требовать выдела своей доли из общего имущества... Учитывая положения п. 2 ст. 252 ГК РФ, ст. ст. 13 и 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", А. и Б. вправе были поставить вопрос о выделении своих долей путем сообщения о своих намерениях через СМИ, что они и сделали" <83>.

-----  
<83> См.: Кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда по делу от 02.08.2007 N 33-2036/07 по кассационным жалобам ООО "Селянин", Ахмедова Б., Управления Роснедвижимости по Владимирской области на решение Собинского городского суда Владимирской области от 15.06.2007.

2. Судья Юрьев-Польского районного суда в решении по иску З. к В о признании права на выдел земельного участка в счет земельных долей сначала приводит содержание статей 246, 247 и 252 ГК РФ, а затем излагает содержание статьи 13 Закона N 101-ФЗ <84>.

-----  
<84> См.: Решение Юрьев-Польского районного суда Владимирской области по делу N 2-157/2007 от 14.06.2007 по иску З. к В. о признании права на выдел земельного участка в счет земельных долей (судья Савельев В.В.).

3. Кассационная инстанция Владимирского областного суда в определении по жалобе Д. к М. и др. сначала указывает, что "согласно части 2 ст. 252 ГК РФ, которой руководствовался участник долевой собственности, участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего

имущества", а затем со ссылкой на ст. 13 Закона N 101-ФЗ подтверждает, что "Д. соблюден порядок, действовавший на момент принятия им решения о выделе земельных участков" <85>.

<85> См.: Определение судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 26.01.2006 по делу N 33-128 (судьи Барсанова В.В., Белогурова Е.Е., Судакова Р.Е.).

4. В мотивировочной части решения Суздальского районного суда Владимирской области по иску Г. и др. к Б. и др. о выделе земельных долей в праве общей долевой собственности судья сначала ссылается на абз. 2 п. 3, п. 4, п. 1 ст. 13 Закона N 101-ФЗ, затем на ст. 244 ГК РФ, затем снова на п. 1 ст. 13 Закона N 101-ФЗ и далее подряд на три статьи ГК РФ - 209, 247 и 252; наконец, еще раз кратко излагает правило ст. 13 Закона N 101-ФЗ <86>.

<86> См.: решение Суздальского районного суда Владимирской области от 23.08.2007 по делу N 2-442/2007 по иску Г. и др. к Б. и др. о выделе земельных долей в праве общей долевой собственности, находящихся в границах земель СПК "Племзавод "17 МЮД" (судья Буравкова А.С.).

Как указывалось в главе III, главный вклад ГК РФ в оборот земель сельскохозяйственного назначения - это институт общей собственности, и конструкция его - чисто цивилистическая. То, что Закон N 101-ФЗ устанавливает отличные от ст. ст. 246, 247 и 252 ГК РФ правила, не следует ошибочно понимать как изменение ключевых характеристик института. На самом деле Законом N 101-ФЗ устанавливаются только **особенности** определения порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящимся в общей долевой собственности. Иначе говоря, Закон "Об обороте земель" допускает владение и пользование общим земельным участком при отсутствии согласованной воли **всех** его сосособственников. Вполне достаточно волеизъявления тех, кто проголосовал на общем собрании за принятие соответствующего решения <87>. Несогласные с волеизъявлением сосособственников на общем собрании вправе выделять в счет своих земельных долей участок с соблюдением правил, установленных статьей 13 Закона N 101-ФЗ. Кстати, последнее - "приспособление" п. п. 2 и 3 ст. 252 ГК РФ к обороту земель сельхозназначения. Наверное, не случайно ст. 252 ГК РФ в мотивировочной части судебных решений занимает самое почетное место.

<87> В Постановлении Конституционного Суда РФ N 1-П по делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 ст. 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в связи с жалобой гражданки Л.Г. Погодиной разъясняется, что "вводя такое регулирование, федеральный законодатель руководствовался конституционным принципом пропорциональности, с тем чтобы соблюсти баланс частных и публичных интересов и обеспечить реализацию конституционного права граждан иметь в частной собственности землю, не нарушая сложившихся в сельском хозяйстве технологических связей".

4. В процессе рассмотрения дела в суде иногда трудно установить, каким образом нарушаются права заявителя действиями ответчика, какие именно права нарушены. Ведь в делах о выделении земельных участков в счет земельных долей суд имеет дело с нарушенными правами не только отдельных лиц, но и значительной части участников долевой собственности. Рассмотрим два гипотетических примера.

**Пример первый.** Иванов обращается в суд с иском о признании незаконными действий Петрова по выделению земельного участка (или уже состоявшегося выдела). Причем Иванов указывает, что сам ранее предпринял действия по выделению этого же участка (или его части) и этим самым закрепил свое право на его выделение. Своими действиями Петров уже возникшее у Иванова право на выделение земельного участка нарушает (нарушил). Иванов просит суд восстановить его нарушенное право (предмет его иска). Ссылаясь на факты, которые подтверждают нарушение его прав Петровым (фактическое основание иска), а также на нормы закона, скажем на п. п. 2 и 3 ст. 13 Закона N 101-ФЗ (юридическое основание иска), Иванов просит суд о защите своего права.

Если Иванов приведет все необходимые доказательства, вопрос о признании его прав нарушенными и об удовлетворении его требований решится, скорее всего, положительно.

**Пример второй.** Общее собрание участников долевой собственности приняло решение об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей. Сособственник Иванов предпринимает действия по выделению земельного участка в счет своей земельной доли вне границ участка, определенного для выделения в первоочередном порядке. Возражения на свое извещение о выделении участка он не получил.

Допустим, что Иванов, выделив земельный участок, уже поставил его на кадастровый учет. Другие участники долевой собственности (некоторые из тех, кто участвовал в общем собрании), узнав об этом,

обращаются в суд с иском о признании незаконными действий Иванова по выделению земельного участка на этот участок. Причем сами они не предпринимали действий по выделению участков ни в части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки, ни в том месте, в котором выделил свой участок ответчик. Спрашивается: а какие же права истцов нарушены действиями Иванова, если они бездействовали? Не согласовано ли в таком случае на основе умолчания местоположение выделяемого Ивановым земельного участка, несмотря на решение общего собрания? Я бы не стал решительно говорить ни "да", ни "нет". Как бы адвокатам и судьям ни хотелось решить этот вопрос по одному и тому же шаблону, ответ каждый раз придется давать **индивидуально** с учетом всех обстоятельств конкретного дела.

Обратимся к двум конкретным делам, которые лишний раз доказывают необходимость тщательного установления судьями, рассматривающими дела подобного рода, состава нарушенных прав.

Выше приводился пример с СПК "Чамерево" (Судогодский район Владимирской области), который обратился в суд с иском к К. о признании незаконными ее действий по выделу в натуре земельного участка ориентировочной площадью 13,62 га. При этом истец ссылался на протокол общего собрания участников долевой собственности от 14 марта 2007 г., в котором определено местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей. Спорный участок не вошел в перечень участков для первоочередного выдела. В исковом заявлении было указано, что нарушение ответчиком своими действиями норм действующего законодательства приводит к ущемлению и нарушению прав истца, а именно: 1) прав участника общей долевой собственности на земельный участок сельхозназначения на принятие и осуществление (приведение в жизнь) решений по порядку владения, пользования и распоряжения земельным участком; 2) на выдел в натуре участков в установленном законодательстве порядке; 3) иных прав собственников, установленных земельным законодательством и федеральными законами <88>.

-----  
<88> См.: Определение Судогодского районного суда Владимирской области от 19.01.2009 по делу N 2-26/09.

Что касается первого пункта искового заявления, то истец имел в виду невозможность ему действовать в соответствии с положением о порядке владения, пользования, распоряжения земельным участком, находящимся в общей долевой собственности, утвержденным общим собранием. Однако действия ответчика по выделению конкретного участка при всем его желании не могли бы воспрепятствовать истцу действовать, согласно предписанию указанного положения. Мы не говорим о весьма сомнительной правовой природе подобных документов, вторгающихся в сферу компетенции федерального законодателя. Говоря о втором пункте искового заявления, следует подчеркнуть, что действия ответчика при всем его желании вряд ли смогли бы нарушить права истца на выдел в натуре участка, так как СПК "Чамерево" не намеревался выделять спорный участок. В соответствии с решением общего собрания участок после выделения передавался в доверительное управление колхозу. Наконец, указание в иске на нарушение "иных прав собственников, установленных земельным законодательством и федеральными законами" вообще не имеет какого-либо конкретного содержания. В подобных случаях, если истец в судебном заседании не конкретизирует состав нарушенного права, рассчитывать на успех ему не приходится.

Обратимся к другому случаю из судебной практики.

3. обратился с иском к К. о признании незаконным выделения в счет земельных долей земельных участков. В исковом заявлении 3. указал, что в газете "Владимирские ведомости" от 22 декабря 2006 г. опубликовано объявление К. о намерении выделить земельный участок площадью 310 га из состава земель сельскохозяйственного назначения, расположенный в границах землепользования СПК "Ополье" Юрьев-Польского района Владимирской области. 14 мая 2008 г. общим собранием участников долевой собственности определены земельные участки, предназначенные для выделения в первоочередном порядке. На момент проведения собрания земельный участок площадью 310 га ответчиком выделен еще не был. Ответчик присутствовал на общем собрании, возражений от него не поступало, однако решение собрания ответчик проигнорировал. Поскольку выделяемые К. земельные участки не являются первоочередными, все его действия по выделению участков в счет земельных долей являются, по мнению истца, незаконными. "Мои права, - указал 3. в своем иске, - как собственника земельных долей в количестве 600 гектаров выделением К. земельных участков в счет земельных долей нарушены, поскольку решением общего собрания дольщики четко и однозначно определены земельные участки, предназначенные для выделения в первоочередном порядке и ни один собственник земельных долей не имеет права на выделение иных земельных участков в счет земельных долей".

В ходе судебного разбирательства выяснилось, что в утверждениях 3. содержится изрядная доля лукавства. Дело в том, что решением Юрьев-Польского районного суда Владимирской области от 14

июня 2007 г. по делу N 2-157/2007, а также определением судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда по делу N 33-1742/2007 за истцом уже признано право на выдел земельного участка площадью 573,4 га в границах землепользования СПК "Ополье"! Утверждая о нарушении своих прав действиями фермера К., истец вводил суд в заблуждение, скрыв то, что у него лично отсутствует заинтересованность в разрешении им же надуманного спора <89>.

<89> Судьям стоит прислушаться к мнению своего коллеги - председателя Городищенского районного суда Волгоградской области: "Действующее законодательство предусматривает право участников общей долевой собственности направить возражения любому выделяющемуся собственнику земельной доли... Поэтому никак нельзя признать заинтересованными в разрешении спора граждан, пусть и являющихся участниками долевой собственности, но не направлявших своих возражений" (Чаркин С.А. О судебных спорах между участниками долевой собственности на землю сельскохозяйственного назначения // Российская юстиция. 2007. N 1. С. 24).

## Приложение.

Иски от стороны выделяющейся.

1. Решением Суздальского районного суда Владимирской области **отказано в удовлетворении иска Г. и другим к Б. и другим о выделе земельных долей в праве общей долевой собственности, находящихся в границах земель СПК "Племзавод "17 МЮД"**. При этом суд исходил из того, что Г. и др., имея каждый в собственности по 4,62 га (4,54 - земли сельхозназначения, 0,08 га - в черте г. Владимира), опубликовали 11 января 2007 г. и 16 февраля 2007 г. в газете "Владимирские ведомости" извещение о намерении выделить земельный участок площадью 23,1 га, однако получили от ответчиков возражения. Возражения свелись не к констатации возможных причин несогласия с местоположением выделяемого в натуре земельного участка, связанных с ущемлением их интересов, а к методике описания его границ ("не указаны ориентиры границ земельного участка по всем направлениям частей света"). В возражениях также говорилось, что истцы не указали цель выделения земельного участка и его назначение. Данные возражения суд нашел необоснованными по следующим основаниям.

Во-первых, со дня подачи истцами объявления о выделе земельного участка и до момента обращения в суд ни от одного из ответчиков не поступили заявки о выделе долей в границах участка, указанного истцами.

Во-вторых, суд считает, что в извещении истцов в газете четко определены границы выделяемого земельного участка, в том числе и по всем направлениям частей света, а именно: "...участок площадью 23,1 га, расположенный на юг вдоль полевой дороги с. Суходол - с. Сеславское, восточная граница - вдоль оврага села Суходол и земель участников долевой собственности СПК "17 МЮД", северная граница участков граничит с тополиной защитой сада участников общей долевой собственности СПК 17 МЮД, западная граница граничит с пашней участников общей долевой собственности СПК 17 МЮД". Данное описание совершенно определено и дает представление о границах участка и его местоположении на местности.

В-третьих, что касается возражения об отсутствии указания цели выделения земельного участка и его назначения. Федеральным законом от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" определены исчерпывающие требования к содержанию сообщения, из которых указание на цель выделения земельного участка и его назначение не требуется. Суд считает, что представление такой информации в ранее указанном объявлении, опубликованном СМИ, является необязательным, поскольку в п. 1 ст. 13 Закона N 101-ФЗ уже перечислены всевозможные цели выделения земельных участков. Выделив земельный участок в натуре, его собственник вправе выбрать любой из приведенных вариантов. Назначение же земельного участка определяется только его категорией. В данном случае эта категория - земли сельскохозяйственного назначения. Следовательно, без соответствующего перевода земли из одной категории в другую иное ее использование невозможно.

Однако суд посчитал, что истцы не могут претендовать на выделение каждому из них земли в количестве 4,62 га в Суздальском районе именно сельскохозяйственного назначения, так как в свидетельствах на право собственности на землю, выданных истцам, указано, что выделению в счет земельной доли в Суздальском районе подлежит земельный участок площадью лишь 4,54 га <90>.

<90> Решение Суздальского районного суда Владимирской области от 23.08.2007 по делу N 2-442/2007 по иску Г. и др. к Б. и др. о выделе земельных долей в праве общей долевой собственности, находящихся в границах земель СПК "Племзавод "17 МЮД" (судья Буравкова А.С.).

2. Д., участник долевой собственности в землепользовании ТОО "Нерль", обратился в суд с **иском к М. и другим (всего 10 ответчиков) о выделении земельных участков в счет своих земельных**

**долей.** В иске указывалось, что 16 июня 2005 г. он известил через "Владимирские ведомости" остальных участников долевой собственности о намерении выделить земельные участки к северу от г. Суздаль. 6 июля 2005 г. от ответчиков ему поступили возражения относительно местоположения выделяемого земельного участка. В своих возражениях ответчики ссылались на решение общего собрания участников долевой собственности от 29 апреля 2005 г., которым не предусмотрено право выделяющегося сособственника по своему усмотрению выбирать местоположение земельного участка.

Судом установлено, что объявлений в официальном печатном органе о выделе земельных участков в месте, заявленном Д., не было опубликовано ни одним из ответчиков на день разрешения спора в суде. Не произведено ответчиками и других действий и мероприятий, предусмотренных принятым на собрании участников долевой собственности 29 апреля 2005 г. положением. Принимая во внимание изложенное, суд пришел к правильному выводу о необоснованности возражений ответчиков <91>.

-----  
<91> Определение судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 26.01.2006 по делу N 33-128 (судьи Барсанова В.В., Белогурова Е.Е., Судакова Р.Е.).

### **3. Решением Юрьев-Польского районного суда Владимирской области оставлен без удовлетворения иск В. об определении местоположения выделяемого в счет земельных долей земельного участка.**

К., действующий по доверенности от имени В., обратился в суд с иском об определении местоположения выделяемого в счет земельных долей земельного участка приблизительно площадью в 186 га в границах семи контуров к десяти участникам долевой собственности в землепользовании СПК "Ополье" (Юрьев-Польский район Владимирской области). В суде представитель истца пояснил, что 8 апреля 2008 г. Викулов В.Н. опубликовал во "Владимирских ведомостях" извещение о намерении выделить два участка площадью в 186 га в границах семи контуров. На данное извещение 24 апреля 2008 г. ответчики направили возражение. Однако они не предприняли никаких мер к выделению спорного земельного участка, не опубликовали в газете объявление, уклонялись от явки в согласительную комиссию.

В суде ответчики пояснили, что, направляя возражение, они сначала преследовали цель выделить земельный участок площадью 89 га, что в сумме составляет площадь земельных участков, подтвержденную имеющимися у них свидетельствами, в тех же границах, что указал истец. В дальнейшем они узнали о решении общего собрания от 14 мая 2008 г. и решили, что спор теперь не имеет смысла, так как они должны выделять земельные участки в указанных в решении границах. В связи с этим они не проявляли активности в споре. Первичная их цель состояла в выделении участка площадью 89 га и передачи его в аренду СПК, чтобы сохранить севооборот и занять работающих в СПК.

Третье лицо на стороне ответчика - представитель администрации Юрьев-Польского района Владимирской области К. поддержал позицию ответчиков и пояснил, что согласительная комиссия, рассматривая 28 июля 2008 г. заявление В., руководствовалась решением общего собрания от 14 мая 2008 г., которым определены границы земельных участков, предназначенных для первоочередного выдела. Поскольку на момент проведения собрания спор по границам выделяемых земельных участков между истцом и ответчиками не был урегулирован, границы определены не были, то решение общего собрания от 14 мая 2008 г. распространяется на спор В. и ответчиков.

"Суд считает, что резолюция собрания от 14 мая 2008 г. об определении границ земельных участков, предназначенных для первоочередного выдела, распространяется на спор между В. и ответчиками и выделение спорных участков должно быть произведено в границах, определенных данным собранием" <92>.

-----  
<92> Решение Юрьев-Польского районного суда Владимирской области от 18.09.2008 по делу N 2-599/2008 (судья Савельев В.В.).

### **4. Решением Александровского городского суда Владимирской области удовлетворен иск К. к Б., Н., М. и другим о выделении земельного участка.**

При этом суд исходил из того, что К., являясь участником общей долевой собственности, опубликовал в газете "Владимирские ведомости" извещение о намерении выделить земельный участок площадью 6,7 га, однако получил от ответчиков возражения, которые суд нашел необоснованными по следующим основаниям. Судом установлено, что ни одним из ответчиков после опубликования в официальном органе печати о выделе земельного участка в месте, определенном К., на день рассмотрения спора не было заявлено аналогичных требований, не произведено никаких действий, свидетельствующих о намерении ответчиков выделить земельный участок в счет принадлежащих им земельных долей. Судебная коллегия по гражданским делам Владимирского областного суда оставила решение суда первой инстанции без изменения, указав на то, что



возражения участников долевой собственности свелись к необходимости данного участка для производственных нужд СПК "Годуновский". Однако, как установлено судом и не оспаривалось представителями ответчиков, права на фактически используемые СПК "Годуновский" земельные участки, находящиеся в общей долевой собственности граждан, в установленном законом порядке не зарегистрированы и используются данной сельскохозяйственной организацией без наличия правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. В этих условиях судом было вынесено правильное решение о выделении К. в собственность земельного участка в счет земельной доли <93>.

<93> Справка от 15 октября 2007 по итогам обобщения судебной практики по спорам, связанным с земельными отношениями // [http://oblsud.wld.sudrf.ru/modules.php?name=press\\_dep&op=dokl\\_print&id=19](http://oblsud.wld.sudrf.ru/modules.php?name=press_dep&op=dokl_print&id=19).

#### **5. Решением Муромского городского суда Владимирской области удовлетворен иск К. к Ш., Н., Щ. и другим о выделении земельного участка.**

Удовлетворяя иск, суд указал, что собственник земельной доли при выделении земельного участка в счет этой доли не связан обязательством представлять другим участникам общей собственности какие-либо обоснования причин принятого им решения о выделе и дальнейшего использования и распоряжения своим земельным участком. **Возражения на поданное К. объявление в газете "Владимирские ведомости" Ш., Н., Щ. и другие мотивировали намерения выделить участки в этом месте в счет принадлежащих им земельных долей для организации ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, а также хорошим плодородием почв. Суд признал возражения необоснованными, указав при этом, что на момент рассмотрения дела крестьянское (фермерское) хозяйство Ш., Н. и Щ. и др. не зарегистрировано в установленном порядке, сведений о создании такого хозяйства суду не представлено, ни от кого из ответчиков требований о выделе им именно этих земельных участков не поступало: публикаций в СМИ не было, общего собрания участников общей долевой собственности по этому вопросу не проводилось, никто из ответчиков в порядке, установленном законом, использование спорных участков не осуществляет.** Кроме того, из имеющегося в материалах дела отчета по определению размера земельного участка, выделяемого К., усматривается, что кадастровая стоимость выделяемых земельных участков меньше кадастровой стоимости на единицу площади остающегося в общей собственности земельного участка. Судом было принято правильное решение о выделении К. земельного участка в счет принадлежащих ему долей в праве общей долевой собственности <94>.

<94> Справка от 15 октября 2007 по итогам обобщения судебной практики по спорам, связанным с земельными отношениями // [http://oblsud.wld.sudrf.ru/modules.php?name=press\\_dep&op=dokl\\_print&id=19](http://oblsud.wld.sudrf.ru/modules.php?name=press_dep&op=dokl_print&id=19).

#### **6. Решением Юрьев-Польского районного суда Владимирской области удовлетворен иск З. к В. о признании права на выдел земельного участка в счет земельных долей.**

Возражения ответчика сводились к тому, что на момент подачи объявления в газету "Владимирские ведомости" З. не имел в собственности то количество земельных долей, в счет которых можно было бы выделить необходимый по площади земельный участок, указанный в объявлении. Суд мотивировал свое решение тем, что, хотя при подаче объявления в газету "Владимирские ведомости" З. не имел в собственности необходимого числа земельных долей (договоры купли-продажи долей находились на государственной регистрации в отделе ФРС), однако на момент вынесения решения суда у З. было зарегистрировано право собственности на необходимое количество земельных долей и, следовательно, имелось право на выдел земельного участка, указанного в объявлении. В своем иске З. указывал, что первое предложение абз. 3 п. 3 ст. 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" устанавливает, что размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на земельную долю. Ответчик посчитал, что истцом было нарушено, по сути, именно оно. Однако данное предложение (как и весь абз. 3 п. 3 ст. 13) всего лишь формулирует техническую норму - как определяется размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли; оно не разрешает что-либо и не устанавливает какой-либо запрет на момент обращения с извещением в средство массовой информации. Такая же техническая норма сформулирована и во втором предложении абз. 3 п. 3 ст. 13. По мнению истца, в данном случае речь идет лишь о методике определения площади выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка, но с расчетом его кадастровой стоимости; никакого разрешения или запрета на стадии обращения в газету с извещением о выделении земельного участка этим предложением не устанавливается.

Истец также указал, что в соответствии с абз. 1 п. 3 ст. 13 указанного Закона возражения должны быть обоснованными. Ответчик в адрес истца не направил возражения относительно "местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка", как того требует абз. 1 п. 4 ст. 13 Закона. Только местоположение, в соответствии с логикой этого пункта, а также ненадлежащее уведомление

участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с п. 3 ст. 13 Закона могут являться предметом возражений. Никаких других обоснованных возражений не предусмотрено.

Наконец, соответствие площади выделяемого в счет долей участка правоустанавливающим документам, наличие или отсутствие признаков нарушения Закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" или законодательства о землеустройстве проверяются на стадии согласования проекта раздела земельного участка в отделе Роснедвижимости, а также в ходе правовой экспертизы в отделе ФРС во время регистрации права на вновь возникший участок. Лицо, обратившееся в газету с извещением о намерении выделить земельный участок в счет своих долей, принимает на себя и несет все последующие риски отказов согласовать проект или зарегистрировать его право. Поэтому главный аргумент ответчика о том, что истец не имел права обращаться с извещением в средство массовой информации, выходит за рамки Закона и законодательства о землеустройстве <95>.

<95> Решение Юрьев-Польского районного суда Владимирской области от 14.06.2007 по делу N 2-157/2007; определение судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда по делу N 33-1742/2007.

#### **7. Александровским городским судом Владимирской области удовлетворен иск К. к И., Ж., Е., Т. о выделе земельных участков в счет земельных долей.**

При этом суд исходил из того, что требования истца о выделе земельных участков не нарушают прав и законных интересов других собственников, поскольку, как следует из возражений ответчиков, сами они не намерены воспользоваться своим правом на выделение земельных участков в счет земельных долей именно в тех местах, которые указал К. **Со дня подачи К. объявлений о выделе земельных участков и до разрешения спора ни один из них не опубликовал такого объявления, не предпринято ими и других действий, связанных с реализацией принадлежащих им прав.** Ответчики не представили доказательств и того, что данные земли используются ими и СПК "Призыв" на законных основаниях. Общим собранием участников долевой собственности границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке, надлежащим образом не утверждены. При этом имеющийся в материалах гражданского дела протокол от 12 июня 2004 г. не подписан всеми участниками долевой собственности, участвовавшими в собрании, что противоречит действовавшей на тот момент ст. 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Кроме того, повестка дня и дата собрания, указанная в протоколе, не соответствуют повестке дня и дате, указанной в извещении о проведении общего собрания участникам общей долевой собственности, опубликованном в газете "Владимирские ведомости" <96>.

<96> Справка от 15 октября 2007 по итогам обобщения судебной практики по спорам, связанным с земельными отношениями // [http://obsud.wld.sudrf.ru/modules.php?name=press\\_dep&op=dokl\\_print&id=19](http://obsud.wld.sudrf.ru/modules.php?name=press_dep&op=dokl_print&id=19).

#### **8. Александровским городским судом Владимирской области удовлетворен иск К. к Ш., Н., П., И., Т. и СПК "Лесной" и другим о выделе К. земельных участков в счет земельных долей.**

Суд в своем решении указал на то, что на момент подачи К. объявления в газету "Владимирские ведомости" и на день вынесения решения суда участниками общей долевой собственности не утверждено местоположение границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей. Суд не признал обоснованной ссылку ответчиков на протокол общего собрания участников долевой собственности от 6 октября 2005 г., так как данный протокол не соответствует требованиям законодательства, а именно не подписан всеми участниками общего собрания. Кроме того, суд указал, что сами ответчики - Ш., Н., П., И., Т. и СПК "Лесной" (который также являлся участником общей долевой собственности) - не воспользовались своим правом на выдел земельных участков именно в тех местах, на которые указывает истец. Доказательств того, что именно спорные земельные участки на законных основаниях используются СПК "Лесной", ответчики не представили. Ссылку представителей СПК "Лесной" на решение согласительной комиссии от 14 ноября 2006 г., которым удовлетворено заявление СПК о местоположении выделяемого участка, суд также обоснованно не принял во внимание, поскольку на день опубликования объявлений К. порядок проведения согласительных процедур не был законом предусмотрен. Кроме того, согласно закону проведение согласительных процедур имеет целью примирение спорящих сторон, достижение между ними обоюдного согласия. Поэтому судом сделан обоснованный вывод о том, что заключение согласительной комиссии о согласии либо несогласии с выделением участка в счет земельной доли само по себе не может повлечь юридические последствия для его участников, а тем более оказать существенное влияние на вынесение решения. Учитывая, что истец К. не нарушил права и законные интересы других собственников, осуществил все действия по

выделу земельного участка в соответствии с требованиями закона, суд обоснованно вынес решение о выделении К. земельных участков в счет земельных долей <97>.

-----  
<97> Справка от 15 октября 2007 г. по итогам обобщения судебной практики по спорам, связанным с земельными отношениями // [http://oblsud.wld.sudrf.ru/modules.php?name=press\\_dep&op=dokl\\_print&id=19](http://oblsud.wld.sudrf.ru/modules.php?name=press_dep&op=dokl_print&id=19).

Иски от стороны возражающей.

**Решением Суздальского районного суда Владимирской области удовлетворен иск В. к Б. и другим о признании незаконным выдела двух земельных участков из землепользования СПК "Племзавод "17 МЮД" и признании недействительным права общей долевой собственности (по 1/3 каждого из ответчиков) в выделенных участках.**

12 июня 2008 г. Б. и другие опубликовали во "Владимирских ведомостях" объявление о намерении выделить в счет принадлежащих им трех земельных долей двух земельных участков общей площадью 13,86 га. 7 июля 2008 г. СПК "Племзавод "17 МЮД" направил им возражения, указав, что, во-первых, из текста объявления невозможно определить местоположение земельных участков. Во-вторых, решениями общих собраний участников долевой собственности от 2 марта 2007 г. и 14 декабря 2007 г. определено местоположение земельного участка, находящегося в долевой собственности, в границах которого в первоочередном порядке выделяются земельные участки.

Впоследствии ответчики поставили участки на кадастровый учет и зарегистрировали право на них в Суздальском отделе УФРС по Владимирской области.

Суд, вынося решение, руководствовался следующим. Общим собранием участников долевой собственности определены части земельного участка, в границах которых должны происходить в первоочередном порядке выделения земельных участков в счет земельных долей. Ответчики, опубликовав объявления в газете, выделили и зарегистрировали права на земельные участки, расположенные вне границ, определенных решениями общих собраний. "После определения общим собранием участников долевой собственности части земельного участка, предназначенной для первоочередного выдела, опубликование объявления в газете не имеет значения" <98>.

-----  
<98> Решение Суздальского районного суда Владимирской области от 12.01.2009 по делу N 2-995/08 по иску В. к Б. и другим о признании незаконным выдела двух земельных участков из землепользования СПК "Племзавод "17 МЮД" и признании недействительным права общей долевой собственности (по 1/3 каждого из ответчиков) в выделенных участках (судья Васильева Н.Л.).

По-видимому, текст решения не был вычитан, поэтому в выделенном кавычками фрагменте мотивировочной части вместо подходящей по смыслу фразы "опубликование в газете объявления не имеет юридического значения (юридических последствий)" мы читаем "опубликование объявления в газете не имеет значения".

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оборот земель - одна из самых конфликтных областей в современной хозяйственной и правовой жизни. Поэтому без всякого преувеличения можно прогнозировать в дальнейшем вовлечение в конфликты все большего числа собственников, а также значительных материальных средств и интеллектуальных ресурсов. Вряд ли разработчики Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" предвидели их накал и изощренность, степень вовлеченности в конфликты между собственниками органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов Федерации, в том числе на стороне тех или иных группировок инвесторов. Как следствие, административный ресурс сполна проявил все свои отрицательные стороны, например в рамках запланированного законодателем института о согласительных комиссиях по разрешению споров между участниками долевой собственности. Чуть ли не повсеместное использование районными администрациями органов прокуратуры (именно "использование") в борьбе против "чужих" инвесторов - еще один существенный штрих к современной российской картине под названием "Земельные войны".

К конфликтам между участниками долевой собственности, а также между ними и органами местного самоуправления не подготовлена в должной степени и судебная система. В данном случае речь идет не только об уровне профессионализма судей, но и о политической составляющей их решений. Практикующие юристы сталкиваются с мощным давлением на судейский корпус со стороны властей всех уровней. Некоторые судьи, руководствуясь странными представлениями о политической целесообразности, идя навстречу пожеланиям исполнительной власти или уступая давлению со стороны крупных финансово-промышленных групп, принимают решения, которые неловко читать и

комментировать.

Даже беглый взгляд на состояние современного оборота земельных долей и земельных участков обнаруживает в нем сосуществование двух пластов проблем. Первый пласт проблем образовался в процессе применения законодательства об аграрной реформе. Началом формирования второго является 27 января 2003 г., когда вступил в силу Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". В определенном смысле они отражают два исторических этапа развития оборота земельных участков.

Анализ в первых двух главах книги нормативных актов 1991 - 1995 годов, исследование феномена деприватизации, всех тонкостей формирования уставного капитала реорганизуемых сельскохозяйственных предприятий, а также некоторых частных вопросов показывают, что в первой группе проблем центральное место занимают вопросы права собственности.

Вторая группа проблем, о которых говорилось подробно в третьей и четвертой главах книги, возникла вследствие применения положений Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Для нее характерна в первую очередь сосредоточенность на процедурах, на досудебной стадии определения порядка владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности. Это и не удивительно: в институте общей собственности с его множественностью субъектов на одну вещь процедурная составляющая заложена его природой. Оборота земельных долей и участков в сравнении с оборотом другого имущества осложнен вовлеченностью в него большего количества участников и заменой консенсуса сособственников решением общего собрания. Иными словами, модель реализации сособственниками права на выделение земельных участков несколько отличается от той, которая установлена ст. ст. 246, 247 и 252 ГК РФ.

Успешное разрешение проблем, которые возникли в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, принадлежавших колхозам и совхозам, зависит исключительно от эффективности работы судебной системы. Для этого необходимо внесение существенных дополнений и изменений в ст. ст. 13 и 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

В книге приводились примеры того, насколько значителен уровень **фактического** в реальных отношениях между сособственниками. Суды неохотно используют аналогию закона и аналогию права. Кроме того, по целому ряду вопросов они не могут подменить законодателя и бесконечно балансировать между **фактическим** и **юридическим**. Постановление Конституционного Суда РФ от 30 января 2009 г. N 1-П по делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 ст. 13 и абз. 2 п. 1.1 ст. 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в связи с жалобой гражданки Л.Г. Погодиной также не выведет этот оборот из конфликтной колеи.

Остается надеяться, что федеральный законодатель все же предпримет шаги, которые от него давно ожидают участники оборота земель сельскохозяйственного назначения.

#### НАПИСАНИЕ на ЗАКАЗ:

1. Дипломы, курсовые, чертежи...
  2. Диссертации и научные работы.
  3. Школьные задания.
- Онлайн-консультации.

ЛЮБАЯ тематика,  
в том числе ТЕХНИКА.

Приглашаем авторов.

#### УЧЕБНИКИ, ДИПЛОМЫ, ДИССЕРТАЦИИ:

полные тексты в электронной библиотеке  
[www.учебники.информ2000.рф](http://www.учебники.информ2000.рф).