Санкт-Петербургский государственный университет

**Шурмалева Кристина Руслановна**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

**«Особенности регулирования невостребованных земельных долей»**

Уровень образования: Магистратура

Направление: 40.04.01 – «Юриспруденция»

Основная образовательная программа: ВМ.5842.2020 «Юрист в сфере оборота недвижимости»

Научный руководитель:

кандидат юридических наук,

доцент кафедры нотариата,

Жаркова Ольга Александровна

Рецензент:

Евдокимов Николай Сергеевич

начальник отдела, Юридический департамент ГУП «Водоканал»

Санкт-Петербург

2022 год

Содержание

Введение………………………………………………………………………..3

Глава 1. Общая характеристика порядка признания земельных долей невостребованными……………………………………………………………7

1.1. История развития законодательства, регламентирующего изъятие невостребованных земельных долей…………………………………………..7

1.2. Правовое регулирование порядка изъятия невостребованных земельных долей …………….…………………………………………………………….12

Глава 2. Особенности распоряжения земельными долями…………………16

2.1. Порядок выделения земельного участка в счет земельной доли………16

2.2. Порядок признания земельных долей невостребованными……………28

Глава 3. Признание права муниципальной собственности на невостребованные земельные доли…………………………………………..39

3.1. Процедура оформления в муниципальную собственность невостребованных земельных долей…………………………………………39

3.2. Проблемы оформления в муниципальную собственность невостребованных земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения……………………………………………………………………..43

Заключение…………………………………………………………………….50

Список использованной литературы…………………………………………55

**Введение**

В современной России в условиях рыночной экономики достаточно проблемные вопросы остаются в земельных правоотношениях и в управлении земельными ресурсами.

За период земельной реформы в использовании земель сельскохозяйственного назначения произошли большие структурные изменения. В 1991-1992 гг. колхозы, совхозы подверглись реструктуризации. Предприятия были государственными, а стали частными и превратились в хозяйственные товарищества и общества.

В результате земельной реформы появилось новое понятие – «земельная доля».

Однако не все собственники долей воспользовались правом на земельную долю (пай) и распорядились им, многие умирали, не оставив за собой наследников, либо не передали его в управление организации, в аренду, не выделили в натуре или не зарегистрировали какие-либо права. Многие потеряли связь с сельскохозяйственными организациями в местах расположения своих земельных долей. Кроме того, основная масса граждан просто не знала о наличии земельного актива и о том, что им можно распорядиться. Все это привело к появлению невостребованных земельных долей.

Указанные земельные доли вредят экономике государства ввиду их неучастия в экономическом обороте.

Работы по формированию земельных участков в счет невостребованных земельных долей с целью определения их правового статуса и создания условий для их законного использования в России были начаты в 2007 г. и продолжаются по настоящее время.

Это дает возможность государству попытаться своими силами, за счет своих экономических ресурсов выправить создавшееся положение и предотвратить то, что сельскохозяйственные земли пустуют и не используются. Земля должна быть включена в оборот – это важнейший принцип земельных преобразований, а центральный вопрос земельной политики – вопрос о правах собственности на землю. Необходимо стремиться к тому, чтобы не было режима бесхозяйного имущества, в том числе земель. Кроме того, это влияет на пригодность таких земель, которые имеют достаточно большую площадь в Российской Федерации. Если за землями сельскохозяйственного назначения не следить, они зарастают и становятся неплодородными, а также непригодными по назначению. Поэтому важнейшей задачей при законодательном регулировании рыночного оборота сельскохозяйственных земель было и остается их сохранение в сфере аграрного производства.

Актуальность исследования состоит в том, что в настоящее время имеются проблемы как теоретического, так и практического характера, связанные с регулированием невостребованных земельных долей, с признанием их таковыми, а также с созданием условий того, чтобы их количество сокращалось.

Данная проблематика имеет большое значение, так как в 2022 году идет процесс реализации государственной программы эффективного включения в оборот земель сельскохозяйственного назначения. Большой объем площади для дополнительного вовлечения в оборот, будет сформирован из невостребованных земельных долей. В рамках государственной программы, федеральный бюджет финансирует расходы на обязательства субъектов Российской Федерации по возмещению денежных средств для Муниципальных образований, которые расходуются на подготовку межевых планов таких участков и последующей постановке на кадастровый учет уже с определением границ таких участков.

Тема невостребованных земельных долей в российском законодательстве обладает значимостью также потому, что она характеризуется достаточной сложностью действующего законодательства.

Недостаточно эффективное правовое регулирование отношений в сфере признание земельных долей невостребованными приводит к неустойчивости в сфере земельных отношений, а также нестабильной экономической ситуации в целом. Поэтому для развития российской экономики государству необходимо поддерживать полное правовое регулирование использования сельскохозяйственных земель.

Цель данного исследования – изучение и анализ общественных отношений, возникающих как до признания долей невостребованными, так и собственно в самом процессе.

Для достижения поставленной цели решаются следующие задачи:

- раскрытие сущности понятия «невостребованные земельные доли»;

- изучение нормативно-правовых аспектов, регулирующих невостребованные земельные доли;

- освещение исторически важных моментов в данной теме;

- рассмотрение процедуры выдела земельного участка в счет земельной доли;

- изучение процедуры признания земельных долей невостребованными;

- определение основных проблемных направлений в законодательстве о невостребованных земельных долях.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в ходе признания земельных долей невостребованными.

Предмет исследования составляют доктринальные источники по данной тематике, материалы судебной практики, статистические данные, а также нормативно-правовые акты, регламентирующие данный процесс.

Рассмотрены вопросы правового регулирования передачи невостребованных земельных долей в федеральную и муниципальную собственность.

Анализируются способы изъятия земельной доли в праве общей долевой собственности, раскрываются пробелы в правовом регулировании принудительного изъятия земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, исследуются коллизии норм законодательства об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Теоретическую базу исследования составили труды таких ученых как: Липски С.А., Боголюбов С.А., Жариков Ю.Г., Мананкова Р.П., Малышкина, И.А., Прошунина Е.В., Сухова Е.А., Сырых Е.В., Хлыстун В.Н. и другие.

По своей структуре работа состоит из введения, 3 глав, 6 параграфов, заключения и библиографического списка.

**Глава 1. Общая характеристика порядка признания земельных долей невостребованными**

* 1. **История развития законодательства, регламентирующего изъятие невостребованных земельных долей**

В результате земельной реформы 90-х годов XX века в нашей стране сформировался значительный слой частных собственников земельных участков и земельных долей.

Согласно Указу Президента РФ от 07.03.96 года № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю»: «С начала 1991 года в результате проведения земельной реформы около 40 млн. граждан Российской Федерации получили в собственность земельные участки, 12 млн. сельских жителей стали собственниками земельных долей (паев)».[[1]](#footnote-1)

Реорганизация колхозов и совхозов началась с Указа Президента РФ от 27.12.91 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» (утратил силу) и Постановления Правительства РФ от 29.12.1991 года № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» (утратил силу), которыми в гражданский оборот были активно включены земли сельскохозяйственного назначения. Началась приватизация сельскохозяйственных земель.

Согласно п. 1 Указа Президента РФ от 27.12.91 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы» (утратил силу) (Далее – Указ № 323) приватизация земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, осуществлялась в соответствии с действующим в тот период времени законодательством и настоящим Указом[[2]](#footnote-2).

Колхозы и совхозы должны были до 01.01.1993 года провести реорганизацию, а образовавшиеся в результате этой реорганизации предприятия - зарегистрировать свою организационно-правовую форму. В основном все совхозы и колхозы преобразовались в акционерные общества закрытого типа (Далее – АОЗТ).

Согласно п. 5 Постановления Правительства РФ от 29.12.91 № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» (утратил силу) при реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий по желанию членов трудовых коллективов этих хозяйств могут быть образованы: товарищества, акционерные общества, сельскохозяйственные производственные кооперативы, крестьянские (фермерские) хозяйства и их объединения.[[3]](#footnote-3)

В соответствии с п. 6 Указа № 323, коллективам совхозов, других сельскохозяйственных предприятий, колхозов и кооперативов, использующих землю на праве бессрочного (постоянного) пользования, до 01.03.92 г. нужно было принять решение о переходе к частной, коллективно-долевой и другим формам собственности в соответствии с Земельным кодексом РСФСР.

Местные администрации должны были обеспечить выдачу свидетельств о праве собственности на землю.

Согласно п. 6 Постановления Правительства РФ от 06.03.1992 г. № 138 «О ходе и развитии аграрной реформы в РФ» (утратил силу), в случае принятия собраниями трудовых коллективов сельскохозяйственных предприятий решений о сохранении прежней формы хозяйствования, осуществляется перерегистрация колхозов и совхозов с закреплением за ними земель в соответствии с действующим законодательством. При этом, должно быть обеспечено безоговорочное право выхода со своими земельным и имущественным паями любого члена колхоза (работника совхоза), акционерного общества и других предпринимательских структур из их состава для создания крестьянского (фермерского) хозяйства без согласия на то трудового коллектива или администрации предприятия (организации)[[4]](#footnote-4).

Приватизация земель не сопровождалась их массовым дроблением, поскольку гражданам были выданы свидетельства о праве собственности на земельные доли, а не участки[[5]](#footnote-5). Земельная доля использовалась как умозрительная, некая идеальная конструкция, которая должна регулировать отношения, возникающие при поступлении в собственность нескольких лиц одной неделимой или неразделенной вещи. Она возникла для приватизации земель сельскохозяйственного назначения для реорганизации указанных выше предприятий.

Члены колхоза и работники совхоза наделялись правом на бесплатный земельный и имущественный пай в общей долевой собственности.

Термин «земельная доля» был узаконен только к 2002 г. пунктом 1 ст. 15 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[[6]](#footnote-6).

Тогда как на протяжении предшествующего десятилетия в научных кругах понятие доли было достаточно вариативным. Такая земельная доля считалась как часть подлежавшего приватизации земельного массива, закрепленного за реорганизуемым колхозом или совхозом, а также количественно определенная, но не отграниченная на местности доля в общей собственности всех работающих в конкретном агрохозяйстве[[7]](#footnote-7).

Халфина Р.О. - советский юрист и профессор юридического факультета МГУ им.Ломоносова, в своей работе «Право личной собственности» описывала такую долю как долю в участке-имуществе (а не в праве на него, как это определил с 2002 г. федеральный законодатель), позволяла ее обладателю пользоваться этим участком (его соответствующей частью)[[8]](#footnote-8). Такая трактовка развивала сложившийся в советский период подход о том, что доля - это «арифметический показатель соотношения стоимостной оценки вклада каждого собственника и стоимости всего общего имущества, это частное от деления этих стоимостей».

Переданные работникам агрохозяйств земельные доли, как правило, так и остались у них (или их наследников), хотя, как указывает первый министр сельского хозяйства постсоветской России академик В.Н. Хлыстун, такие меры «задумывались как инструмент быстрого, в течение нескольких лет, преобразования»[[9]](#footnote-9).

После этого, каждый собственник доли мог выделить ее в отдельный земельный участок, но это было достаточно непросто.

Важно упомянуть то, что не все работники воспользовались этой возможностью и после передачи им земельной доли, они ее не выделили.

Из содержания вышеприведенных положений законодательства следует, что последствием наделения работника реорганизуемого совхоза земельным паем являлось принятие этим работником решения об использовании земельного пая одним из предусмотренных законодательством способов путем подачи заявления во внутрихозяйственную комиссию совхоза.

Следовательно, в ходе земельной реформы при реорганизации в 1992-1994 гг. колхозов и совхозов 115 млн. га сельскохозяйственных угодий было передано в общую долевую собственность 12 млн. граждан в виде земельных долей без определения на местности границ не только этих земельных долей, но и без определения границ земельных массивов, в которых находятся земельные доли. По этой причине до сих пор затруднен кадастровый учет и государственная регистрация прав граждан на земельные участки.

Приватизация несельскохозяйственных угодий, из земель сельскохозяйственного назначения, не проводилась, и они были закреплены на праве постоянного (бессрочного) пользования за сельскохозяйственными организациями, в том числе без определения их границ на местности.

Однако к 2008 г. лишь немногие собственники земельных долей прошли кадастровый учет и государственную регистрацию своих прав на землю, выделили свои земельные доли в натуре для создания фермерских и личных подсобных хозяйств или передали их в уставные фонды (капиталы) сельскохозяйственным организациям, либо произвели их отчуждение.

Только с 2011г. началась и по сей день ведется активная работа местными администрациями по выявлению невостребованных земельных долей и признанию их собственностью муниципалитетов.

**1.2. Правовое регулирование порядка изъятия невостребованных земельных долей**

Впервые легальное определение невостребованной земельной доли было закреплено в Указе Президента РФ от 7 марта 1996 г. «О реализации конституционных прав граждан на землю», в соответствии с которым невостребованные земельные доли определялись как доли, на которые не поступило заявления от гражданина на получение свидетельства, подтверждающего право собственности на земельную долю.

Стоит отметить, что понятие невостребованной земельной доли характерно лишь для российского земельного законодательства.

Важной особенностью является то, что приватизация земли проводилась на основании не закона (как того требует Конституция Российской Федерации в ч. 3 ст. 36), а подзаконных актов начального периода реформ. Даже понятие «земельная доля» было легализовано только к 2002 г. с принятием Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». [[10]](#footnote-10)

В настоящее время использование невостребованных земельных

долей регулируется Земельным кодексом и рядом Федеральных законов.

В связи с принятием Федерального закона № 101-ФЗ от 22.06.2002 г. «Об обороте сельскохозяйственных земель» установлен порядок выделения земельного участка в счет невостребованных земельных долей.

Согласно п. 1 ст. 12.1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» невостребованной земельной долей могут признать земельную долю, принадлежащую на праве собственности гражданину, который не передал эту земельную долю в аренду или не распорядился ею иным образом в течение трех и более лет подряд[[11]](#footnote-11).

Также невостребованной земельной долей может быть признана такая земельная доля, сведения о собственнике которой не содержатся в принятых до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, либо земельная доля, собственник которой умер и отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, или никто из наследников не имеет права наследовать, или все наследники отстранены от наследования, или никто из наследников не принял наследства, или все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника.

Если в течение трех лет собственник указанной земельной доли не подал заявление на получение свидетельства на право собственности на земельную долю и не принял решения об использовании земельной доли, она остается в пользовании сельскохозяйственной организации еще на три года. Данное положение закрепляло право сельскохозяйственных организаций, которые образовались вместо колхозов и совхозов, использовать невостребованные земельные доли без каких-либо письменных соглашение (в т.ч. без договора). Так как собственник земельных долей не проявлял каких-либо активных действий для того, чтобы получить причитающуюся ему земельную долю и договор было не с кем заключать [[12]](#footnote-12).

Как известно, сейчас в долевой собственности находится 79,8 млн га сельхозугодий (всего их было приватизировано - 114,4 млн га). За 2012 - 2019 гг. суды удовлетворили иски органов муниципального образования о признании собственностью муниципалитетов невостребованных долей общей площадью в 19 млн га (это почти четвертая часть долевых земель). Из них половина (10,3 млн га) выделена в участки[[13]](#footnote-13).

Однако при этом, необходимо учитывать, что:

1) Еще предстоит выполнить межевые работы в отношении оставшейся достаточно большой части;

2) Площади невостребованных долей к концу 2000х годов превышали 30 млн га, следовательно, их переход к муниципалитетам еще продолжается;

3) В отношении таких долей с собственниками, которые воспользовались своим правом на долю, тоже нужно проводить работу с их границами и постановкой на кадастровый учет. Такие доли можно обозначить как «востребованные».

Важно учитывать, что в последнем случае речь идет о двух видах работ, заказчиками которых выступают:

1) лица, выделяющие «свои» (в том числе аккумулированные) доли, например, для того, чтобы вести фермерское хозяйство или продать выделенный участок (продать долю с 2005 г. можно только другому сособственнику или «своему» агрохозяйству, иному покупателю - нельзя);

2) агрохозяйства (или даже сами сособственники, что менее вероятно) - для того чтобы узаконить свои права на общий участок.

Следовательно, можно сделать вывод о том, что проблема земельных долей, которые суммарно составляют значительную часть используемых в сельскохозяйственном производстве земель, существует примерно 30 лет. Однако в рамках действующего правового механизма условий для ее быстрого разрешения все еще нет.

**Глава 2. Особенности распоряжения земельными долями**

**2.1. Порядок выделения земельного участка в счет земельной доли**

Порядок оформления и распоряжения земельными долями регламентируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Размер земельной доли может определяться:

• в виде простой правильной дроби (например, 1/15);

• в гектарах (например, 1,5 га);

• в баллах или баллогектарах (например, 120 б/га).

Все эти способы измерения признаются юридически действительными[[14]](#footnote-14).

Совхозу или колхозу для начала было необходимо описать те поля, на которых он осуществлял свою деятельность.

Земельная доля (пай) в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения выражалась в баллогектарах. То есть, фактически земельные доли никак не выделяли на местности, поэтому границы также не были установлены.

Земельные доли распределяли по продуктивности полей, которая измерялась в баллогектарах. Всем работникам одного предприятия давали равные по продуктивности земельные доли. Стаж работы в таких случаях не учитывался.

Важно понимать, что нельзя было определить равное количество земельных долей исходя из площади, потому что прежде всего учитывалась их продуктивность. Она должна была быть с высокой степенью точности. Такой вариант распределения долей представлялся наиболее справедливым и равноправным.

Чтобы определить размер таких земельных долей нужно руководствоваться Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1475 «Об утверждении Правил определения размеров земельных долей, выраженных в гектарах или баллах (балло-гектарах), в виде простой правильной дроби»[[15]](#footnote-15).

Исходя из ст.79 Земельного Кодекса Российской Федерации: «Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране»[[16]](#footnote-16).

На продуктивность влияют многие факторы. Например: качество плодородного слоя, мелиорация, сельскохозяйственные угодья племенных заводов, племенных репродукторов, высокоплодородная пашня. Пахотные земли считаются самыми ценными. Все это повышает продуктивность поля.

По району выводится средний бал продуктивности по сельскохозяйственным предприятиям. Все что выше среднего бала продуктивности, считается особо ценными землями.

Государство целенаправленно сделало так, чтобы сложнее было вывести из сельскохозяйственного оборота такие особо ценные земли.

Плодородие земель везде разное. Например, одному гражданину предоставлялся гектар земли, используемый под пастбища. Другому гражданину предоставляли землю меньшей площади, но зато это была пашня с мелиорированием. Вдобавок, если балобанитет был приближен к среднему на территории одного района, то такие земли сельскохозяйственного назначения считались хорошего качества и использовались под посадку.

Согласно ст.2 Федерального закона от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель»: «мелиорация земель - коренное улучшение земель путем проведения гидротехнических, культуртехнических, химических, противоэрозионных, агролесомелиоративных, агротехнических и других мелиоративных мероприятий»[[17]](#footnote-17).

Стоит отметить, что не допускается использование особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий для целей, не связанных с ведением сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством.

Баллы бонитета почвенного плодородия земельных участков – это качественная характеристика естественных свойств земельного участка, уровень урожайности сельскохозяйственных культур как суммарный показатель его плодородия[[18]](#footnote-18).

У земель определялась общая площадь и продуктивность. Все делилось и описывалось в свидетельстве на долю на эти земли. Количество балогектар делилось на количество пайщиков. Указывалась точная цифра балогектар, которая равна примерному количеству гектар.

Право сособственников на земельную долю удостоверялось специальными документами. 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»[[19]](#footnote-19).

Массовая выдача таких свидетельств пришлась на 1994 - 1995 годы.

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[[20]](#footnote-20).

При отсутствии у гражданина такого свидетельства, право на земельную долю может быть подтверждено удостоверенной выпиской из решения органа местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий.

Это подкрепляет еще одно сложное и необычное обстоятельство, которое свидетельствует о том, что лица, не получившие свидетельства, сохраняют иные возможности документального подтверждения права на земельную долю.

Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению, в том числе выделить земельный участок в счет земельной доли.

Но фактических сложностей при выделе в земельный участок даже больше, чем при сделках с «абстрактными» долями, тем более что с 2008 г. к этому больше не привлекаются землеустроители[[21]](#footnote-21). Причина в том, что в процессе выдела участка появляются очевидные споры по поводу его местоположения, конфигурации, даже о самой возможности выделить участок одним большим массивом.

Выделение долей на местности в самостоятельные участки все чаще становится причиной споров и конфликтов. Причина кроется в том, что момент образования таких «абстрактных» долей не предвещал того, что при их выделе начнутся конфликты. Они были лишь отсрочены по времени, так как в результате ошибок и злоупотреблений, накопившихся за более чем два десятилетия, суммарная площадь долей по хозяйству весьма часто оказывается больше фактически имеющейся площади земель, за счет которых можно осуществить выдел[[22]](#footnote-22).

Одним из многочисленных примеров может послужить то, что до 1 июля 2011 г. Законом № 101-ФЗ было предусмотрено право участников общей долевой собственности на земли сельхозназначения произвести выдел своей доли с опубликованием в СМИ извещения о местоположении соответствующего участка, только если решением общего собрания собственников не был определен земельный массив, подлежащий выделу в перво­очередном порядке.

Однако на практике эта норма использовалась не очень активно, поскольку была направлена в первую очередь на сохранение целостности участка, находящегося в долевой собственности, и такой порядок затруднял процесс выдела.

В связи с этим были приняты поправки в Федеральный закон № 101-ФЗ, которые вступили в силу 1 ­июля 2011 г. (Федеральный закон от 29.12.2010 № 435-ФЗ). После чего участники долевой собственности получили право самостоятельно заключить договор с кадастровым инженером на составление проекта межевания выделяемого участка (участков), а затем опубликовать в СМИ уведомление для остальных участников долевой собственности о необходимости согласовать такой план. Важно было соблюсти условие о том, что общим собранием еще не принято решение об утверждении соответствующего проекта межевания земельных участков с указанием всех участников долевой собственности и принадлежащих им долей в праве.

Из-за этого также возникли новые проблема, которая хорошо отражена в Постановление Конституционного Суда РФ от 22.04.2014 № 12-П, в котором оспаривалась норма п. 2—6 ст. 13 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». В указанном кейсе участники общей долевой собственности, решили воспользоваться новым порядком выдела долей. Однако другой участник возражал, ссылавшись на решения общего собрания участников долевой собственности о необходимости выделения земельных участков в первоочередном порядке в границах иного земельного массива, которое было принято еще до 1 июля 2011 г. В итоге, Конституционный суд пришел к выводу о том, что если выдел доли в праве общей долевой собственности инициирован после 1 июля 2011 г., то он производится в порядке, установленном новой редакцией Закона № 101-ФЗ. При этом ранее вынесенные решения общих собраний об утверждении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выдела земельных участков в счет земельных долей в первоочередном порядке, не принимаются во внимание[[23]](#footnote-23).

Конституционный Суд РФ указывает, что по общему правилу действие закона распространяется на отношения, права и обязанности, возникшие после введения его в действие, и только законодатель вправе распространить новые нормы на факты и порожденные ими правовые последствия, возникшие до введения соответствующих норм в действие, т.е. придать закону обратную силу (ретроактивность)[[24]](#footnote-24).

Возможности собственника совершать сделки с такими долями весьма ограничены.

Без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности должен руководствоваться ст. 12 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ. К ним относится: завещание земельной доли, внесение ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, передача в доверительное управление, также собственник может продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, и т.д.

По-другому распорядиться земельной долей нельзя. Например, сдать ее в аренду невозможно, поэтому существует механизм преобразования доли в участок путем выдела, что является хорошей возможностью для выхода из сложившейся ситуации и распоряжения собственником своим правом.

По общему правилу, размер земельного участка при выделе исходит из документов, которые удостоверяют право на эту земельную долю. Однако важно сказать, что есть вероятность несоответствия площади участка таким документам, если ее увеличение или уменьшение осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется[[25]](#footnote-25).

Стоит отметить, что возможности каждого отдельного сособственника распорядиться своей долей достаточно ограничены, потому как даже сам по себе процесс выдела участка трудоемкий.

Земельные участки в счет земельных долей могут быть выделены 2-мя способами:

- на основании решения общего собрания участников долевой собственности. На собрании должны быть утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников и размер их долей в праве общей собственности на образуемые участки (п.3 ст. 13 Закона об обороте земель сельхозназначения);

- на основании решения собственника земельных долей в соответствии с утвержденным им проектом межевания, и последующим согласованием такого проекта с другими участниками долевой собственности через СМИ[[26]](#footnote-26).

Важно учитывать, что общее собрание обязательно должно проводиться при фактическом разделе всего исходного земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Однако проведения такого собрания не требуется при выделении участка одним собственником или группой собственников.

Положения закона о выделе таких участков, свидетельствуют об очевидном намерении федерального законодателя обеспечить максимально эффективное использование земель сельскохозяйственного назначения, ведь сособственникам земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения предоставлена возможность выдела тех земельных участков, местоположение которых в наибольшей степени отвечало бы целям, преследуемым конкретными собственниками таких долей.

Порядок определения размера, выделяемого в счет земельной доли, земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы устанавливается региональным законодательством. Примером служит ст. 10-1 Областного закона Ленинградской области от 02.12.2005 № 107-оз «Об отдельных вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области»[[27]](#footnote-27). В котором указано, что в качестве показателя состояния и свойств почв для определения точного размера будущего участка, применяется универсальный показатель состояния и свойств почв - балл бонитета. Такой показатель основывается на сведениях о состоянии и свойствах почв материалов почвенного обследования земель, материалов внутрихозяйственной оценки земель, материалов формирования землепользований государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В Ленинградской области определение размера участка при выделе из земельной доли при подготовке проекта межевания, утверждаемого решением собственника земельной доли или земельных долей, производится в следующем порядке:

1) установление площади исходного земельного участка на дату подготовки проекта межевания;

2) установление количества баллов бонитета исходного земельного участка, а также количества баллов бонитета в границах контура (части контура) исходного земельного участка, включаемого в состав выделяемого земельного участка (при их наличии);

3) определение размера земельной доли, в счет которых выделяется земельный участок;

4) определение проектных границ и размера выделяемого земельного участка, соответствующего в баллах бонитета размеру земельной доли, в счет которой выделяется участок;

5) согласование проекта межевания земельного участка с участниками долевой собственности.

Если не учесть указанные условия, то Управление Росреестра может вынести отказ в государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на земельный участок, образуемый путем выделения земельной доли.

В данном случае, можно привести в пример дело № А56-40348/2021 Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.02.2022 № 13АП-29563/2021. Отказ произошел из-за отсутствия документа, подтверждающего местоположение образуемого земельного участка и устанавливающего коэффициент продуктивности для сельскохозяйственных угодий, кроме того, в представленном проекте межевания территории был неверно произведен расчет количества долей, которые могут быть размещены на участках. Суд поддержал позицию Росреестра[[28]](#footnote-28).

Проект межевания готовит кадастровый инженер. Требования к проекту межевания указаны в Приказе Минэкономразвития России от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»[[29]](#footnote-29).

Как уже было отмечено, при выделе участка возникают споры относительно его местоположения и конфигурации. Нельзя не привести в пример Постановление Конституционного Суда РФ от 30.01.2009 № 1-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой гражданки Л.Г. Погодиной»[[30]](#footnote-30).

Между участниками долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения возник спор по поводу выделения земельного участка в одном и том же месте. На общем собрании участников долевой собственности большинством голосов было утверждено выделение участка в пользу ЗАО ПХ "Чулковское". Однако гражданка Погодина, которая заявила первой о намерении выделить земельный участок именно на этой территории, обратились суд с иском о признании недействительными итогов общего собрания, потому как считала, что при наличии же спора между сособственниками оно не вправе брать на себя функцию суда и разрешать такой спор большинством голосов.

Суд отказал, аргументировав тем, что общее собрание было проведено в полном соответствии с законом.

Гражданка обратилась в Конституционный суд с требованием признать не соответствующим статьям 17 (часть 3), 19 (часть 2) и 55 (части 2 и 3) Конституции Российской Федерации пункт 2 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Данные положения позволяют сособственникам, имеющим большинство голосов, использовать превосходство в имущественном положении для осуществления своих прав в ущерб правам сособственников, имеющих меньшинство голосов. В конкретном случае, это касается выделения земельного участка в счет их земельных долей, не считаясь с намерением других участников. Это приводит к невозможности удовлетворения требований всех сособственников, кто желает реализовать свое право на выдел доли. А те, кто имеют большинство, решают чьи земельные доли выделяются, а чьи - остаются в общей долевой собственности.

Также гражданка просить признать не соответствующим статьям 19 (часть 2) и 55 (часть 3) Конституции РФ абзац второй пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», т.к. согласно им число голосов, принадлежащих участнику долевой собственности на земельный участок, определяется числом принадлежащих ему земельных долей, устанавливает неравенство сособственников из-за их имущественного положения.

Право участника долевой собственности на выдел не носит абсолютного характера, потому как необходимо соблюдение требований законодателя о сохранении целевого назначения участков и наличием у сособственников общих интересов, выражаемых большинством.

Конституционный Суд РФ отметил, что по смыслу взаимосвязанных положений пунктов 2 - 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона, непроведение общего собрания сособственников по определению границ части находящегося в общей собственности земельного участка, предназначенной для выделения, не может служить препятствием для реализации своего права на выдел с использованием согласительных процедур. При этом не исключено использование в качестве согласительной процедуры - проведение общего собрания участников для выработки решения о выделении отдельным сособственникам земельных участков в счет их земельных долей, которое принимается большинством голосов, и которое может быть оспорено не согласными с ним сособственниками в судебном порядке[[31]](#footnote-31).

Следовательно, существует возможность проведения собрания по вопросу о выделении конкретного участка отдельному сособственнику. Такое решение будет приниматься большинством голосов, исходя из числа долей участников, присутствующих на собрании. При этом такое решение может быть оспорено не согласными с ним сособственниками в судебном порядке.

Стоит отметить, что после выделения земельного участка у участника долевой собственности возникает право собственности на образуемый земельный участок, после чего он утрачивает право долевой собственности на исходный земельный участок. Остальные участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности с учетом изменившегося размера долей.

**2.2.** **Процедура изъятия невостребованных земельных долей**

Право собственности невостребованные земельные доли может быть прекращено только при определенных условиях, так как одной из основных целей государственной земельной политики является обеспечение сохранения земель сельскохозяйственного назначения и вовлечение их в оборот.

Процедура введения в оборот невостребованных земельных долей весьма трудоемкая. Оформление состоит из нескольких этапов:

1. Подготовка списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными;
2. Публикация такого списка;
3. Подготовка и проведения общего собрания для утверждения списка;
4. Признание права муниципальной собственности на земельные доли;
5. Образование земельного участка, кадастровый учет и регистрация права муниципальной собственности;
6. Реализация участка, путем продажи, сдачи в аренду и т.д.

Большая часть работ приходится на подготовительный этап. На этом этапе выявляется полная и достоверная информация о правовом статусе земельных участков, сформированных в ходе приватизации (исходного земельного участка), сведений о собственниках, а также подготовка документов, необходимых впоследствии для обращения в суд с иском о признании права на выделенные в счет невостребованных земельных долей участки.

Составлением списка лиц, обладающих невостребованными земельными долями, занимается орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности.

Для составления списка земельных долей, которые могут быть признаны невостребованными, органу местного самоуправления поселения или городского округа необходимо получить приватизационный список. Приватизационный список – это список всех участников, имеющих земельные доли от предприятия.

Прежде всего такому органу необходимо получить сведения о гражданах, наделенных земельными долями. Данные сведения могут быть получены путем направления соответствующего запроса:

1. в районном архиве в виде копии решения органа местного самоуправления о бесплатной передаче земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в общую долевую (коллективно-долевую) собственность граждан;
2. в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, ведение которого осуществляет Управление Росреестра по Оренбургской области в виде копии списка граждан, наделяемых земельными долями, утвержденного решением общего собрания трудового коллектива реорганизуемой сельскохозяйственной организации, из материалов формирования землепользования реорганизуемого хозяйства;
3. в Едином государственном реестре недвижимости (Далее - ЕГРН), в виде выписки из ЕГРН об объекте недвижимости на земельный участок, находящийся в общей долевой собственности, содержащей сведения о правообладателях земельного участка.

Из этого списка орган местного самоуправления исключает граждан, наделенных земельными долями, которые распорядились принадлежащими им земельными долями установленными законом способами. Указанные способы были перечислены в работе ранее.

Методом вычитания формируются списки участников, чьи доли являются невостребованными.

Зачастую орган местного самоуправления публикует просто перечень умерших лиц, сведениями о правопреемниках которых он не располагает, и ожидает появления наследников в течение установленного времени.

Эта модель юридически значимого поведения является ошибочной, на что указывается в правоприменительной практике. Примером может послужить дело N 33-6801/2017 от 5 июля 2017 г. Алтайского краевого суда, в котором суд отметил, что орган местного самоуправления в порядке, установленном п. 5 ст. 13 Закона N 101-ФЗ, обязан был уведомить о формировании земельного участка за счет невостребованных земельных долей всех лиц, являющихся собственниками таких долей, в том числе и лиц, получивших по наследству земельные доли, а не умерших лиц[[32]](#footnote-32) .

Информацию о гражданах, распорядившихся своими земельными долями, орган местного самоуправления может получить:

1. в территориальном отделе Управления Росреестра, запросив: выписку из ЕГРН или сведения государственного фонда данных в виде информации о лицах – собственниках земельных долей, распорядившихся своими земельными долями до 31.01. 1998 г (пункт 9 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ).
2. в сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок.

При установлении тех собственников, которые оформили свое право на долю, их доля признается востребованной. Следовательно, такими долями более не интересуются органы местного самоуправления.

После исключения таких граждан из списка, формируется список лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными. Этим занимается орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка.

Пунктом 9 статьи 14.1. Закона № 101-ФЗ на орган местного самоуправления в целях проведения общего собрания возложена обязанность по составлению перечня участников долевой собственности (в случае его отсутствия) и хранению такого перечня. Такой перечень целесообразно составлять на данном этапе. При этом следует учесть, что из перечня участников долевой собственности исключаются лица, которые распорядились своими земельными долями путем выдела земельных участков в счет земельных долей и зарегистрировали свои права на выделенные земельные участки в ЕГРН.

Такой список должен пройти этап утверждения его общим собранием участников долевой собственности.

На этапе формирования списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными, с целью возможного обращения в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на невостребованные земельные доли, также осуществляется сбор следующей информации:

– о последнем известном месте жительства собственника земельной доли (оформляется справкой администрации МО);

– о наследниках и дате смерти умерших собственников земельных долей (оформляется справкой администрации МО).

Информируют участников общей долевой собственности публикацией объявления в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и размещения его на официальном сайте соответствующего органа местного самоуправления в сети «Интернет» не позднее чем за 40 дней до дня проведения общего собрания, а в случае проведения повторного общего собрания - не позднее чем за 30 дней до дня его проведения. Также объявление должно быть размещено на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту расположения земельного участка[[33]](#footnote-33).

Содержание такого сообщения указано в п. 3 ст. 14.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Раньше закон предусматривал также публикацию в газете фамилий тех граждан, чьи доли предлагаются признать невостребованными.

Например, в Ленинградской области сообщение о невостребованных земельных долях в отношении земельного участка АОЗТ «Федоровское» публиковалось в официальном издании Газете «Вести» № 106(2267) от 19.02.2006г[[34]](#footnote-34).

Собрание участников долевой собственности – это главный орган принятий решений.

Перечень полномочий такого собрания отражен в ст. 14 Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». К ним относится: передача находящегося в долевой собственности земельного участка в аренду, установления сервитута в отношении этого участка и его условий, заключения соглашения об изъятии такого участка для государственных или муниципальных нужд (отказ заключить указанное соглашение), и многое другое.

Таким образом, можно сказать, что объем полномочий такого собрания весьма широк.

На собрании утверждается протокол, в котором указывается решение общего собрания. К примеру, выносится решение об утверждении этого списка. При этом, если в течении 4 месяцев оно вынесено не будет, то орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе утвердить такой список самостоятельно.

Если список утвердили на собрании, то в день его утверждения, земельные доли, сведения о которых включены в указанный список, признаются невостребованными.

Интересно отметить, что по закону на общем собрании участники долевой собственности могут самостоятельно определить ту часть земельного участка, находящегося в долевой собственности, площадь которой равна сумме площади невостребованных земельных долей. То есть, участники долевой собственности могут определить примерную область для выдела невостребованных долей.

В случае принятия такого решения уполномоченный орган государственной власти производит выдел и устанавливает границы этого земельного участка в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности [[35]](#footnote-35).

Однако нельзя забывать о том, что для принятия решения необходим кворум. Поэтому важно учитывать, что согласно закону, общее собрание считается правомочным в случае присутствия на нем участников долевой собственности, составляющих не менее чем 50 процентов их общего числа или, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, владеющих более чем 50 процентами таких долей[[36]](#footnote-36).

Если собрание не состоялось из-за того, что участников было недостаточно, то при повторном собрании необходимо не менее чем 30 процентов их общего числа.

П. 6 говорит о том, в случае, если количества участников долевой собственности на земельный участок, не включенных в утвержденный список лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными, и земельных долей, которые могут быть признаны невостребованными, недостаточно для обеспечения правомочности общего собрания в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи, общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют не менее чем 50 процентов общего числа участников долевой собственности на этот земельный участок, не включенных в указанный список[[37]](#footnote-37).

В течение 90 дней с момента опубликования сообщения со списком, граждане из этого списка или их наследники, которые считают, что принадлежащие им земельные доли необоснованно включены в список невостребованных земельных долей, могут подать возражение в письменной форме.

Такое возражение подается в орган местного самоуправления, который подготовил такой список. Также нужно подать заявление об этом на общем собрании участников долевой собственности.

Если собственники невостребованных земельных долей в течение рекомендуемого срока не заявят о своем желании воспользоваться правами участников долевой собственности, то в отношении данной земельной доли будет проведена процедура оформления в муниципальную собственность.

То есть, таким гражданам давали дополнительную возможность воспользоваться своим правом на долю, несмотря на то, что они не предпринимали меры, направленные на реализацию права на распоряжение земельной долей в установленный законом срок по каким-либо причинам.

Исходя из вышесказанного, можно прийти к выводу, что для того, чтобы не лишиться земельной доли гражданам необходимо осуществлять активные действия. Например, им необходимо распорядится земельной долей путем передачи ее в аренду сельскохозяйственной организации или выделить земельный участок, или совершить иные действия по включению в оборот таких долей. Если же земельная доля принадлежала умершему, наследникам необходимо обратиться к нотариусу за оформлением наследственных прав на нее. Для того, чтобы исключить возможность изъятия земельной доли следует обязательно зарегистрировать право собственности на нее в Едином государственном реестре недвижимости.

Неосуществление данных действий будет свидетельствовать об отстранении гражданина от владения и распоряжения земельной долей без намерения сохранить право на имущество.

Однако до сих пор присутствует незаинтересованность граждан и хозяйствующих субъектов в оформлении своих прав на объекты недвижимости.

Поэтому существует процедура изъятия невостребованных земельных долей, которая регламентируется ст. 12.1 ФЗ Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Одним из способов изъятия земельных долей является признание через суд права муниципальной собственности на невостребованные земельные доли.

Согласно п. 8 ст.12.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: «Орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные в установленном настоящей статьей порядке невостребованными».

Следовательно, после присвоение земельным долям статуса невостребованности, администрация может подать иск в суд о признании муниципальной собственностью всех включенных в список долей[[38]](#footnote-38).

В соответствии с ч. 3 ст. 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда[[39]](#footnote-39).

В силу ст. 148 Гражданского процессуального кодекса РФ одной из задач суда при подготовке дела к судебному разбирательству является разрешение вопроса о составе лиц, участвующих в деле, и других участников процесса. В нашем случае собственники невостребованных земельных долей будут являться лицами, права и законные интересы которых могут быть затронуты решением суда. В силу чего их привлечение к участию в деле является обязательным[[40]](#footnote-40).

Стоит сказать, что одним из безусловных оснований для отмены решения суда в случае нарушения процессуальных норм является разрешение вопроса о правах и обязанностях лиц, не привлечённых к участию в деле. Исходя из этого, органам местного самоуправления поселения или городского округа следует обязательно уведомлять собственников земельных долей в индивидуальном порядке путем отправления заказного письма, так как это может служить доказательством в судебном процессе и пресечёт возможность ущемления прав собственников.

Исходя из судебной практики, в определенных ситуациях граждане считают себя не уведомленными по поводу того, что их доли считаются невостребованными и о созыве общего собрания.

В Определении Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25.06.2020 № 88-6403/2020 заявитель говорит о том, что ему не было известно о собрании собственников и о решении признания земельных долей невостребованными[[41]](#footnote-41).

Согласно Апелляционному определению Верховного суда Республики Татарстан от 01.10.2015 по делу N 33-14471/2015 заявителю после смерти отца не было известно о проведении собрания для формирования и утверждения списков собственников земельных долей, поэтому не распорядились ими в указанный в законе срок[[42]](#footnote-42).

Как уже отмечалось, поиском таких лиц занимается Администрация муниципального образования. Стоит отметить то, что именно администрация может подать иск в суд о признании муниципальной собственности на земельные доли, если их собственники не нашлись или остались все также незаинтересованными. То есть, у Муниципального образования может быть своя заинтересованность в составлении таких списков и поиска незаинтересованных граждан, потому как эти земельные доли в итоге получает именно Муниципальное образование.

Поэтому, это может являться дополнительным аргументом в пользу того, чтобы конечным собственником при изъятии таких земельных долей становилось государство.

Также существует проблема налогообложения паевых земель, так как нет информации о собственниках земельных долей и присутствует их незаинтересованность. Налоговые органы имеют обоснованные затруднения по привлечению к уплате земельного налога собственников земельных паев.

Причина в том, что в отношении граждан-пайщиков, не переоформивших свидетельства, зачастую отсутствует информация о кадастровой стоимости, поскольку паи не поставлены на кадастровый учет, либо собственники паев умерли, а наследники не оформляют право собственности.

Разрешением для этой проблемы может послужить изъятие невостребованных земельных долей после истечения нормативного срока на законодательном уровне. В нашем случае, учитывается то, что собственник не был заинтересован в использовании таких долей уже около 30 лет.

При этом необходимо учитывать, что собственником земельной доли давно пропущены разумные сроки для распоряжения этой долей, выдела земельного участка, что может свидетельствовать об отсутствии его заинтересованности в управлении своей собственностью. В этом случае имеет место дисбаланс в пользу интересов собственника, который не проявляет никакого желания управлять ценным для общества объектом.

В ст. 35 Конституции РФ указано: «Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда». Конституция РФ говорит нам об обязанности законодателя соблюдать в земельных отношениях баланс частных и публичных интересов, на основе конституционного принципа пропорциональности (статья 55, часть 3, Конституции Российской Федерации), с тем чтобы обеспечить охрану законом права частной собственности.

С другой стороны, по ст. 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» собственник может быть принудительно лишен права собственности, если его участок используется с нарушением требований законодательства, которые повлекли за собой существенное снижение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде.

В данном случае сложно говорить о нарушении права граждан на имущество, если они не использовали свое право на такую земельную долю уже более 10-15 лет, то есть бездействуют, а земля в это время становится непригодной из-за того, что никак не включена в оборот.

Можно привести в пример подобную конструкцию из Гражданского Кодекса РФ, в частности, приобретательную давность[[43]](#footnote-43). В данном случае, лицо, владеющее недвижимым имуществом как своим в течение 15 лет, приобретает право собственности на это имущество через суд.

**Глава 3. Признание права муниципальной собственности на невостребованные земельные доли.**

**3.1. Процедура оформления в муниципальную собственность невостребованных земельных долей**.

До 2011 года невостребованные земельные доли подлежали передаче в государственную собственность. С 2011 года и по сей день такие доли подлежат передаче в муниципальную собственность.

Закреплены три основания для безвозмездной передачи в собственность муниципалитетов, если правообладатели долей:

1. На протяжении трех и более лет подряд не распоряжались своими долями. В отношении таких долей приватизация не завершилась, т.е. правообладатель не приступил к реализации прав на долю. Что касается срока для наследников такого правообладателя, то можно сказать, что для наследников, вступивших в права на долю, трехлетний срок нераспоряжения долей начинает течь только с момента вступления в наследство.

2. Не были указаны в качестве участников приватизационного процесса в принятых еще в начале 1990-х годов решениях об образовании общей долевой собственности на землю.

3. Наступила смерть, а в права наследования долей никто не вступил. По этой причине, муниципалитетам некому предъявить иск.

При реализации муниципальным образованием права собственности на земельный участок из невостребованных земельных долей наступает прекращение прав собственности гражданина на земельную долю.

При удовлетворении иска судом, местная администрация выдвигает предложение о покупке долей на льготных условиях агрохозяйству, сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Если последние не принимают предложения в течение 6 месяцев, то администрация обязаны выделить такие доли в земельные участки в течение года с момента возникновения права муниципальной собственности на земельную долю. Дальше орган местного самоуправления может распоряжаться ими по процедуре подготовки и проведения торгов. С этого момента, проблема общей долевой собственности для таких земель является неактуальной.

Если же указанные сельскохозяйственные организации или крестьянские (фермерские) хозяйства принимают предложение в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности, то земельный участок, выделенный в счет невостребованной земельной доли, передается такому субъекту в собственность или аренду без проведения торгов [[44]](#footnote-44).

Следовательно, законодатель допускает существование такого субъекта, который не является собственником земельного участка, но одновременно с этим активно использует его.

Законодатель предоставляет такому субъекту:

- льготу на приобретение земельной доли. К таким субъектам относится: сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство, использующие земельный участок, находящийся в долевой собственности;

- льготу на приобретение права на земельный участок. К ним относится: использующие земельный участок сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство.

Важно сказать, что непонятно на каких основаниях, в каком порядке этот субъект приобрел право на использование земельного участка. Законодатель эти вопросы не регламентировал. Хотя это имеет принципиально важное значение[[45]](#footnote-45).

Имеется нечеткость формулировок относительно документального подтверждения такого использования. Как результат, в правоприменительной практике отсутствует единый подход. Отчасти урегулированию этой проблемы способствует позиция Верховного Суда, который указал, что подтверждением фактического использования участка является документы об уплате земельного налога, сведения о внесении удобрений, о проведенных посевных и уборочных работах (учетные листы трактористов-машинистов) и о понесенных при этом расходах и т.п.[[46]](#footnote-46), а факт титульного владения, наоборот, еще не подтверждение использования[[47]](#footnote-47).

В деле приостановлении государственной регистрации перехода права (права) собственности, поскольку на государственную регистрацию не представлен документ, подтверждающий использование спорных земельных участков Обществом.

В отношении субъекта, имеющего право на льготу, предусмотренную п. 5.1 ст. 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, Верховный Суд Российской Федерации разъяснил: если «сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство использовали участок без оформления правоотношений», то доказать это можно любыми относимыми, допустимыми и достоверными доказательствами, подтверждающими фактическое использование земельного участка в сельскохозяйственных целях[[48]](#footnote-48).

Следовательно, законодатель фактически позволил организациям использовать такие земли сельскохозяйственного назначения до регистрации в муниципальную собственность и претендовать на получение их в собственность или аренду.

Льготные условия заключаются в том, что указанным выше организациям предлагается выкупить участок за 15% от его кадастровой стоимости.

Однако, чтобы претендовать на такие льготы, организации нужно подтвердить два условия: 1) Такие организации уже пользуются указанной землей и 2) имеют статус сельхозтоваропроизводителя.

Для этого ими предъявляются различные документы. Причем доказать необходимый статус можно даже с помощью данных налоговых инспекций. Однако, Верховный Суд в 2017 г. рассмотрел подобное дело. В 2016г. участок был предоставлен организации, однако управление Росреестра отказалось регистрировать переход права собственности, на основании того, что в качестве основного вида деятельности организация имела операции с недвижимым имуществом, а не сельхозпроизводство. Но при этом заявитель уже являлся арендатором общего участка[[49]](#footnote-49).

Суды через раз признают надлежащими документами платежные поручения об уплате земельного налога за участок, сведения о расходах на его обработку, о проведенных посевных и уборочных работах и так далее.

В указанном выше деле, Верховный суд указал, что такие документы как раз и являются требуемыми доказательствами, а вот наличия документов о титульном владении или об аренде общего участка недостаточно, хотя в правоприменительной практике более популярным является этот подход.

**3.2. Проблемы** **оформления в муниципальную собственность** **невостребованных земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения**.

В современном сельскохозяйственном землепользовании активно развивается процесс, требующий адекватного землеустроительного обеспечения, но уже почти 10 лет он не проводится. Речь идет о проводимой органами местного самоуправления во взаимодействии с судами «работе» по переходу в собственность муниципалитетов невостребованных земельных долей[[50]](#footnote-50).

Власти нашей страны уже много лет ищут способы запустить в оборот как можно больше пустующих земельных участков, в том числе невостребованных земельных долей. На данный момент, в России более 15 млн га таких земель.

В конце 2021 года было проведено мероприятие, посвященное такому вопросу как «Проблемы оформления в муниципальную собственность невостребованных земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения». Данное мероприятие было организовано с помощью Комитетов Совета Федерации по экономической политике и по аграрно-продовольственной политике и природопользованию. Круглый стол проводил Эдуард Исаков - член Комитета Совета Федерации по экономической политике. На круглом столе был озвучено то, что такие особые объекты права как невостребованные земельные доли существуют по сей день, потому как гражданам, получившим такие земельные доли, площадью от нескольких соток до десятков гектар, не были озвучены и в принципе определены сроки для реализации их права.

Несмотря на уже сложившуюся ситуацию с большими площадями невостребованных земельных долей, Парламентарий заявил о том, что Их задачей является «недопущение деградации сельскохозяйственных земель и эффективное вовлечение их в оборот».

Эдуард Исаков сообщил, что Министерством сельского хозяйства России разработаны изменения в законодательство, которые должны упростить работу по оформлению невостребованных земельных долей в муниципальную собственность.

Можно толковать это как то, что Правительство Российской Федерации осознает всю масштабность ситуации с невостребованными земельными долями, а также разрабатывает изменения в законодательстве для выравнивания положения. Ведь именно нерациональное использование земли чаще всего является причиной снижения плодородия почв.

Вернуть невостребованные земельные доли в оборот часто не получается потому, что у земли формально имеется собственник. Даже несмотря на то, что последний более чем за четверть века никак не выразил намерения распорядиться своей собственностью. Также причина в том, что у большинства сельских администраций нет финансовой возможности и трудовых ресурсов для выполнения работ по оформлению невостребованных земельных долей.

Проблема также заключается в том, что чтобы невостребованные земельные доли оформить в муниципальную собственность необходимо пройти совсем небыстрые и непростые этапы. Для начала муниципалитету необходимо обратиться в суд. Из-за этого, вовлечение таких земель в оборот затягивается, и зачастую это сделать невозможно, потому как ответчик может не явиться в суд, а его местонахождение неизвестно.

Существует также проблема заброшенных плодородных угодий на этих земельных долях. Многие исследователи задаются вопросом почему нельзя применить механизм принудительного изъятия неиспользуемого участка. Причина заключается в том, что у общего большого участка, как правило, нет установленных границ. Даже если такие границы были когда-то установлены, то в заброшенном состоянии находится не весь участок, а только какая-то его часть. Из этого следует, что определить, чьи это доли, нельзя. Следовательно, и применить механизм принудительного изъятия не получится.

Очень важным и актуальным является то, что в декабре 2021 года Президент Российской Федерации подписал закон о создании государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно документу, полномочия федеральных госорганов пополнятся мониторингом земель сельхозназначения, а к полномочиям органов госвласти субъектов РФ в области обеспечения плодородия земель сельхозназначения будут отнесены не только законотворческая деятельность в этой сфере и контроль за исполнением законов, но и сбор, обобщение и представление сведений в государственный реестр земель сельскохозяйственного назначения.

Такой реестр подразумевает под собой некий информационный ресурс, в котором будет содержаться свод достоверных, систематизированных сведений о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения.

Указанный закон вступил в силу 1 марта 2022 года. С этих пор в России должен осуществляться полноценный государственный мониторинг земель сельскохозяйственного назначения. Также будет осуществляться учет показателей состояния плодородия земель или посредством единой системы межведомственного электронного взаимодействия. Помимо этого, закон дополняет Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения».

Такой реестр необходим для систематизации данных о состоянии земель сельскохозяйственного назначения, об их использовании и иные сведения об этих землях. Ведение реестра должно осуществлять Министерство сельского хозяйства Российской Федерации.

Реестр земель сельскохозяйственного назначения необходим для:

- своевременное выявление изменений состояния земель;

- оценка состояния земель;

- информационного обеспечения государственного земельного надзора в отношении земель сельхозназначения;

- для обеспечения собственников земельных участков и органов госвласти сведениями о состоянии земель.

Такие реестры и сам кадастр земель гарантируют обеспечение основы устойчивого развития, так как благодаря им можно получить ключевую информацию о земле и ее свойствах, также они придают ей юридическую силу и делают ее доступной.

Информация, хранимая в системе, должна быть достаточной, чтобы удовлетворить потребности пользователей и должна содержаться в актуальном состоянии.

Важно отметить, что органы регистрации земель и кадастра должны обеспечить свободный доступ к своим учетным данным и сделать информацию о земле доступной для широкого круга лиц.

Создание такого реестра позволит контролировать ситуацию с землей и концентрировать под своим контролем значительные площади земель сельскохозяйственного назначения. В результате чего, земельные участки можно будет использовать как важный ресурс для привлечения инвестиций в целях социально-экономического развития. Теперь региональные федеральные органы сельскохозяйственного управления смогут получать актуальную информацию о землях на их территориях.

Проблемы несовершенства законодательства, отсутствие надлежащим образом оформленных прав на использования невостребованных земельных долей создали предпосылки для нарушения правового режима использования земель, выведение земель из процесса сельскохозяйственного производства, усиление их деградации и снижения плодородия почвы.

Количество невостребованных земельных долей в 2019 году составило 1,5 миллиона на общей площади в 14,2 миллиона гектаров - это 43,4 процента от всей площади неиспользуемых земель сельскохозяйственных угодий в России[[51]](#footnote-51).

Как уже описывалась ранее, до 2011 года невостребованные земельные доли подлежали передаче в государственную собственность, а сейчас в муниципальную собственность.

На данный момент, исходя из положений Закона об обороте земель орган местного самоуправления вправе признать в судебном порядке право муниципальной собственности на невостребованные земельные доли.

Согласно прежней редакции Закона об обороте земель требовалось выделение невостребованных долей в земельный участок, и право собственности публичного образования признавалось именно на земельный участок. Теперь же в соответствии с п. 8 ст. 12.1 Закона допускается признание права муниципальной собственности (о собственности субъекта РФ теперь в Законе уже не упоминается) не на земельный участок, а на земельные доли[[52]](#footnote-52).

Интересным является то, что в субъектах Российской Федерации до сих пор складывается двойственная практика по признанию невостребованных земельных долей муниципальной или государственной собственностью. Даже в границах одного субъекта суды в одних муниципальных образованиях принимают решения по передаче невостребованных земельных долей в муниципальную собственность, а в других их признают за государством.

В частности, в Нижегородской области практика характеризуется именно таким подходом: суды принимают решения, ссылаясь на специальную норму Закона об обороте (ч. 8 ст. 12.1), предусматривающую правомочие органов местного самоуправления обратиться в суды о передаче невостребованных земельных долей в муниципальную собственность.

В большинстве случаев, суды признают такие доли за органом местного самоуправления, применяя ч. 8 ст. 12.1 Закона об обороте. В пример можно привести дело Арбитражного суда Западно-Сибирского округа, который вынес Постановление от 19.09.2016г. № Ф04-3229/2016 по делу № А46-7294/2015 о передаче таких земельных долей в пользу органа местного самоуправления. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.09.2016г. № Ф04-3229/2016 по делу № А46-7294/2015.

В других районах земельные доли передаются судебными решениями в государственную собственность при квалификации таких долей как выморочного имущества при наследовании. При признании невостребованных земельных долей в собственность соответственно Российской Федерации, Суды руководствуются п. 50 Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О судебной практике по делам о наследовании» от 29 мая 2012 г. N 9[[53]](#footnote-53), прямо указывающим на переход невостребованных земельных долей как выморочного имущества, при наследовании которого отказ от наследства не допускается, со дня открытия наследства в собственность Российской Федерации без акта принятия наследства, а также вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации[[54]](#footnote-54).

Однако исходя из сложившейся судебной практики, суды часто отказывают в признании права муниципальной собственности на такие доли. Основными причинами являются: невозможность установления по иску надлежащих ответчиков, в том числе в связи с отсутствием данных о наследниках умершего собственника или об их месте жительства. Также среди оснований в отказе можно назвать отсутствие доказательств, что собственник не распорядился своей долей, или же среди ответчиков могут указать физическое лицо, которое не может являться стороной судебного дела при отсутствии дееспособности. Другими словами, можно сказать, что отказы мотивированы больше формальными признаками рассмотрения дела.

Следовательно, можно предложить дополнить статью 232.2 Гражданского процессуального кодекс РФ положением о том, что в порядке упрощенного производства также подлежат рассмотрению дела: по исковым заявлениям о признании права муниципальной собственности на невостребованные земельные доли. Такое нововведение позволит устранить существующие сложности разрешения указанных споров по существу.

Стоит отметить, что в собственность публично-правового образования подлежит передаче не весь земельный участок, состоящий из таких долей, как было при передаче в государственную собственность, а только сами невостребованные земельные доли[[55]](#footnote-55).

Во всех странах правительства являются главными собственниками земли и недвижимости на своей территории. Они влияют на рынок недвижимости не только в роли регуляторов, но также как участники рынка. Государство должно рассматриваться так же, как и любой другой землевладелец, в отношении регистрации земель с тем, чтобы можно было уменьшить конфликты интересов, которые в противном случае могут быть результатом совмещения этих двух ролей. Должен быть равный, открытый и прозрачный доступ к информации, связанной с землей, для всех участников земельного рынка.

**Заключение**

Управление земельными ресурсами является частью инфраструктуры, которая поддерживает хорошее землеустройство. Хорошее управление на высшем уровне, частная собственность на землю и гарантии собственности взаимосвязаны и вместе взятые формируют основу устойчивого социального и экономического развития.

Проблема, связанная с оборотом невостребованных земельных долей в России, существует давно и возникла в период реорганизации коллективных хозяйств. После земельной реформы многие земли не оказались у более рачительных и эффективных собственников или арендаторов, как предполагала реформа. Из-за этого невостребованные земельные доли не участвуют в сельскохозяйственном обороте.

Естественно, что какая-то часть полученной от государства земли (в виде долей) должна была оказаться невостребованной. Но вряд ли тогда допускались мысли о 30-летнем существовании этой проблемы, ведь тогда этот процесс задумывался как инструмент быстрого, в течение нескольких лет, преобразования.

Для того, чтобы изменить сложившееся положение дел, представляется необходимым при публикации списка фамилий тех граждан, которые предположительно имеют невостребованные земельные доли, также оповещать их в индивидуальном порядке. Тогда судебных тяжб по поводу того, что собственники долей не знали о причислении их к списку невостребованных долей, определенно будет меньше. И это даст дополнительную возможность таким собственникам включить в оборот свою земельную долю.

До сих пор имеются многочисленные случаи, когда угодья, оказавшиеся в общей долевой собственности, не используются и находятся в заброшенном состоянии. Или наоборот: агрохозяйство использует эти земли, не имея для того должных оснований (земля не его, а дольщиков, договора с которыми нет). В данном случае, местная администрация может выдвигать предложение о покупке долей на льготных условиях агрохозяйству, сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Следовательно, законодатель допускает, но никак не регламентирует основания для существования такого субъекта, который не является собственником земельного участка, но одновременно с этим активно использует его.

То есть, значительная часть долей является невостребованной, непонятно кому принадлежащей, а если даже их правообладатель известен, то он не знает, что с ней делать.

Такие большие территории привлекают инвесторов, которые готовы взять землю под развитие, но реализовать план не всегда получается.

Собственников таких долей найти тяжело, потому как в списках таких долей могли быть неполные сведения о работниках, которым распределялись доли. Их непросто разыскать, так же потому что на протяжении своих всего времени они могли поменять свое местожительство. Поиском таких лиц занимается Администрация муниципального образования. Если последняя не находит собственников долей, то именно администрация может подать иск в суд о признании муниципальной собственности на земельные доли. Это может свидетельствовать о заинтересованности муниципального образования в отсутствии собственников таких долей, ведь в этом случае, такие земли в итоге получит Администрация муниципального образования. Это служит подкреплением позиции того, что такие доли должны быть закреплены за государством, потому как государство должно рассматриваться так же, как и любой другой собственник земли, в отношении ее регистрации для того, чтобы можно было уменьшить конфликты публичных и частных интересов.

Также существует глобальная проблема незаинтересованности граждан и хозяйствующих субъектов, которая проистекает из непрозрачности и сложности процедур по оформлению прав на земельные доли.

Изначально, это было слишком сложно для сознания простых работников совхозов и колхозов. Они не видели физически имущества, не понимали, где оно находится, т.к. у таких долей нет определенных границ, и не знали как его выделить в участок, чтобы им распоряжаться.

Следует провести широкую разъяснительную работу с населением и мотивировать глав муниципальных образований путем введения критерия оценки их деятельности в виде прироста налоговой базы по подведомственной им территории.

Как уже отмечалось, налоговые органы имеют затруднения по привлечению к уплате земельного налога собственников земельных паев. Потому как в отношении таких граждан, кто не оформил на себя права на долю, зачастую отсутствует информация о кадастровой стоимости, поскольку паи не поставлены на кадастровый учет.

Также необходимо учитывать положение дел с невостребованными долями по регионам при распределении средств фонда софинансирования на выравнивание обеспеченности муниципальных образований бюджетными субсидиями.

Еще одна проблема – это процесс выделения таких долей в земельные участки. Данная процедура не только небыстрая, так как таких долей в муниципальном образовании много, но и достаточно затратная. Описание границ и межевание земель является весьма дорогостоящей процедурой, на которую у органов местного самоуправления не хватает ресурсов.

Можно прийти к выводу о том, что на сегодняшний день существуют риски, которые препятствуют успешной работе с невостребованными земельными долями. К ним относятся:

1) отсутствие достоверной информации о состоянии земель в сельскохозяйственном производстве, и о том, кому они принадлежат;

2) незавершенность процесса разграничения государственной собственности на эти земли. Несмотря на то, что процесс их разграничения длится с 2001 г.;

3) низкое качество кадастрового учета этих земель и плохое их инфраструктурное обеспечение (в т.ч. транспортная доступность);

4) необходимость корректировать действующие законодательные акты (сейчас это происходит достаточно медленно).

5) отсутствие ресурсов у органов местного самоуправления для процедуры изъятия невостребованных земельных долей.

Все это препятствует развитию земельных отношений и способствует увеличению площади невостребованных земельных долей.

Следовательно, меры государственного регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения используются не в полной мере.

Однако часть земельных долей все равно останется невостребованными. Как известно, управление земельными ресурсами часто предполагает партнерство с частным сектором. Поэтому для решения проблемы с нехваткой денежных ресурсов у органов местного самоуправления на процедуру выдела земельных долей и постановки их на кадастровый учет, следует привлечь для помощи 3-е заинтересованное в аренде лицо, которое возьмет на себя проведение указанных процедур.

Это приведет к концентрации земельных долей у наиболее экономически крепких сельскохозяйственных предприятий или отдельных инициативных собственников долей.

На этом проблематика в работе не исчерпывается, необходимо продолжить изучение в других исследовательских работах.

Исходя из вышесказанного, стоит отметить, что требуется совершенствование правового регулирования оборота невостребованных земельных долей с тем, чтобы обеспечивался предусмотренный Федеральным законом механизм вовлечения земель сельскохозяйственного назначения в оборот с соблюдением баланса интересов всех участников правоотношений.

**Список использованной литературы**

1. **Нормативно-правовые акты и иные официальные документы:**
   1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 01.07.2020 N 11-ФКЗ) // «Собрание законодательства Российской Федерации» - 01.07.2020 - № 31 - ст. 4398.
   2. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // «Собрание законодательства Российской Федерации» – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
   3. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ // «Собрание законодательства Российской Федерации» - 18.11.2002. - № 46 - ст. 4532.
   4. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // «Собрание законодательства Российской Федерации» - 29.07.2002. - N 30 - ст. 3018.
   5. Федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель» // «Собрание законодательства РФ» - 15.01.1996 - N 3 - ст. 142.
   6. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» от 29.12.2010 N 435-ФЗ // «Собрание законодательства Российской Федерации» - 03.01.2011 - N 1 - ст. 47.
   7. Постановление Правительства РФ от 16.09.2020 № 1475 «Об утверждении Правил определения размеров земельных долей, выраженных в гектарах или баллах (балло-гектарах), в виде простой правильной дроби» // «Собрание законодательства Российской Федерации» - 28.09.2020 г. - N 39 ст. 6052
   8. Областной закон Ленинградской области от 02.12.2005 № 107-оз «Об отдельных вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области». // «Вестник Правительства Ленинградской области» - № 62 - 23.12.2005
   9. Указ Президента от 7 марта 1996 года № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» (утратил силу) // «Собрание законодательства Российской Федерации» - 11.03.1996 - № 11 - ст. 1026.
   10. Указ Президента РФ от 27.12.91 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы» (утратил силу) // «Ведомости СНД и ВС РСФСР» - 02.01.1992 - № 1 - ст. 53.
   11. Указ Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (утратил силу) // «Российская газета» - 1992. - № 56.
   12. Постановления Правительства РФ от 29.12.91 № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» (утратил силу) // «СП РФ» – 1992 - № 1-2 - ст. 9.
   13. Постановления Правительства РФ от 06.03.1992 г. № 138 «О ходе и развитии аграрной реформы в РФ» (утратил силу) // «Российская газета» - № 60 - 14.03.1992.
   14. Приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков». // «Российская газета» - № 213 - 23.09.2011.
2. **Акты органов судебной власти Российской Федерации:**
   1. Постановление Конституционного Суда РФ от 22.04.2014 № 12-П «По делу о проверке конституционности пунктов 2 - 6 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой граждан В.Л. Герасименко и Л.Н. Герасименко» // СПС «КонсультантПлюс».
   2. Постановление Конституционного Суда РФ от 30.01.2009 № 1-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой гражданки Л.Г. Погодиной» // СПС «КонсультантПлюс».
   3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // СПС «КонсультантПлюс».
   4. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 20 июля 2017 г. N 310-кг17-6693 по делу № А14-2648/2016 // СПС «КонсультантПлюс».
   5. Определение Верховного Суда РФ от 05.09.2017 N 308-КГ17-7961 по делу N А32-19029/2016 // СПС «КонсультантПлюс».
   6. Определение Верховного Суда РФ от 08.06.2017 N 310-КГ16-21437 по делу N А54-868/2016 // СПС «КонсультантПлюс».
   7. Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 01.10.2015 по делу № 33-14471/2015 // СПС «КонсультантПлюс».
   8. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25.06.2020 по делу № 88-6403/2020 // СПС «КонсультантПлюс».
   9. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.02.2022 № 13АП-29563/2021 по делу № А56-40348/2021 // СПС «КонсультантПлюс».
   10. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.09.2016г. № Ф04-3229/2016 по делу № А46-7294/2015 // СПС «КонсультантПлюс».
   11. Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 5.07.2017 г. по делу N 33-6801/2017 // СПС «КонсультантПлюс».
   12. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25.06.2020 по делу № 88-6403/2020 // СПС «Консультант Плюс».
   13. Решение Тосненского городского суда Ленинградской области от 21.08.2008г. по делу № 2-416/2008г // СПС «КонсультантПлюс».
3. **Специальная литература:**
   1. **Монографии, учебники, учебные пособия:**
      1. Абанина Е.Н., Аверьянова Н.Н., Анисимов А.П. и др. Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / под общ. ред. А.П. Анисимова. М.: Юстицинформ, 2020. - 800 с.
      2. Богатырев Л.Г., Маслов М.Н., Бенедиктова А.И., Макаров М.И.. Оценка почв и земель (основные показатели и критерии): Монография / Науч. ред. Г.С. Куст. М.: МАКС Пресс, 2017. 192 с.
      3. Голубцов, В. Г. Российская Федерация как субъект гражданского права : монография / В. Г. Голубцов. - 2-е изд., доп. - Москва : СТАТУТ, 2021. 314 с.
      4. Егорова О.А., Беспалов Ю.Ф.. Возбуждение, подготовка, разбирательство гражданских дел. Учебно-практическое пособие для судей. М. – Проспект. 2017г. 128 с.
      5. Липски С.А., Боголюбов С.А., Жариков Ю.Г., Гордиенко И.И., Конокотин Д.Н., Нижник Л.С., Позднякова Е.А., Самойленко Д.В., Фаткулина А.В., Царев А.А. / Под ред. С.А.Липски. Актуальные проблемы развития земельного законодательства и смежных отраслей: колл. монография. – М.: ИП КИМ Л.А, 2018. 186 с.
      6. Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству. Томск, 1977. 51 с.
      7. Халфина Р.О. Право личной собственности. М., 1964. 67 с.

**3.2.** **Статьи в периодических изданиях и сборниках (статьи в журналах):**

* + 1. Беляева З.С. Правовое положение сельскохозяйственных коммерческих организаций // Аграрная реформа в Российской Федерации: Правовые проблемы и решения. М.: ИГП РАН, 1998. С. 10 - 18.
    2. Башарин А.В., Стрембелев С.В. Значение документации по планировке территории при выдаче разрешения на строительство и легализации самовольных построек // Закон. 2021. N 10. С. 135 - 148.
    3. Вербина О.Л. О предоставлении земельных участков из муниципальной собственности: общие положения и спорные вопросы // Муниципальная служба: правовые вопросы. 2019. N 2. С. 13 - 16.
    4. Липски С.А. Проблема общей долевой собственности на сельскохозяйственные угодья и полномочия муниципалитетов в указанной сфере. // «Муниципальная служба: правовые вопросы». 2020. № 3. С. 15 - 26.
    5. Липски С.А. Невостребованные земельные доли и обновление законодательства о землеустройстве // Экологическое право. М. 2021. N 6. С. 17 - 21.
    6. Липски С.А. Ресурсный потенциал невостребованных земель, переданных в ходе реформ 1990-х годов в частную собственность: первые итоги работы муниципалитетов. // ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству». Островские чтения. М. Россия. № 1. 2020г. С.: 51-56.
    7. Липски С.А., Боголюбов С.А., Жариков Ю.Г. Актуальные проблемы развития земельного законодательства и смежных отраслей: монография (коллективная). М.: ИП Ким Л.А., 2018. С. 94 - 95.
    8. Малышкина И.А. Состояние и причины невостребованности земельных долей в праве общей собственности на земли сельскохозяйственного назначения в Тюменской области / И.А. Малышкина // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. — 2013. — № 12. — С. 131-136.
    9. Прошунина Е.В. Правовой режим признания земельных долей невостребованными и принудительного изъятия земельных участков сельскохозяйственного назначения. // Право и государство: теория и практика. 2014. № 11. С. 67 - 71.
    10. Сухова Е.А. Порядок обращения в муниципальную собственность земельных долей и вовлечения их в гражданский оборот: проблемы законодательства и практики // Юрист. 2013. N 3. С. 14.
    11. Сырых Е.В. Невостребованные земельные доли как препятствие к использованию земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2022. N 2. С. 98 – 106
    12. Хлыстун В.Н. Земельные отношения в российском агросекторе // Отечественные записки. 2012. № 6. С. 80.
    13. Юрченко К.А. Вовлечение в сельскохозяйственный оборот невостребованных земельных долей в Краснодарском крае. // Агропродовольственная политика России. № 8 (56). 2016. С. 33-37

1. **Иные материалы:**
   1. Е. В. Серова, Янбых Р. Г., Абдолова С. Н. и др. О состоянии сельских территорий в Российской Федерации в 2018 году: Ежегодный доклад по результатам мониторинга /; под ред. Е.В. Серовой и Р.Г. Янбых; Минсельхоз России. – Москва : Росинформагротех, 2020. С. 224.
   2. Государственный доклад «О состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения в 2019 году». М.: Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, 2021. С. 51.

Аннотация

К Выпускной квалификационной работе по теме: **«Особенности регулирования невостребованных земельных долей»**.

Цель данного исследования – изучение и анализ общественных отношений, возникающих как до признания долей невостребованными, так и собственно в самом процессе.

Автор проводит комплексное исследование, которое включает изучение литературы по теме, действующего и утратившего силу законодательства, а также анализ судебной практики.

Автор проводит анализ выявленных проблем, связанных с выявлением невостребованных земельных долей и признанием их муниципальной собственностью, а также предлагает пути их решения. Автор приходит к выводу, что требуется совершенствование правового регулирования оборота невостребованных земельных долей, чтобы обеспечивался механизм вовлечения земель сельскохозяйственного назначения в оборот с соблюдением баланса интересов всех участников правоотношений

По своей структуре работа состоит из введения, 3 глав, 6 параграфов, заключения и библиографического списка.

Ключевые слова:

невостребованные земельные доли, земли сельскохозяйственного назначения, земельный участок, участники долевой собственности, сельскохозяйственный оборот, муниципальная собственность, государственная собственность.

Аnnotation

To the final qualifying work on the topic: «**Peculiarities of regulation of unclaimed land shares**».

The purpose of research is to study and analyze social relations that arise both before the recognition of shares as unclaimed, and in the process itself.

The author conducts a comprehensive research, which includes the study of literature on the topic, current and expired legislation, as well as an analysis of judicial practice.

The author analyzes the identified problems related to the identification of unclaimed land shares and their recognition as municipal property, and also suggests ways to solve them. The author comes to the conclusion that it is necessary to improve the legal regulation of the turnover of unclaimed land shares in order to provide a mechanism for involving agricultural land in turnover while maintaining a balance of interests of all participants in legal relations.

According to its structure, the work consists of an introduction, 3 chapters, 6 paragraphs, a conclusion and a bibliographic list.

Keywords:

unclaimed land shares, agricultural land, land plot, participants in shared ownership, agricultural turnover, municipal property, state property.

1. Указ Президента от 7 марта 1996 года № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» [↑](#footnote-ref-1)
2. Указ Президента РФ от 27.12.91 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы» [↑](#footnote-ref-2)
3. Постановления Правительства РФ от 29.12.91 № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» [↑](#footnote-ref-3)
4. Постановления Правительства РФ от 06.03.1992 г. № 138 «О ходе и развитии аграрной реформы в РФ» [↑](#footnote-ref-4)
5. Малышкина, И.А. Состояние и причины невостребованности земельных долей в праве общей собственности на земли сельскохозяйственного назначения в Тюменской области / И.А. Малышкина // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. — 2013. — № 12. — С. 131-136. [↑](#footnote-ref-5)
6. Пункт 1 ст. 15 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». [↑](#footnote-ref-6)
7. Беляева З.С. Правовое положение сельскохозяйственных коммерческих организаций // Аграрная реформа в Российской Федерации: Правовые проблемы и решения. М.: ИГП РАН, 1998. С. 10. [↑](#footnote-ref-7)
8. Халфина Р.О. «Право личной собственности». М., 1964. С. 67. [↑](#footnote-ref-8)
9. Хлыстун В.Н. Земельные отношения в российском агросекторе // Отечественные записки. 2012. N 6. С. 80. [↑](#footnote-ref-9)
10. Липски С.А. Проблема общей долевой собственности на сельскохозяйственные угодья и полномочия муниципалитетов в указанной сфере. [↑](#footnote-ref-10)
11. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [↑](#footnote-ref-11)
12. Прошунина Е.В. Правовой режим признания земельных долей невостребованными и принудительного изъятия земельных участков сельскохозяйственного назначения. // Право и государство: теория и практика. 2014. N 11. С. 67 - 71. [↑](#footnote-ref-12)
13. О состоянии сельских территорий в Российской Федерации в 2018 году : Ежегодный доклад по результатам мониторинга / Е. В. Серова, Р. Г. Янбых, С. Н. Абдолова [и др.] ; под ред. Е.В. Серовой и Р.Г. Янбых; Минсельхоз России. – Москва : Росинформагротех, 2020. – 224 с. [↑](#footnote-ref-13)
14. п. 2 ст. 15 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-Ф «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [↑](#footnote-ref-14)
15. Постановление Правительства РФ от 16.09.2020 № 1475 «Об утверждении Правил определения размеров земельных долей, выраженных в гектарах или баллах (балло-гектарах), в виде простой правильной дроби». [↑](#footnote-ref-15)
16. Ст. 79 Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ [↑](#footnote-ref-16)
17. Ст. 2 Федерального закона «О мелиорации земель» от 10.01.1996 № 4-ФЗ [↑](#footnote-ref-17)
18. Богатырев Л.Г., Маслов М.Н., Бенедиктова А.И., Макаров М.И. Оценка почв и земель (основные показатели и критерии). Монография. М. 2017г. [↑](#footnote-ref-18)
19. П. 5 Указа Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (утратил силу) [↑](#footnote-ref-19)
20. П. 3 Указа Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (утратил силу) [↑](#footnote-ref-20)
21. Липски С.А. Невостребованные земельные доли и обновление законодательства о землеустройстве // Экологическое право. 2021. N 6. С. 17 - 21. [↑](#footnote-ref-21)
22. Липски С.А. Проблема общей долевой собственности на сельскохозяйственные угодья и полномочия муниципалитетов в указанной сфере // Муниципальная служба: правовые вопросы. 2020. N 3. С. 21. [↑](#footnote-ref-22)
23. Постановление Конституционного Суда РФ от 22.04.2014 № 12-П «По делу о проверке конституционности пунктов 2 - 6 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой граждан В.Л. Герасименко и Л.Н. Герасименко» [↑](#footnote-ref-23)
24. Башарин А.В., Стрембелев С.В. Значение документации по планировке территории при выдаче разрешения на строительство и легализации самовольных построек // Закон. 2021. N 10. С. 140. [↑](#footnote-ref-24)
25. П. 5 ст. 13 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». [↑](#footnote-ref-25)
26. п. 4 ст. 13 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». [↑](#footnote-ref-26)
27. ст. 10-1 Областного закона Ленинградской области от 02.12.2005 № 107-оз «Об отдельных вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области» [↑](#footnote-ref-27)
28. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.02.2022 N 13АП-29563/2021 по делу N А56-40348/2021 [↑](#footnote-ref-28)
29. Приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков». [↑](#footnote-ref-29)
30. Постановление Конституционного Суда РФ от 30.01.2009 № 1-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой гражданки Л.Г. Погодиной». [↑](#footnote-ref-30)
31. Постановление Конституционного Суда РФ от 30.01.2009 N 1-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой гражданки Л.Г. Погодиной». «Собрание законодательства РФ», 16.02.2009, N 7, ст. 889. [↑](#footnote-ref-31)
32. Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 5 июля 2017 г. по делу N 33-6801/2017 [↑](#footnote-ref-32)
33. П. 2 ст. 14.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». [↑](#footnote-ref-33)
34. Решение Тосненского городского суда Ленинградской области от 21.08.2008г. по делу № 2-416/2008г. [↑](#footnote-ref-34)
35. П. 3 ст. 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». [↑](#footnote-ref-35)
36. П. 4 ст. 12 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». [↑](#footnote-ref-36)
37. П. 6 ст. 14.1 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». [↑](#footnote-ref-37)
38. Актуальные проблемы развития земельного законодательства и смежных отраслей: монография (коллективная). М.: ИП Ким Л.А., 2018. С. 94 - 95; Вербина О.Л. О предоставлении земельных участков из муниципальной собственности: общие положения и спорные вопросы // Муниципальная служба: правовые вопросы. 2019. N 2. С. 13 - 16. [↑](#footnote-ref-38)
39. Ч. 3 ст. 35 Конституции Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) [↑](#footnote-ref-39)
40. Ст. 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-40)
41. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25.06.2020 по делу № 88-6403/2020. [↑](#footnote-ref-41)
42. Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 01.10.2015 по делу N 33-14471/2015 [↑](#footnote-ref-42)
43. Статья 234 Гражданского кодекса Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-43)
44. П. 5.1 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». [↑](#footnote-ref-44)
45. Сырых Е.В. Невостребованные земельные доли как препятствие к использованию земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2022. N 2. С. 101. [↑](#footnote-ref-45)
46. Определение Верховного Суда РФ от 05.09.2017 N 308-КГ17-7961 по делу N А32-19029/2016 [↑](#footnote-ref-46)
47. Определение Верховного Суда РФ от 08.06.2017 N 310-КГ16-21437 по делу N А54-868/2016 [↑](#footnote-ref-47)
48. П.9 Обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2020) [↑](#footnote-ref-48)
49. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 20 июля 2017 г. N 310-кг17-6693 по делу N А14-2648/2016. [↑](#footnote-ref-49)
50. Липски С.А. Невостребованные земельные доли и обновление законодательства о землеустройстве // Экологическое право. 2021. N 6. С. 17 - 21. [↑](#footnote-ref-50)
51. Государственный доклад "О состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения в 2019 году". М.: Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, 2021. С. 51. [↑](#footnote-ref-51)
52. Сухова Е.А. Порядок обращения в муниципальную собственность земельных долей и вовлечения их в гражданский оборот: проблемы законодательства и практики // Юрист. 2013. N 3. С. 14. [↑](#footnote-ref-52)
53. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании». [↑](#footnote-ref-53)
54. Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / Е.Н. Абанина, Н.Н. Аверьянова, А.П. Анисимов и др.; под общ. ред. А.П. Анисимова. М.: Юстицинформ, 2020. 800 с. [↑](#footnote-ref-54)
55. Голубцов, В. Г. Российская Федерация как субъект гражданского права : монография / В. Г. Голубцов. — 2-е изд., доп. — Москва : СТАТУТ, 2021. — 314 с. [↑](#footnote-ref-55)