

УДК 343.977

ПРОБЛЕМЫ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ

Криволапова Л.В., – к.ю.н, доцент

Каракулев Е.В., – аспирант

Оренбургский государственный аграрный университет

Совершенствование механизмов регистрации земельных участков является приоритетным направлением государственной политики РФ. В статье предложены концептуальные подходы к формированию стратегии развития оборота земель.

В результате земельной реформы начала 1990-х годов у колхозов и совхозов были изъяты все сельскохозяйственные угодья. Из них 10% перешли в фонд перераспределения земли, а 90% были поделены на условные земельные доли без определения границ на местности и переданы в общую долевую собственность граждан (бывшим членам колхозов и совхозов, некоторым другим категориям работников), каждый из которых получил свидетельство о праве собственности на земельную долю. Вопрос об использовании сельхозугодий новыми организациями, созданными на базе бывших колхозов и совхозов, мог быть решен только на основе соглашения с собственниками земельных долей. Но это было невозможно в тот момент по следующим причинам:

1) земельные доли были определены в условных балло-гектарах, а не в денежном выражении как имущественные паи; земельная доля существовала в документальном выражении, поскольку на местности не отграничивалась.

2) выдел земельной доли в натуре был невозможен, т.к. действующий ГК РФ в ч. 1 ст. 246 и ст. 252 требовал согласие всех участников долевой собственности, а их насчитывалось до трех тысяч в каждом хозяйстве. По той же причине было невозможно воспользоваться правом преимущественной покупки. Согласно ч.3 ст. 607 ГК РФ в аренду могла быть передана только индивидуально-определенная вещь, а

земельные доли не обладали такими признаками, да и договор фактически ни с кем не заключался. Таким образом, распоряжение земельными долями на практике оказалось невозможным. Пользуясь отсутствием юридических знаний собственников земельных долей, пробелами в законодательстве, бесконтрольностью со стороны правоохранительных органов новые сельскохозяйственные организации и до настоящего времени используют земли собственников земельных долей. В настоящее время начинают появляться реальные земельные доли, собственники которых устанавливают границы земельных долей непосредственно на местности при отсутствии необходимой землеустроительной документации. В юридической литературе в связи с этим появилось понятие: реальные и идеальные доли.

Действующий в настоящее время ФЗ от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» упростил процедуру совершения сделок с земельными долями. В настоящее время можно публиковать сообщение о продаже своей доли, не оповещая письменно. Основная масса сельхозугодий по-прежнему находится в долевой собственности граждан, у которых имеются правоустанавливающие документы на земельную долю. Возможность продажи земельной доли тормозится требованием об обязательности кадастрового учета, что затруднительно ввиду низкой платежеспособности гражданина, проживающего в настоящее время в сельской местности. В 2005 году в Закон об обороте внесены изменения: право преимущественной покупки земельных долей перешло от органов публичной власти к сельскохозяйственным организациям. Изменилась суть этой функции – теперь это не способ помешать сделке, наносящей ущерб интересам общества, а создание условий для ведения более стабильного сельскохозяйственного производства конкретным сельхозтоваром-производителем. Именно конкретным, поскольку

абстрактных долей нет: все они образованы в счет земель конкретных колхозов и совхозов и используются конкретными сельскохозяйственными организациями. Последние только в силу такого использования и получили столь существенную законодательную преференцию. Настало время поддерживать тех, кто использует земли в интересах общества, способствует выполнению продовольственной программы. Одной из проблем в настоящее время является отсутствие в новом налоговом законодательстве четких указаний о том, кто будет платить налог за земельную долю, фактически не определенную на местности. В соответствии с ч. 1 ст. 388 НК налогоплательщиками признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования на праве пожизненного наследуемого владения, т.е. исключительно титульные землепользователи, имеющие правоустанавливающие документы на землю. Это было подтверждено Письмом Минфина РФ. Исходя из ч. 1 ст. 388 и ч.1 ст. 392 НК плательщиками земельного налога теперь являются собственники земельных долей, т.е. физические лица, которым сумма земельного налога, подлежащая уплате в бюджет, исчисляется налоговыми органами и обязанность уплаты у которых возникает только после вручения уведомления.

Уместно спросить: каким образом налоговые органы будут вычислять этих налогоплательщиков?

Поясним: правоустанавливающие документы выдавались собственникам земельных долей в начале 1990-х годов, а законы «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» признали, что государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права граждан и юридических лиц на земельные участки и земельные доли, и выданные до введения в действие Закона «О

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную силу с записями в ЕГРП. То есть свидетельства, которые выдавались ОМСУ до 27 октября 1993 г., свидетельства, которые выдавались роскомземами до 1998 г., менять не надо до тех пор, пока собственник земельной доли не захочет совершить с ней сделку, поскольку согласно ч. 2 ст. 6 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое и сделок с ним» для осуществления государственной регистрации сделки с объектом недвижимости, совершаемой после введения в действие этого Закона, обязательна государственная регистрация прав на данный объект, возникших до введения в действие этого Закона. Следовательно, с уверенностью можно сказать, что сведения у налогового органа появятся только о тех собственниках земельных долей, которые зарегистрировали права на них в ЕГРП, в результате чего у органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними, возникла обязанность сообщить о расположенном на подведомственной территории зарегистрированном имуществе (правах и сделках) и его владельцах в налоговые органы по месту своего нахождения в течение 10 дней со дня регистрации.

Необходимо учитывать, что собственность – это не только право, но и ответственность, в том числе бремя содержания своего имущества ст.17 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» обязывает участников долевой собственности, получивших при приватизации сельскохозяйственных угодий в собственность земельные доли, обеспечить определение на местности границ, находящихся в их общей собственности земельных участков. Соответственно, если собственники условно невостребованных долей столь длительный срок игнорируют указанное требование, то сформировать такой массив (выполнить их законную обязанность) может государство. Но обращение в суд тогда более уместно не по поводу деприватизации указанного земельного

массива, а по поводу возмещения затрат на проведение землеустроительных работ. Таким образом, рынок земли не должен быть бесконтрольным – нельзя допустить экономически необоснованного перераспределения с/х земель. Вовлечение земли в рыночный оборот сопряжено с рядом негативных явлений, таких как спекуляция, выведение плодородных земель из сферы с/х использования, возрастание социальной напряженности в обществе и других. Поэтому земельный рынок должен регулироваться государством.

Литература:

1. С.А. Липский к.ю.н, Актуальные проблемы государственного регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения. // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель № 8 2006 г. Ст. 56