

## **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ ПРИ СМЕНЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯ**

Лазарева О.С. – аспирантка

*Кубанский государственный аграрный университет*

В статье рассмотрен механизм изменения форм земельной собственности при использовании правовых норм действующего и потерявшего силу земельного законодательства. Выделены этапы реформирования земельных отношений и системы земельного законодательства РФ.

Проводимая аграрная реформа выдвинула на передний план земельные отношения (как определяющий элемент производственных отношений в сельском хозяйстве), возникающие между субъектами земельного права по поводу владения, пользования и распоряжения землей. Земельная реформа предполагала изменение существовавшей системы государственных земельных отношений в направлении развития различных форм собственности на землю: частных, государственных, коллективно-долевых.

Созданные на базе данных отношений собственности на землю новые, более эффективно функционирующие организационно-правовые формы хозяйствования, должны были обеспечить более рациональный подход к использованию земли, повышение ее плодородия, и, в конечном счете, рост эффективности аграрного производства по сравнению с государственной системой землепользования.

Инвентаризация 1987–1990 гг. показала, что за последние 30 лет выбыло из оборота более 11 млн. га сельскохозяйственных угодий, в то время как за короткий промежуток 1990–2000 гг. этот показатель превысил

17 млн. га, что свидетельствует о снижении эффективности хозяйствования на земле.

Механизмами трансформации земельной собственности являются:

1) бесплатное распределение земельных наделов коллективных хозяйств их работникам в соответствии со стажем работы, коэффициентом трудового участия работника;

2) продажа земли на земельном рынке;

3) аренда.

По данным Росземкадастра, на 1 января 2002 года в частной собственности находилось 125,2 млн. га, или около 31,5 % общей площади земель сельскохозяйственного назначения (на 1 января 2000 года – 126,1 млн. га). Остальные земли сельскохозяйственного назначения – 272,7 млн. га – находились в государственной и муниципальной собственности.

Правовой режим сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий резко поменялся в ходе осуществления земельной реформы.

В соответствии с Указом Президента РФ от 27.12.91 №323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР", постановлений правительства РФ от 29.12.91 №86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" и от 04.09.92 №708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий агропромышленного комплекса" колхозам и совхозам было вменено в обязанность провести в 1992 году реорганизацию и привести свой статус в соответствие с законом РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности".

Основными землепользователями, как в прошлом, так и в настоящее время являются сельскохозяйственные организации (общества, производственные кооперативы, унитарные предприятия, подсобные сельскохозяйственные предприятия и др.), крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные хозяйства граждан.

Сельскохозяйственные организации в соответствии с Земельным

кодексом используют земельные доли, принадлежащие работникам предприятий, а также арендуют земли, находящиеся в государственной, муниципальной и частной собственности.

Реорганизация колхозов и совхозов осуществлялась одновременно с реализацией постановления Президиума Верховного Совета РСФСР и Совета Министров РСФСР от 15.03.91 "О дополнительных мерах по ускорению проведения земельной реформы в РСФСР". В соответствии с этим постановлением разрешалось изымать у колхозов и совхозов без их согласия все неиспользуемые ими земли, а также до 10 % площади используемых сельскохозяйственных угодий. Изъятые земли зачислялись в фонд перераспределения земель, из которого органы местного самоуправления затем предоставляли земельные участки гражданам для создания крестьянских (фермерских) хозяйств, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и животноводства. Таким образом колхозы и совхозы "потеряли" по 10 % сельскохозяйственных угодий. Оставшиеся у них 90 % сельскохозяйственных угодий были поделены на условные земельные доли без определения их границ на местности с передачей земли в собственность граждан. Право на получение земельной доли в собственность получили работники сельскохозяйственной организации, пенсионеры этой организации, а также работники предприятий здравоохранения, культуры, быта, связи, торговли, питания, образования, расположенных на территории этой сельскохозяйственной организации. Пенсионеры объектов социальной сферы на селе прав на земельную долю не получили.

Таким образом, все сельскохозяйственные угодья у колхозов и совхозов были изъяты, и они как юридические лица остались только с несельскохозяйственными угодьями, приватизация которых не проводилась.

Кроме того, возможность массового востребования собственниками земельных долей своего участка для выдела или продажи лишает землепользование сельскохозяйственных предприятий необходимой устойчивости.

За созданными на базе бывших колхозов и совхозов новыми сельскохозяйственными обществами, товариществами и кооперативами несельскохозяйственные угодья закреплялись с правом постоянного (бессрочного) пользования.

В настоящее время сельскохозяйственные организации вынуждены менять формы хозяйствования в целях выживания: товарищества и общества, использующие земельные доли, преобразуются в производственные кооперативы, государственные и муниципальные предприятия и др. Поэтому к началу 2002 года земельные доли присутствовали в землепользовании предприятий всех организационно-правовых форм, в том числе государственных и муниципальных предприятий [1, с. 38].

Сельскохозяйственные угодья оказались в общей долевой собственности граждан, каждый из которых получил Свидетельство о праве собственности на землю.

Распределение земельных долей между сельскими жителями в период реформирования аграрных отношений было мерой, с одной стороны, социально справедливой, поскольку обеспечивало землей всех проживающих на селе, но с другой – экономически неэффективной, так как право на землю получили и те, кто не собирался или не мог ее эффективно использовать.

Более того, посредством наследования земельная доля могла переходить и реально переходила к тем, кто не проживал на селе. А это уже нарушало тот принцип социальной справедливости, который первоначально был положен в основу земельного реформирования. По

расчетам Россельхозакадемии, у тех, кто не является ныне работником сельскохозяйственных предприятий и не собирается самостоятельно вести хозяйство на земле, сосредоточилось до 43 % земельных паев.

Учитывая все вышесказанное, можно по-разному относиться к закреплению земельных долей за работниками сельского хозяйства и сельскими жителями, однако законодательное решение этого вопроса – свершившийся факт.

Имущество колхозов и совхозов также было поделено на имущественные паи граждан в зависимости от трудового вклада конкретного гражданина и перестало быть имуществом юридического лица.

В соответствии с Указом Президента РФ от 27.10.93 №1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" и Рекомендациями о порядке распоряжения земельными долями и имущественными паями (одобрены постановлением правительства от 01.02.95 №96) каждый собственник имущественного пая имел право:

1) внести его в уставный (паевой, складочный) фонд (капитал) сельскохозяйственной организации в обмен на долю участия в уставном (паевом, складочном) фонде (капитале) этой организации в соответствии с ее учредительными документами;

2) продать другим собственникам земельных долей или имущественных паев данной сельскохозяйственной организации, а также созданным этими собственниками сельскохозяйственным организациям или крестьянским (фермерским) хозяйствам;

3) подарить или завещать любому лицу;

4) обменять на земельную долю;

5) выделить в натуре для организации крестьянского (фермерского) хозяйства.

В случае отказа коллектива выделить имущественный пай в натуре, либо в связи с невозможностью обеспечить в натуре право на имущественный пай, выделялась денежная компенсация стоимости имущественного пая.

Учитывая, что имущественный пай определялся для каждого гражданина в денежном выражении, и при выделении его в натуре возникали непреодолимые споры, имущество бывших колхозов и совхозов практически в полном объеме оказалось внесенным гражданами в уставные (паевые) фонды (капиталы) новых сельскохозяйственных организаций. Исключение составили незначительные случаи выделения в натуре имущества при создании собственником имущественного пая своего крестьянского (фермерского) хозяйства.

С земельными долями в отличие от имущественных паев этого не произошло по следующим причинам:

1) земельные доли определялись не в денежном выражении, а в условных балло-гектарах или гектарах, что делало невозможным внесение их в уставные (паевые) фонды (капиталы);

2) выдел земельной доли в натуре практически заблокирован требованием п. 1 статьи 246 и п. 1 статьи 252 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которым распоряжение имуществом и раздел имущества, находящегося в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех участников долевой собственности;

3) продажа земельной доли гражданину или юридическому лицу также заблокирована требованием статьи 250 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которым преимущественное право покупки доли в общей собственности имеют остальные участники долевой собственности, которых продавец доли обязан известить в письменной форме о намерении продать свою долю. Выполнить это требование невозможно из-за

отсутствия у продавца адресов 500–3000 участников долевой собственности конкретной сельскохозяйственной организации;

4) передача земельной доли в аренду также невозможна, так как в соответствии с п. 3 статьи 607 Гражданского кодекса РФ в аренду может быть передан только земельный участок, границы которого определены на местности, но не земельная доля, не имеющая границ;

5) затруднена государственная регистрация сделок с земельными долями, приводящих к возникновению, переходу и прекращению прав на земельные доли, так как в соответствии с п. 1 статьи 16 Федерального закона от 21.07.97 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация сделок, даже не требующих обязательного нотариального удостоверения, осуществляется в присутствии сторон, либо в присутствии одной стороны при условии предоставления другой стороной нотариально заверенных доверенностей на осуществление сделки. Доставить 500–3000 собственников земельных долей в регистрационную палату районного центра, либо к нотариусу практически нереально.

Однако подавляющему большинству собственников земельных долей земля не была выделена в натуре, и в общем земельном массиве невозможно указать принадлежность того или иного участка конкретному собственнику. Это создало благоприятную обстановку для махинаций с землей со стороны руководителей сельскохозяйственных предприятий и местной администрации.

Некоторые из них, пользуясь неопределенностью с правами на землю (т.к. она уже не государственная и не принадлежит данному предприятию, но еще и не вполне собственность определенного лица), распродали часть земель. Это означает, что, если все или большинство собственников земельных долей пожелают забрать свои земельные доли для организации крестьянских хозяйств, земли для всех не хватит (если

исходить из первоначально установленных размеров земельных долей). Поэтому их придется существенно сокращать.

В результате по указанным выше причинам право собственника земельной доли выделить ее в натуре для организации крестьянского (фермерского) хозяйства, продать, подарить, обменять, передать в аренду, передать на условиях договора ренты и пожизненного содержания с иждивением, внести в уставный капитал общества, складочный капитал товарищества или паевой фонд кооператива, либо распорядиться ею иным законным способом на практике оказалось трудно реализуемым.

Это привело к тому, что новые сельскохозяйственные общества, товарищества и кооперативы, созданные на базе бывших колхозов и совхозов, используют сегодня сельскохозяйственные угодья без юридического оформления своих прав владения, пользования и распоряжения землей.

Фактически будет правомерным в любой момент в соответствии с п. 2 статьи 76 Земельного кодекса РФ потребовать у сельскохозяйственных организаций вернуть самовольно занятые сельскохозяйственные угодья их собственникам, т.е. гражданам, получившим земельные доли, без возмещения затрат, произведенных этими сельскохозяйственными организациями за время незаконного пользования этими угодьями.

Ситуация осложнилась тем, что за 10 лет после реорганизации колхозов и совхозов около 70 % собственников земельных долей утратили связь с хозяйствами (сменили место жительства, передали земельные доли наследникам, проживающим в городах, вышли на пенсию, поменяли место работы и т.д.).

В результате найти сегодня собственников земельных долей и получить их согласие на распоряжение земельным участком, находящимся в их общей долевой собственности, стало сложнее.

Вследствие этого, именно с владельцами земельных долей

ассоциируются такие актуальные проблемы АПК, как границы и круг участников земельного оборота, перспективы преобладания конкретной формы хозяйствования в аграрном секторе (индивидуальной или коллективной), возможные пути развития экономики в сельской местности.

Преобладающая часть сельскохозяйственных угодий, используемых для производства сельскохозяйственной продукции – 79 %, или 154,1 млн. га, находилась в 2001 году в пользовании сельскохозяйственных организаций. Примерно 70 % этой земли составляли земельные доли, из которых в 2001 году более 60 % использовались сельскохозяйственными организациями на правах аренды, 14 % – на правах пользования, а 25 % не были востребованы владельцами.

Напряженность в земельных отношениях объясняется новым этапом имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также неподготовленностью ряда служб, непомерной дороговизной землеустроительных работ, регистрации права собственности и аренды на землю в учреждениях юстиции.

За прошедший период трансформационных изменений в АПК произошла дальнейшая дифференциация собственников земельных долей по демографическому признаку, формам распоряжения землей, размерам доходов от собственности и др. Многие из них утратили связь с хозяйством, кроме того, появилась новая категория владельцев, получивших земельные доли по наследству и проживающих в настоящее время в других регионах страны.

Рассматривая распределение собственников долей, необходимо констатировать, что оно происходит на фоне продолжающегося существенного расслоения сельского сообщества в целом по следующим признакам: отношению к собственности на землю (владелец земельного пая, наемный работник, арендатор); формам хозяйствования (фермерское

хозяйство, личное подсобное хозяйство, коллективное предприятие); социальному статусу и занятости (предприниматель, работник бюджетной сферы, безработный) и т.д. [2, с. 19].

Отмеченные характеристики внутренней среды сельской местности, во-первых, усиливают объективную противоречивость изменений в земельных отношениях: между коллективным характером труда и индивидуализмом частной собственности, интересами общества в целом по развитию сельской местности и индивидуальными мотивами собственника. Во-вторых, определяют различные функциональные роли субъектов реформирования и их динамику (например, высокий удельный вес ЛПХ в структурных сдвигах в производстве продукции). В третьих, порождают новые проблемы, связанные с интеграцией и необходимостью координации действий участников земельных отношений, в первую очередь, со стороны государства.

Данные по формам распоряжения земельными долями показывают, что для жителей села в начале реформы представляли ценность сохранения в перспективе как своего права собственности, так и земельного фонда предприятия. Потому и доминировали передача земли хозяйству в аренду или внесение права пользования паем в уставный капитал предприятия.

В 2001 году по инициативе председателя Законодательного собрания края В.А. Бекетова комитет по вопросам аграрной политики и потребительского рынка провел анализ выдачи продукции на земельный пай коллективными и фермерскими хозяйствами края. Как выяснилось, разница между максимальным и минимальным уровнем составляла 5–6 раз, в отдельных хозяйствах на земельный пай вообще ничего не выдавалось, что вызывало недовольство владельцев земельных паев и порождало большое количество обращений в Законодательное собрание Краснодарского края.

В результате всестороннего рассмотрения проблемы было принято

решение рекомендовать главам местного самоуправления, руководителям хозяйств и всем арендаторам земельных долей усредненный общекраевой показатель расчета за аренду земельного пая – не менее 7 % от валового сбора продукции с гектара. Всеми сторонами, в том числе и собственниками паев, этот показатель был воспринят как единственно приемлемый критерий оценки стоимости арендной платы одного гектара земельного пая. Прошло три года, и снова в органы государственной власти края стали поступать жалобы пайщиков.

В Краснодарском крае выделено 625730 земельных паев общей площадью 2781207 гектаров. Средний размер земельного пая по краю составляет 4,44 га и в зависимости от площадей сельхозугодий и числа получивших права на выдел колеблется от 0,89 га в г. Тихорецке до 7,9 га в Новопокровском районе.

Правовые отношения между владельцами паев и арендаторами формируются в основном по двум направлениям: индивидуальный или коллективный договор, как правило, сроком от одного года до пяти лет.

Во всех случаях порядок расчета за аренду предварительно оговаривается. Реализация осуществляется в форме натуроплаты. В крупных коллективных хозяйствах практикуется погашение долгов за услуги ЖКХ, вспашку огородов, использование транспорта и т.п. [3, с. 32].

На основе индивидуальных договоров аренды наиболее полно и последовательно выстраиваются отношения в крестьянских фермерских хозяйствах Абинского, Курганинского, Калининского, Ленинградского, Приморско-Ахтарского, Староминского, Тихорецкого и Усть-Лабинского районов. Здесь договора аренды заключены со всеми владельцами паев.

Рассмотрим сведения о произведенных расчетах за аренду земельных паев коллективными сельскохозяйственными предприятиями (КСП) и крестьянскими (фермерскими) хозяйствами (КФХ) Краснодарского края в 2003 году в таблице.

В крае из 634 коллективных хозяйств, основанных на частной долевой форме собственности, индивидуальные договоры с владельцами земельных паев заключили 408 сельхозпредприятий (64 %). Общее количество таких договоров – 461456 (82 % от числа пайщиков).

В полном объеме провели договорную работу в коллективных хозяйствах Белоглинского, Выселковского, Гулькевичского, Кавказского, Калининского, Щербиновского и ряда других районов.

Во всех 44 муниципальных образованиях края, где представлена долевая частная собственность на землю, по итогам 2003 года осуществлялся натуральный расчет за пользование паями.

**Таблица 1 – Сведения о произведенных расчетах за аренду земельных паев в КСП и КФХ Краснодарского края**

Наименование муниципального образования	Тип хозяйства	Количество арендуемых паев	Средний размер земельного пая, га	% выдачи от суммы валового дохода с 1 пая
г. Краснодар	КСП	1008	1,9	7,03
г. Новороссийск	КСП	171	1,57	2,5
	КФХ	36	1,35	42,5
Белоглинский	КСП	10324	7,5	10,5
	КФХ	2239	7,5	13,7
Выселковский	КСП	15026	5,0	10,7
	КФХ	1278	5,0	15,7
Динской	КСП	16556	2,71	4,2
	КФХ	2019	2,7	9,4
Каневской	КСП	26303	5,55	8,3
	КФХ	3897	4,58	13,9
Кореновский	КСП	14176	4,1	8,7
Красноармейский	КСП	16856	3,46	4,5
Крыловской	КСП	7350	6,6	9,0
	КФХ	6365	7,0	12,3
Новокубанский	КСП	12880	5,3	5,0
Новопокровский	КСП	2260	7,3	9,6
	КФХ	2182	7,8	11,5
Павловский	КСП	18113	5,0	9,4

	КФХ	713	5,0	12,0
Тихорецкий	КСП	14911	5,6	9,0
	КФХ	1621	5,52	12,0
Щербиновский	КСП	12402	5,57	9,1
	КФХ	937	6,5	21,9
Всего по краю	КСП – 44 р-на	461456	4,28	6,7
	КФХ – 27 р-нов	42997	5,86	11,4
Общее число арендуемых земельных паев		504453	4,44	

Практически все арендаторы использовали в качестве основного критерия стоимостной оценки аренды валовой сбор с гектара зерновых колосовых как профилирующих для большинства хозяйств Кубани, позволяющих проведение сравнительного анализа расчетов.

Наиболее полно и на приемлемых условиях выполнили свои договорные обязательства большинство агрофирм Выселковского района, где выдача составила 10,7 % от валового сбора, Белоглинского – 10,5 %, Гулькевичского – 9,8 %, Новопокровского – 9,6 %, Павловского – 9,4 %, Щербиновского – 9,1 %, Тихорецкого и Крыловскрго – по 9 %. Всего 20 городов и районов превысили рекомендованную семипроцентную норму минимальной арендной платы за пай. В среднем в коллективных хозяйствах выдано на каждый арендуемый пай продукции на 2407 рублей, в фермерских – на 4369 рублей.

После такой арифметики напрашивается вывод о том, что даже из относительно благополучных коллективных хозяйств уход паев к фермерам предрешен.

"Бегство" в экономически привлекательном направлении пока сдерживается ограниченными возможностями самих фермерских хозяйств. Однако преимущество и взаимная выгода сотрудничества фермеров-арендаторов и пайщиков очевидны – идет процесс встречного движения, который бесспорно будет нарастать.

У крупных коллективных хозяйств нет другого выхода, как пересмотреть условия аренды там, где это необходимо, сделать их привлекательными и абсолютно прозрачными. Это сохранит не только земельные, но и трудовые ресурсы, даст толчок к росту производительности труда.

Все же из-за тяжелого финансового положения большинства хозяйств возможность получения соответствующего дохода от собственности (дивидендов или арендной платы) практически отсутствует, что резко снижает заинтересованность собственников в эффективном использовании земли или концентрации земельных долей.

Таким образом, абстрагируясь от факторов макроэкономической динамики и ресурсного потенциала АПК, перспективы сохранения крупного производства в аграрном секторе можно связывать с конкретным поведением собственников долей по распоряжению ими, включая такую форму, как продажа земельного пая; с удельным весом владельцев долей, тяготеющих к коллективной деятельности для реализации не только частных, но и групповых интересов; с системой регуляторов оборота земли, установленных со стороны государства [3, с. 36].

Это в совокупности будет определять, во-первых, степень устойчивости института собственности в коллективном секторе сельского хозяйства и складывающиеся пропорции между частной и коллективно-долевой ее формами, а, во-вторых, влияние на процесс воспроизводства в аграрном секторе тех структурных элементов земельных отношений, которые в перспективе могут доминировать: аренда, купля-продажа, залог и др.

### **Список литературы**

1. Шмелев Г.И. Проблемы земельной собственности в аграрном реформировании // Земельные отношения в переходный период: политика, экономика и

право. – М.: Энциклопедия российских деревень, 2001. – С. 36–41.

2. Зенченко С.В. Особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения // Вестник СевКавГТУ, Серия "Экономика". – №1(12).

3. Крылатых Э.Н. К вопросу о земельном обороте // Земельные отношения в переходный период: политика, экономика и право. – М.: Энциклопедия российских деревень, 2001. – С. 30–36.