

Ю.Л. Грачкова\*

**СУДЕБНЫЕ СПОРЫ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ДОЛИ  
В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
(«ЗЕМЕЛЬНЫЕ ДОЛИ»)**

*Ключевые слова:* земельное право, земельные споры, земельные доли в уставном капитале, юридическая литература, законодательство, реорганизация, судебная практика.

***Grachkova Y.L. Controversies Concerning Land Share Property in the Agricultural Land Title ('Land Shares')***

*The article covers the study of the problems in the field of the land share legal regulation in the agricultural land title (land shares). Kolkhoz and sovkhos rearrangement of the beginning of the 90's is studied in the article. The author describes gaps existing in the legislation in power at that time regulating land relations. It is analyzed in the article how the gaps in the legislation of the 90's are reflected on the development of the land relations at the present time. The author of the article in terms of the judicial practice answers to the following questions: was the disposal of land share a duty for former kolkhoz and sovkhos workers? How to prove one's land property to economic partnerships or societies appeared during kolkhoz and sovkhos rearrangement?*

*The author submits detailed analysis of the modern judicial practice about disputes of the land share property. The question of the land share insertion to the charter capital of the organizations is studied in the article.*

*The author also analyzes points of view existing in the legal literature concerning the land share insertion to the charter capital of the reorganized agricultural holdings.*

Права на земельные доли, которые приобрели члены колхозов, работники совхозов и некоторые другие категории граждан в процессе массовой реорганизации сельскохозяйственных предприятий, и в настоящее время продолжают оставаться важнейшей составной частью социально-экономических прав граждан в аграрной сфере экономики. Об этом свидетельствуют следующие цифры. По состоянию на 1 января 2008 г. из 128,2 млн га, находящихся в частной собственности земель сельскохозяйственного назначения, земельные участки, находящиеся в долевой собственности граждан, составляли 108, 9 млн га, т.е. примерно 85 % земель<sup>1</sup>.

\* Специалист отдела правового обеспечения в области земельных отношений и мелиорации Министерства сельского хозяйства Российской Федерации. [Julia\_snow@mail.ru]

<sup>1</sup> [www.kadastr.ru/available\\_land\\_2008](http://www.kadastr.ru/available_land_2008).

Однако при осуществлении прав на земельные доли возникают серьезные препятствия, одна из причин которых состоит в несовершенстве действовавшего на тот момент законодательства и практики его применения<sup>2</sup>.

В ходе реорганизации колхозов, совхозов и иных сельскохозяйственных предприятий принадлежавшие им земельные участки подлежали передаче гражданам в частную, индивидуальную и коллективно-долевую собственность, т.е. приватизации. По сути, получавшие земельные участки (как правило, в коллективно-долевую собственность) граждане – члены и работники реорганизованных колхозов и совхозов, в том числе ушедшие на пенсию, а также по решению коллективов хозяйств работники объектов социальной сферы, расположенных на территории соответствующих хозяйств, наделялись правом на земельную долю (пай). Распорядиться земельной долей они могли следующим образом:

- выделить в счет доли самостоятельный участок для создания крестьянского (фермерского) хозяйства или сельскохозяйственного предприятия;
- внести в качестве учредительного (вступительного) взноса в создаваемое товарищество, акционерное общество или кооператив;
- продать или сдать в аренду другим владельцам долей (паев).

Согласно п. 6 Указа Президента Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» коллективам совхозов, других сельскохозяйственных предприятий, колхозов и кооперативов, использующих землю на праве бессрочного (постоянного) пользования, было предписано до 1 марта 1992 г. принять решение о переходе к частной, коллективно-договорной и другим формам собственности в соответствии с Земельным кодексом РСФСР, а местной администрации обеспечить выдачу гражданам свидетельств на право собственности на землю. В соответствии с положениями п. 11 Постановления Правительства Российской Федерации от 29 декабря 1991 г. № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» все работники государственных сельскохозяйственных предприятий были наделены правом на бесплатный земельный пай в общей долевой собственности на землю из числа земель, находящихся в землепользовании бывших колхозов и совхозов.

В результате аграрной реформы, начавшейся в 1991 г., у бывших колхозов и совхозов были изъяты все сельскохозяйственные угодья. 10 % этих сельскохозяйственных угодий были перечислены в фонд перераспределения земель, а оставшиеся 90 % переданы в коллективно-долевую собственность бывших работников колхозов и совхозов. Впоследствии каждый из них получил условную земельную долю без определения ее границ на местности. То есть у колхозов и совхозов остались только несельскохозяйственные угодья, закрепленные за ними на праве постоянного (бессрочного) пользования. Имущество колхозов

---

<sup>2</sup> См.: *Иконницкая И.А.* Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: сб. ст. М., 2009. С. 61.

и совхозов было поделено на имущественные паи и также передано бывшим работникам<sup>3</sup>.

Имущественные паи имели денежное выражение, и практически все были внесены в уставный капитал вновь созданных сельскохозяйственных организаций. Что же касается земельных долей, то с ними дело обстояло гораздо сложнее.

Основной проблемой оборота земельных долей является неопределенность по многим вопросам, возникающим в этой сфере. По-разному судебными инстанциями решаются вопросы, кто же в соответствии с законодательством, регулирующим процесс реорганизации колхозов и совхозов, является собственником земельной доли? Правом или обязанностью являлось распоряжение земельной долей для бывших работников колхозов и совхозов? В этой связи возникает вопрос – как доказать свое право собственности на земельную долю хозяйственным товариществам или обществам, которые возникли в процессе реорганизации колхозов и совхозов, если сделки по внесению земельных долей в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ надлежащим образом не оформлялись?

Первоначально Постановлением Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» было установлено, что владелец пая был обязан выбрать одну из следующих форм его использования: получение на сумму пая земли и средств производства с целью создания крестьянского хозяйства, частного предприятия по ремонту, строительству, обслуживанию, торговле и других предприятий; передача пая в качестве учредительного взноса в товарищество или акционерное общество; передача пая в качестве вступительного взноса в кооператив; продажа пая другим работникам хозяйства или хозяйству.

Однако п. 16 Положения о реорганизации колхозов и совхозов о приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 04 сентября 1992 г. № 708 «О порядке приватизации и реорганизации агропромышленного комплекса», устанавливал не обязанность, а право распорядиться земельной долей одним из установленных способов.

Также рекомендациями о порядке распоряжения земельными долями и имущественными паями, одобренными Постановлением Правительства РФ от 01 февраля 1995 г. № 96, предусматривались права собственников земельных долей на сдачу доли в аренду, продажу доли, внесение доли в уставный капитал сельскохозяйственных коммерческих организаций.

Учитывая правовую неопределенность по данному вопросу, судебная практика складывается неоднозначно.

Так, судебная арбитражная практика Московского округа по спорам о признании права на земельную долю, как правило, благоприятствует юридическим

---

<sup>3</sup> См.: *Жаркова О.А.* Правовой режим земельных долей // Арбитражные споры. 2009. № 4.

лицам, созданным путем реорганизации колхозов, совхозов, иных сельскохозяйственных предприятий, а не гражданам, получившим свидетельства о праве собственности на земельную долю, а судебная практика Северо-Западного округа, наоборот, идет по пути признания права собственности на земельные доли указанных граждан, если не будет доказано иное.

Рассматривая споры о признании права на земельную долю, Федеральный арбитражный суд Московского округа в качестве основного довода для отказа в удовлетворении исков граждан ссылается на п. 10 Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», который обязывал владельца пая выбрать одну из указанных форм его использования.

Кроме того, основными и достаточными доказательствами для признания права собственности на земельную долю за юридическими лицами, по мнению Федерального арбитражного суда Московского округа, являются учредительные документы о создании путем реорганизации новых юридических лиц, указывающие на внесение земельных долей граждан-учредителей в уставный (паевой) капитал вновь созданных организаций.

В случаях когда истцы, реализуя свое право выбора, подписывали коллективное заявление о принятии их в члены акционерного общества, ФАС МО, как правило, делает вывод, что таким образом они добровольно распорядились своей земельной долей, внося ее в качестве взноса во вновь созданное юридическое лицо. (постановления ФАС Московского округа от 12 апреля 2004 г. № КГ41-А41/2433-04, от 29 марта 2004 г. № КГ-Ф41/1724-04, от 17 мая 2006 г. № КГ – А41/3836-06, от 04 июня 2007 г. № КГ-А41/4763-07, от 15 мая 2010 г. № КГ-А41-8319/09).

Так, отказывая в удовлетворении требований о признании права собственности на земельные доли, суд первой инстанции по делу № 41-8319/09 в своем решении от 25 ноября 2009 г. указал на то, что истцы распорядились своими земельными паями путем внесения их в уставный капитал АОЗТ «Ильинское-Усово». «В соответствии с п. 1.2 Устава общества земельные паи внесены учредителями в уставный капитал АОЗТ “Ильинское-Усово” на праве собственности»<sup>4</sup>.

«...Наделение земельной долей члена реорганизуемого хозяйства одновременно предусматривало использование им этой доли одним из способов, предусмотренных действовавшим законодательством», – указывает ФАС Московского округа<sup>5</sup>.

В постановлении суда кассационной инстанции уже по другому делу указано:

«...Свидетельство на право собственности на землю, которое было выдано истцу в 1995 году, после его распоряжения земельным паем, и на которое

<sup>4</sup> Решение Арбитражного суда Московской области от 25 ноября 2009 г. № 41-8319/09.

<sup>5</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 13 мая 2010 г. № КГ-А41/4354-10.

он ссылается в подтверждение своих требований, правомерно оценено судом с учетом п. 20 Рекомендаций «О порядке распоряжения земельными долями и имущественными паями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 01 февраля 1995 г. № 96, как не являющееся безусловным подтверждением того, что он не распорядился ранее своим земельным паем» и в соответствии с положениями действовавшего на тот момент законодательства наделение земельной долей члена реорганизуемого совхоза одновременно обязывало его использовать эту долю одним из способов, предусмотренных действовавшим законодательством»<sup>6</sup>.

Кроме того, суд Московского округа, как правило, признает достаточным доказательством внесения земельных долей в уставный капитал вновь созданных организаций указание на единую стоимость имущественного пая и земельных долей в учредительных документах.

Земельная доля не имеет денежного выражения, а выражается в условных баллогектарах или гектарах.

Так, при реорганизации колхозов, совхозов и иных сельскохозяйственных предприятий для внесения земельной доли в уставный капитал образованных хозяйственных товариществ и обществ необходимо было провести ее оценку. Иногда денежная оценка проводилась и утверждалась решением общего собрания или по соглашению между учредителями, в случае если земельные доли действительно вносились в уставный капитал созданных организаций.

Однако чаще всего уставный капитал отражает только стоимость имущественных паев, и, несмотря на это, суд признает право собственности на земельные доли за вновь созданными организациями, а не за гражданами<sup>7</sup>.

В этом отношении интерес представляет дело, рассмотренное Арбитражным судом Московской области, по иску закрытого акционерного сельскохозяйственного общества «Серп и Молот» к гражданам Ф., С.В.М., Т., Ж.М.М., Л. о признании права собственности на земельные доли<sup>8</sup>.

Принимая решение об удовлетворении исковых требований, суд признал несостоятельными доводы ответчиков о том, что ими в уставный капитал АОЗТ «Серп и Молот» внесены только имущественные паи, а не земельные доли, поскольку стоимость последних не была определена в учредительных документах.

«Как следует из материалов дела, в уставный капитал был внесен единый пай с указанием его общей стоимости», – указано в решении суда.

Таким образом, что касается судебной-арбитражной практики Московского округа по делам о признании права собственности на земельные доли, можно сделать следующие выводы:

<sup>6</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 12 апреля 2004 г. № КГ41-А41/2433-04.

<sup>7</sup> См.: *Жаркова О.А.* Указ. соч.

<sup>8</sup> См.: *Хасанов Д.Г.* Признание прав граждан и юридических лиц на земельную долю // Адвокат. 2008. № 1. С. 25.

1. В судебной практике Московского округа, как правило, складывается тенденция, согласно которой в спорах о праве на земельную долю приоритет отдается не свидетельствам о праве собственности на земельные доли, а учредительным документам о создании путем реорганизации новых юридических лиц, указывающим на внесение земельных долей граждан-учредителей в уставный (паевой) капитал вновь созданных организаций.

2. Одновременно с признанием права на земельные доли судом применяется такой универсальный способ защиты гражданских прав, как неприменение судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону (ст. 12 ГК РФ), в том числе актов органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Отсутствие в учредительных договорах вновь создаваемых сельскохозяйственных организаций указания на стоимость земельных долей, учитывая вышеизложенное, не является доказательством их невнесения учредителями в уставный (паевой) капитал юридического лица, а, напротив, доказательством обратного является закрепление в учредительных документах стоимости единого пая, включающего имущественный пай и земельную долю<sup>9</sup>.

Иначе складывается судебно-арбитражная практика Северо-Западного округа.

ФАС Северо-Западного округа занял позицию, противоположную позиции ФАС Московского округа.

В постановлении Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 11 апреля 2007 г. № А66-2295/2006 указывалось, что в материалах дела не имеется доказательств, подтверждающих заключение договоров или иных гражданско-правовых сделок между ответчиками и акционерным обществом о переходе права долевой собственности на землю от ответчика к акционерному обществу. Заявления, на которые ссылается истец и которые привел суд первой инстанции в качестве доказательств, подтверждающих внесение ответчиками принадлежащих им земельных долей в уставный капитал общества, такими доказательствами признаны быть не могут. Из текста заявлений не следует, что в качестве вступительного взноса передается земельная доля<sup>10</sup>.

Также представляет интерес дело № А56-47466/2004 по иску ЗАО «Племенной завод «Ручьи»» о признании права собственности на земельный участок. Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в своем постановлении от 17 марта 2009 г. указывает, что нормативно установленный порядок государственной регистрации прав на землю, определяющий форму правоудостоверяющего документа, наделяет свидетельства, выданные до введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», силой допустимого

<sup>9</sup> См.: Там же. С. 25.

<sup>10</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 11 апреля 2007 г. № А66-2295/2006.

доказательства, являющегося единственным доказательством наличия неоспоренного зарегистрированного права<sup>11</sup>.

Таким образом, ФАС Северо-Западного округа для решения вопроса об установлении права собственности на земельные доли требует от дольщиков и сельскохозяйственных организаций представить доказательства соблюдения процедуры внесения долей в уставный капитал. При рассмотрении дел учитывается:

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

Как в судебно-арбитражной практике, так и в юридической литературе в настоящее время существует несколько точек зрения по вопросу внесения земельных долей в уставный капитал реорганизованных сельскохозяйственных предприятий. Первую из них представляет Г.А. Волков. Наиболее известными сторонниками другой точки зрения являются В.В. Устюкова и Н.Н. Мельников.

Так, Г.А. Волков указывает, что если земельный участок не был выделен в счет земельной доли для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, расширения земельного участка, используемого под личное подсобное хозяйство или индивидуальное жилищное строительство, а также передачи выделенного земельного участка в аренду на срок более пяти лет или в залог, право собственности признавалось за сельскохозяйственной организацией, получившей свидетельство о праве собственности на земельный участок, или ее правопреемником<sup>12</sup>.

В.В. Устюкова не соглашается с позицией судов, заключающейся в том, что свидетельства, выданные гражданам уже после внесения ими своих долей в уставный капитал организаций, являются недействительными с момента их выдачи. Во многих решениях судов (в первую очередь Московской области, а также ФАС МО) проводится мысль о том, что свидетельства, выданные гражданам после того, как истцы распорядились своими земельными паями, не под-

<sup>11</sup> Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17 марта 2009 г. № А56-47466/2004.

<sup>12</sup> См.: Волков Г.А. О проекте Федерального закона «Об упорядочении отношений собственности, возникших при приватизации земель сельскохозяйственного назначения» // Экологическое право. 2007. № 1. С. 12–18.

тверждают того обстоятельства, что земельные паи остались в собственности истцов. В то же время абстрактная запись в уставах некоторых сельскохозяйственных организаций о формировании их уставного капитала за счет имущественных паев и земельных долей является для судов убедительным доказательством внесения земельных долей в уставный капитал (даже если других доказательств нет)<sup>13</sup>.

Н.Н. Мельников, специально занимавшийся проблемой формирования уставного капитала, в отличие от Г.А. Волкова, не считает, что судьба земельных долей была предопределена закрытым перечнем способов распоряжения ею. Внесение земельных долей в уставный капитал, подчеркивает он, по правовой природе является сделкой. Следовательно, ее нужно оценивать с позиций соответствия действующему законодательству<sup>14</sup>.

С вышеуказанными доводами можно было бы полностью согласиться, если бы в их основе лежали ссылки на события и нормативные предписания, носящие бесспорный характер.

Вместе с тем, как уже отмечалось, комитеты по земельным ресурсам и землеустройству при выдаче гражданам свидетельств на право собственности на земельные доли не устанавливали, были ли эти доли ранее внесены в качестве учредительного взноса в юридические лица. При таких обстоятельствах праводостоверяющее значение выданных гражданам свидетельств вызывает обоснованные сомнения.

Так, в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 сентября 2006 г. № 16481/05 указано, что судам по указанным спорам необходимо исследовать вопрос о правомерности выдачи заявителям свидетельств о праве собственности на землю.

Подводя итог, отметим, что для обеспечения единообразного применения судами законодательства по указанным спорам необходимо дополнительное правовое регулирование, направленное на разрешение возникающих в этой сфере коллизий.

---

<sup>13</sup> См.: Устюкова В.В. Общая собственность граждан на земельные участки сельскохозяйственного назначения: миф или реальность? // Экологическое право. 2007. № 2. С. 19–24.

<sup>14</sup> См.: Мельников Н.Н. Внесение земельных долей в уставный капитал. Проблемы теории и практики // Хозяйство и право. 2005. № 4. С. 82–88.