

Степанченко Сергей Павлович,
Студент юридического факультета,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Митрофанова Мария Александровна,
Студент юридического факультета,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна, доцент,
заведующий кафедрой трудового и предпринимательского
права, кандидат юридических наук, доцент,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ОСОБЕННОСТИ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ ДОЛЯМИ

Аннотация. Статья посвящена комплексному анализу правового регулирования сделок с земельными долями, которые возникают в результате приватизации сельскохозяйственных угодий в российском государстве. Рассматривается специфическая юридическая природа земельной доли как права в общей долевой собственности, наделенного ограниченной оборотоспособностью. Автор статьи определяет фундаментальные проблемы, которые препятствуют эффективному вовлечению данных активов в экономический оборот, в частности, трудности с выделом участков в натуре, наличием массива «не востребуемых» долей сложность соблюдения преимущественного права покупки. В работе предлагаются пути решения установленных проблем через цифровизацию процедур принятия решений общими собраниями и упрощение механизмов консолидации земель.

Ключевые слова: Земельные доли, оборот земель сельскохозяйственного назначения, муниципальная собственность, преимущественное право покупки, цифровизация земельных отношений, аграрная реформа.

Правовой институт земельных долей в российском государстве является уникальным наследием аграрной реформы 1990-х годов XX века, который сформировал специфическую форму коллективно-частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения.

Итак, земельная доля подразумевает собой не конкретный фрагмент земной поверхности с четко определенными границами, а юридическая функция – это доля в праве общей собственности на единый массив угодий, что предопределяет особую сложность совершению любого рода гражданско-правовых сделок с данным объектом.

Фундаментальным регулятором в данной области выступает Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [1]. Стоит сказать, что данная норма права в настоящее время устанавливает жесткие рамки и приоритеты при переходе прав на доли. Одной из ключевых особенностей совершения сделок является существенное ограничение круга потенциальных покупателей – без выдела земельного участка в натуре участник долевой собственности имеет полное право распорядиться своей долей, продав или подарив ее только другому участнику хозяйству, уже использующим данный участок.



Данное правило, прежде всего, ориентировано на предотвращение дробления крупных массивов угодий и недопущение появления «посторонних» лиц в составе собственников, однако оно также в значительной степени снижает ликвидность актива и ограничивает права собственника на свободное распоряжение имуществом.

Острой проблемой современной правоприменительной практики остается механизм реализации преимущественного права покупки [2, с. 67]. Необходимо сказать, что в случае, когда собственник решает продать долю лицу, которое не входит в состав долевых собственников, он обязан известить об этом всех субъектов или органам местного самоуправления, что на практике превращается в сложную и дорогостоящую бюрократическую процедуру.

Более того, ключевым проблемным аспектом является процесс выдела земельного участка в счет земельной доли [3, с. 17]. Для того чтобы превратить абстрактную долю в реальный объект недвижимости, собственник в обязательном порядке подготовить проект межевания и согласовать его на общем собрании участников. В данном случае возникают определенные трудности, а именно:

- отсутствие кворума,
- конфликты интересов между мелкими собственниками и крупными агрохолдингами, которые арендуют земельные участки,
- высокая стоимость кадастровых работ.

В результате большие по объему участки земель до настоящего времени остаются в юридически «подвешенном» состоянии, что препятствует их эффективному использованию в качестве залогового инструмента для получения кредитов и привлечения инвестиций.

Еще одним критически важным аспектом является проблема так именуемых «невостребованных» земельных долей, собственники которых либо умерли, не оставив наследников, либо фактическим образом утратили связь со своим имуществом [4, с. 41]. Несмотря на принятые за последнее время законодательные и нормативные поправки, которые позволяют муниципалитетам признавать данные доли муниципальной собственности через судебные процедуры, процесс этот остается инертным и часто блокируется отсутствием бюджетных средств на оформление документов.

Один из конкретных примеров судебной практики, касающейся особенностей сделок с земельными долями, связан с делом, рассмотренным Верховным Судом РФ в 2023 году (определение от 5 декабря 2023 г. №41-КГ23-62-К4). Истец Тищенко М. Ю. и ответчица Москвич Л. С. являлись равнодолевыми собственниками (по 1/2 доли каждая) земельного участка площадью 1 040 кв. м. Участок был приобретён ими в общую долевую собственность по договору купли-продажи от 26 апреля 2022 года. Фактически участок был разграничен забором, но часть, находившаяся в пользовании Тищенко М. Ю., не соответствовала её идеальной доле в праве собственности. Тищенко М. Ю. обратилась в суд с иском о выделе в натуре земельного участка площадью 449 кв. м (согласно варианту экспертизы), а также о взыскании с Москвич Л. С. денежной компенсации в размере 322 695 рублей за несоразмерность выделяемого имущества её доле в праве собственности. Москвич Л. С. подала встречный иск о разделе участка в соответствии с фактическим порядком пользования. Батайский городской суд Ростовской области удовлетворил встречные требования Москвич Л. С. и произвёл раздел участка по варианту, предложенному экспертами, который не соответствовал идеальным долям сторон. Тищенко М. Ю. был выделен участок площадью 315 кв. м, а Москвич Л. С. – 725 кв. м. В удовлетворении требований о компенсации Тищенко М. Ю. было отказано [5].

Пути решения вышеуказанных проблем в большей степени лежат в плоскости дальнейшей цифровизации и упрощения процедур.



Во-первых, необходимо внедрение механизмов электронного голосования на общих собраниях собственников через государственные порталы, что эффективно решит проблему кворума и легитимности решений о выделе участков.

Во-вторых, необходимо рассмотреть возможность автоматизированного перехода прав на не востребуемые доли к муниципалитетам по истечении конкретного срока при условии отсутствия регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Также значимым шагом должно стать стимулирование консолидации земельных долей в руках эффективных пользователей через налоговые преференции или упрощение схемы выкупа [6, с. 87]. Решение вопроса прозрачности оборота земельных долей в настоящее время требует полного завершения межевания всех сельскохозяйственных массивов и уточнения их границ, что позволит окончательно отойти от «бумажных» гектаров к реальным объектам права.

Только через устранение двойственности правовой природы земельной доли – как личного права и как части территории – возможно обеспечить продовольственную безопасность и инвестиционную привлекательность аграрного сектора российского государства [7, с. 99].

Следовательно, совершенствование законодательства в обязательном порядке должно быть ориентировано на баланс между защитой прав сельских жителей и потребностью экономики в консолидированных, высокопроизводительных земельных активах, свободных от регистрационных обременений прошлых годов.

Список литературы:

1. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3019. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (дата обращения: 06.04.2026). – Текст: электронный.
2. Бородай, В.А. Влияние экономического обмена и торговли на развитие общества / В. А. Бородай // Труды Института государства и права Российской академии наук. – 2024. – № 4. – С. 66-74.
3. Брезгин, Р.П. Некоторые проблемы договоров купли-продажи жилых помещений / Р. П. Брезгин // Вестник Санкт-Петербургского государственного университета. – 2018. – № 3. – С. 15-17.
4. Волков, А.М. Недропользование как объект административно-правового регулирования / А. М. Волков // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Юридические науки. – 2021. – № 2. – С. 40-42.
5. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 5 декабря 2023 г. №41-КГ23-62-К4 (УИД 61RS0010-01-2022-001906-85) // КонсультантПлюс. (дата обращения: [10.04.2026]).
6. Дедиков, С. В. Страхование предпринимательского и финансовых рисков / С. В. Дедиков // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2021. – № 7. – С. 86-94.
7. Калининченко, К.С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву / К. С. Калининченко // Закон. – 2024. – № 12. – С. 98-112

