

ПРОБЛЕМЫ РАСПОРЯЖЕНИЯ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, НАХОДЯЩЕГО В АРЕНДЕ

PROBLEMS OF DISPOSAL OF SHARES IN THE RIGHT TO AGRICULTURAL LAND THAT IS LEASED

M. Semenov

Summary. The Author of the article examines the problematic issues of regulation of relations arising in the implementation of the rights of owners of shares of agricultural land plots encumbered with the right to lease such a plot. Based on the analysis of legal norms and judicial practice, the author identified the main problems of such implementation of the rights of owners of shares. According to the author, these problems are related to the fact that the encumbrance of shared property with the right to lease may also occur if individual participants disagree with such encumbrance. The only solution for such participants is to allocate their share. The consequence of this allocation may be complications for the tenant, who has burdened his lease right with collateral relations.

Keywords: agricultural land, shared ownership, lease, allocation of shares, pledge.

Семенов Михаил Михайлович

Аспирант, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина»
mihail.semenoff2010@yandex.ru

Аннотация. Автор статьи исследует проблемные вопросы регулирования отношений, возникающих при реализации прав собственников долей земельных участков сельскохозяйственного назначения, обремененных правом аренды такого участка. На основе проведенного анализа норм законодательства и судебной практики автор выделил основные проблемы такой реализации прав собственников долей. По мнению автора эти проблемы связаны с тем, что обременение долевой собственности правом аренды может возникнуть и при несогласии отдельных участников с таким обременением. Единственным решением для таких участников является выделение своей доли. Последствием такого выделения могут быть осложнения для арендатора, который обременил свое право аренды залоговыми отношениями.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, долевая собственность, аренда, выдел доли, залог.

Долевая собственность всегда представляет определенные проблемы, связанные как с осуществлением прав пользования и владения такой долей, так и с правом распоряжения такой долей. Это связано с тем, что такая долевая собственность как правило обременена преимущественными правами собственников долей, что в определенной мере ограничивает свободу реализации прав собственника доли. Доли, как отмечается в научной литературе, могут быть реальными и идеальными, что затрудняет фактическое разграничение таких долей в натуре, а также определение и распределение доходов, полученных от общей собственности, между участниками [4, с. 320]. Все это в полной мере относится и к отношениям, возникающим при аренде земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в долевой собственности.

Отношения при обороте земель сельхозназначения регулируются специальным актом — Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее — Закон № 101-ФЗ, Закон), который во многом уточняет и дополняет общие положения Гражданского кодекса о долевой собственности. обусловлено особым характером земельных правоотношений, во многом обладающим эле-

ментами публично-правового регулирования, особенно в части отношений с землями сельскохозяйственного назначения, или сельхозугодий.

Если обратиться к тексту Закона, то он в статье 15 дает легальное определение земельной доли, под которой следует понимать долю в праве общей собственности на земельный участок. Причем это может быть не любая доля, а только та, права на которую возникли при приватизации сельхозугодий до вступления в силу Закона об обороте земель сельхозназначения (п. 1 ст. 15 Закона). Во многом это связано с наследием советского периода, колхозным землевладением, следствием которого стало то, что земля крупных сельхозпроизводителей стала считаться находящейся в собственности членов таких коллективных хозяйств.

Как отмечается в работах по вопросам земельного права, первоначальная редакция Закона наделяла собственника земельной доли довольно широкими полномочиями по отчуждению доли, иному распоряжению своим правом, разумеется, при соблюдении общих принципов общей собственности — преимущественное право покупки, но без ограничения по субъектному составу приобретателей доли) [1, С. 38–41].

Однако несколько позже, в 2005 году в интересах крупных агрохозяйств в Закон были внесены принципиальные поправки, которые существенно ограничили права собственников долей по распоряжению ими. При этом возможность выделить в счет земельной доли участок и совершить сделку уже с ним (например, сдать его в аренду) сохранялась [3, С. 29–31], но это было трудно-реализуемо на практике и экономически неоправданно (затраты на выдел превышали потенциальный доход от сделки).

Основная проблема по распоряжению своей долей для участников общей собственности на земельный участок сельхозназначения заключается, как представляется, в том, что собственно полномочия по такому распоряжению принадлежат не ему — собственнику, а общему собранию собственников (п. 1 ст. 14 Закона). Следовательно, общее собрание может принять решение о заключении договора аренды всего земельного участка, даже если отдельные сособственники возражают против заключения такого договора.

При этом, такой несогласный собственник доли не вправе самостоятельно заключать какой-либо договор по распоряжению своей долей, так как предметом гражданского оборота могут быть лишь земельные участки, поставленные на кадастровый учет. Поэтому, если решение о передаче в аренду земельного участка, находящегося в долевой собственности, решением общего собрания принято, то участник долевой собственности, который не согласен с такой передачей или условиями договора аренды, вправе выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей и распорядиться им по своему усмотрению (п. 5 ст. 14, п. 4 ст. 13 Закона).

В этом случае не требуется согласие арендатора на выдел доли (долей), договор аренды в отношении выделенного участка прекращается. Для внесения изменений в договор аренды земельного участка в этом случае проведения общего собрания участников долевой собственности не требуется.

В практике встречаются случаи, когда арендаторы пытаются оспорить такое выделение несогласного участника долевой собственности. Так, например, по материалам одного из дел следовало, что Общество обратилось в управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации обременения — аренды в отношении земельного участка, на основании ранее заключенного договора аренды этого же земельного участка. Но Управлением Росреестра была приостановлена государственная регистрация права аренды в связи с прекращением права общей долевой собственности Анисимовой А. А. на 1/27 долю в праве в земельном участке

Общество обратилось в суд. Суд установил, что Анисимова А. А. являлась собственником земельной доли в участке, в отношении которого был заключен договор аренды. Вместе с тем, судами установлено, что ООО «Авангард-Агро-Орел» на дату проведения собрания участников общей долевой собственности 25.06.2013 обладало большинством голосов — 55,55% (право собственности на 15 долей из 27), в связи с чем возражения иных собственников на решение участников долевой собственности о передаче земельного участка в аренду ООО «Авангард-Агро-Орел» не могли повлиять. Из решения по делу о выделе доли было установлено, что Анисимова А. А. выражала несогласие с передачей в аренду земельного участка и имела намерение выделить в счет земельной доли земельный участок.

Учитывая изложенное, суды пришли к обоснованному выводу, в результате выдела Анисимовой А. А. в счет принадлежащей ей земельной доли в праве собственности на земельный участок, договор аренды земельного участка 2013 года в отношении выделенного земельного участка считается прекращенным, и он не является основанием для регистрации последующего обременения (аренда) в пользу ООО «Авангард-Агро-Орел» на земельный участок, принадлежащий Анисимовой А. А. (Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.12.2017 N Ф10–5096/2017 по делу N А48–2331/2017 // Доступ из СПС КонсультантПлюс).

То есть, распоряжение долей земельного участка сельхозугодий, находящегося в аренде, возможно только путем выделения этой доли и регистрации ее в качестве отдельного земельного участка собственником, который выражал свое несогласие с данным договором аренды. Во всех остальных случаях выдел не может осуществляться без согласия арендатора. Такой вывод сделан в п. 4 Обзора судебной практики Верховного суда РФ № 3 (2017), утвержденного Президиумом Верховного суда РФ 12.07.2017.

Но здесь существует еще один аспект такой проблемы. Может возникнуть ситуация, при которой на решение общего собрания будет поставлен вопрос не о заключении договора аренды, а об изменении условий уже действующего договора. В таком случае, если будут несогласные с таким изменением условий договора, право выдела земельной доли у них возникнет только в том случае, если изменение будет касаться существенных условий договора (Письмо Минэкономразвития РФ от 25.11.2011 № Д23–4894 // Документ опубликован не был. Доступ из СПС КонсультантПлюс). Такой подход можно объяснить тем, что при изменении существенных условий договора можно говорить о фактическом заключении нового договора, в связи с чем право выдела отдельных участников не может быть ограничено.

В связи с этим можно отметить такую проблему, как залог арендованного имущества, осуществленный арендатором на основании пункта 8 статьи 9 Закона. Данное право есть у арендатора и реализовать его он может без согласия арендодателей. Достаточно уведомить об этом участников долевой собственности на данный земельный участок (ответ на вопрос 4 в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 3, 2015) [2]. Но при выделении участника долевой собственности произойдет изменение предмета залога, что может поставить под угрозу интересы залогодержателя. При этом, для такой ситуации затруднительно применить положения ст. 38 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» о переходе ипотеки на выделившегося участника долевой собственности, поскольку переход права собственности на долю произошел не в результате сделки и не в результате универсального правопреемства. Тем более, что основанием для выделения было его несогласие с заключением договора аренды и его согласия на залог также не требовалось.

Как представляется, в данной ситуации залогодатель (арендатор) должен уведомить залогодержателя о выбытии части имущества, являющегося предметом залога, из его правообладания. Но здесь также возникает вопрос — является ли такой выдел доли из земельного участка, предоставленного в аренду, основанием для досрочного расторжения договора залога права аренды, со всеми негативными последствиями для арендатора — залогодателя. В настоящее время этот вопрос

законодательно не урегулирован и нуждается в более детальной проработке.

Таким образом, в настоящей статье были получены следующие выводы:

1. Проблемы с распоряжением долей в земельном участке сельскохозяйственного назначения, обремененного правом аренды обусловлены тем, что такой договор аренды может быть заключен по решению собрания собственников и против воли собственника такой доли;
2. Решением этой проблемы для собственника доли является исключительно выделение своей доли из общей собственности, при условии, что в протоколе общего собрания отмечено его несогласие с заключением договора аренды и намерение о выделе доли;
3. Несогласие с изменением условий действующего договора аренды не является основанием для возникновения права выдела доли, если только такое изменение не касается существенных условий договора;
4. В настоящее время не урегулирован вопрос о последствиях выдела доли из земельного участка сельскохозяйственного назначения, обремененного правом аренды, и если это право аренды является предметом залога. Такое выделение может оказать влияние на интересы залогодателя и залогодержателя, так как изменяется предмет залога и такое изменение может повлечь досрочное расторжение договора залога.

ЛИТЕРАТУРА

1. Липски С. А. Нужно ли применять к невостребованным земельным долям нормы гражданского законодательства о выморочном имуществе? // Наследственное право. 2018. № 3. С. 38–41.
2. Майборода В. А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (постатейный) // СПС КонсультантПлюс. 2018.
3. Ситдикова Л. Б. Правовое регулирование договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 29–31.
4. Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. — М.: Статут, 2017. — 560 с.

© Семенов Михаил Михайлович (mihail.semenoff2010@yandex.ru).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»