

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ ВЛАДЕЛЬЦАМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ

Камалетдинов Ильдар Мавлетович

аспирант БГАУ, г. Уфа

E-mail: limerick-ildar@rambler.ru

Балашов Евгений Владимирович

Канд. юр. наук, доцент БГАУ, г. Уфа

E-mail: balashov18@mail.ru

В 90-х гг. XX века наша страна вступила в новый виток жизни, сделав акцент на становление рыночных отношений в экономике. Оглядываясь назад, на прошедшие два десятилетия, ясно, что это был не уверенный шаг, а прыжок в пропасть. И теперь представители власти всячески пытаются исправить положение во всех сферах нашей жизни, в том числе, в области приватизации земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с пунктом 5 статьи 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» принятие субъектами Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, не допускается». [1] В то же время, Закон РБ «О регулировании земельных отношений», устанавливает минимальный размер вновь образуемых новых участков из земель сельскохозяйственного назначения для получения сельскохозяйственной продукции в 50 га. [2] Безусловно, региональный закон ограничивает земельный оборот земельных участков и противоречит федеральному законодательству, потому как отказывают в постановке на кадастровый учет земельных участков размером менее 50 га.

Минимальный размер образуемого земельного участка из земель, находящихся в общей долевой собственности, необходимо установить в размере одной земельной доли, полученной при бесплатной однократной

приватизации. Так считают члены депутатской группы по подготовке предложений по совершенствованию земельного законодательства РБ. Как сообщили в пресс-службе Правительства РБ, по итогам работы группы Комитетом Государственного Собрания – Курултая РБ по аграрным вопросам, экологии и природопользованию был разработан законопроект, вносящий изменения в статью 22 Закона РБ «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан». В результате, граждане необоснованно ограничены в конституционном праве на свободное пользование и распоряжение землей, находящейся в собственности. Кроме того, без выделения земельного участка ограничивается оборот земель сельскохозяйственного назначения, что не способствует привлечению инвесторов, желающих вложить свои средства в производство сельскохозяйственной продукции.

С целью упрощения процедуры выделения участниками долевой собственности своей земельной доли разработан проект закона, в котором предлагается установить минимальный размер образуемого нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности, в размере одной земельной доли, полученной при бесплатной однократной приватизации гражданами земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Принятие данного законопроекта, по словам инициаторов, позволит участнику долевой собственности при необходимости выделить свой земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности.

Казалось бы, проект направлен на развитие малого предпринимательства на селе, но есть и «другая сторона медали». Средний размер земельной доли равен от 3,7 га в Уфимском районе до 15,6 га в Белебеевском районе. Примем условно средний размер пая - 10 га, средняя величина одного поля - 100 га. При данных размерах поля и пая выходит, что поле разделится на 10 частей. В

реальности может получиться такая картина: приграничные территории смежных землепользований не будут обрабатываться, каждый землепользователь часть пая отведет на хозяйственные постройки, соответственно, земли будут использоваться не по назначению. Площадь земель, используемых для производства сельскохозяйственной продукции, уменьшится, соответственно, уменьшится и объем самой продукции.

Также необходимо остановиться на Федеральном законе от 29 декабря 2010 г. N 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» (далее - закон от 29 декабря 2010 г. N 435-ФЗ). В новой редакции ст. 13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливается, что выдел земельного участка в счет земельных долей возможен только после утверждения проекта межевания земельных участков на основании решения общего собрания участников долевой собственности. Одновременно с этим должно быть принято решение об утверждении перечня собственников и размера их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки п. 5 ст. 13.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Если общим собранием участников не были утверждены проект межевания земельных участков, а также перечень собственников и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки, то лицо, желающее выделить земельный участок, вправе самостоятельно заключить договор с кадастровым инженером на подготовку проекта межевания. Однако, такой проект в любом случае должен быть согласован с другими участниками долевой собственности в части размера и местоположения границ выделяемого участка (п. 9 ст. 13.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Думается, что принятие новых нормативно-правовых актов должно облегчать простому сельскому жителю оформление земельных участков, но

Федеральный закон от 29 декабря 2010 г. N 435-ФЗ, по-нашему мнению, только усложняет процедуру выделения земельного пая. Невольно вспоминается «дачная амнистия», камнем преткновения и «тормозом» проведения в жизнь которой была процедура межевания. В данном случае необходимо максимально упростить выделение земельного пая, возможно, это даст толчок развитию малого предпринимательства на селе, потому как именно затянутое оформление земли не дает развиваться рынку земли.

Также отметим, что закон от 29 декабря 2010 г. N 435-ФЗ принят намного позже, чем надо было, это опять же доказывает непродуманность решений законодательных органов власти в стране. Пока жесткое и продуманное принятие нормативных актов не возьмет верх над «путем проб и ошибок», в будущем не представляется возможным видение четко регламентированного земельного законодательства.

Что мы сейчас имеем в результате проведенных реформ? По данным Министерства сельского хозяйства Российской Федерации в сельских административных районах с плотностью сельского населения до 5 человек на 1 кв. км (691 район, 37% их общего числа) количество и производственный потенциал сельскохозяйственных организаций (численность работников, площадь сельскохозяйственных угодий, поголовье скота) сократились в наибольшей степени. Они уже не могут выполнять селообразующие функции, как это было при советской власти. Аналогичная участь может постигнуть сельскохозяйственные организации в административных районах с плотностью сельского населения от 5 до 10 человек на 1 кв. км (506 районов, 27% их общего числа). Таким образом, на половине сельской территории необходимо создать условия для альтернативной занятости населения (в т.ч. в крестьянских (фермерских) хозяйствах, личных подсобных хозяйствах, несельскохозяйственном бизнесе), если общество заинтересовано в сохранении социального контроля над этими районами.

Исходя из вышесказанного, следует отметить, что земельные преобразования требуют четкой правовой регламентации, потому как миллионы жителей страны стали собственниками паев. Необдуманные решения могут привести к монополизации земельного рынка и отрицательным социально-экономическим последствиям.

Список литературы:

1. Закон Республики Башкортостан от 05.01.2004 N 59-з (ред. от 27.12.2010) "О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан". [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://consultant.ru>.
2. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 29.12.2010) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". [Электронный ресурс]. –Режим доступа: <http://consultant.ru>.
3. Аналитический обзор недели: Федеральный закон от 29 декабря 2010 г. N 435-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения". [Электронный ресурс]. –Режим доступа: <http://consultant.ru>.