

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НИХ¹

Г.Л. Землякова,

КАНДИДАТ ЮРИДИЧЕСКИХ НАУК,

СТАРШИЙ НАУЧНЫЙ СОТРУДНИК ИГП РАН

¹ Исследование выполняется при финансовой поддержке Российского гуманитарного научного фонда (проект РГНФ № 07-03-00295а «Реализация прав граждан в аграрной сфере экономики») и Фонда содействия отечественной науке.

Сделки с земельными долями

В настоящее время немало земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения все еще находится в общей долевой собственности граждан, которые наделялись земельными долями в 1990-х гг. при реорганизации колхозов и совхозов. Данная статья посвящена анализу проблем, возникающих в связи с реализацией собственниками прав по распоряжению своими земельными долями и выделу земельных участков в счет долей.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»¹ (далее — Закон об обороте земель) передача земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, в доверительное управление, завещание или выделение земельного участка в счет земельной доли осуществляется на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю в соответствии со ст. 18 данного закона, без государственной регистрации возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю.

Следовательно, такие сделки с долями, как продажа или дарение другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину — члену крестьянско-

¹ СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018 (с послед. изм.).

го (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, могут совершаться только после государственной регистрации возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю. Тем не менее согласно п. 2 ст. 6 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹ (далее — Закон о госрегистрации) государственная регистрация возникшего до введения в действие данного федерального закона права на объект недвижимого имущества проводится при государственной регистрации перехода данного права или сделки об отчуждении объекта недвижимого имущества без уплаты государственной пошлины. То есть в соответствии с Законом о госрегистрации документы, необходимые для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ранее возникшего права на земельную долю, и документы, необходимые для регистрации перехода права на долю по сделке, представляются на регистрацию одновременно. Далее на основании представленных на регистрацию документов регистрирующий орган сначала регистрирует ранее возникшее право на земельную долю, а затем переход права на нее. После чего свидетельство о праве собственности на земельную долю выдается новому собственнику.

Согласно ст. 18 Закона об обороте земель документом, удостоверяющим право на земельную долю, является Свидетельство о праве на земельную долю, выданное до вступления в силу Закона о госрегистрации. Формы соответствующих свидетельств были утверждены Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 г. № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохо-

¹ СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594 (с послед. изм.).

зяйственного назначения»¹ и Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»².

При отсутствии у гражданина указанных свидетельств документом, удостоверяющим право на земельную долю, является выписка из решения районной администрации (органа местного самоуправления) о приватизации сельскохозяйственных угодий в конкретном колхозе, совхозе или иной сельскохозяйственной организации. Такие решения принимались на основании протокола общего собрания (собрания уполномоченных) трудового коллектива реорганизуемого колхоза или совхоза об утверждении перечня лиц, наделяемых земельными долями³.

Несмотря на то что указанные выше сделки с земельными долями в соответствии с Законом о госрегистрации совершаются без государственной регистрации возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю, тем не менее, стороны этих сделок (так же как и сделок по купле-продаже и дарению долей) не освобождаются от представления на государственную регистрацию такого документа, как кадастровый план (кадастровый паспорт) земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, если ранее таковой не был представлен на регистрацию.

Если стороны сделки решают удостоверить ее у нотариуса, они должны быть готовы к тому, что нотариус потребует представить кадастровый план (кадастровый паспорт) земельного участка для того, чтобы убедиться в наличии предмета сделки, так как нота-

¹ Российская газета. Спецвыпуск. 1992. 15 апр. Утратил силу.

² САПП РФ. 1993. № 44. Ст. 4191. Утратил силу.

³ См.: Калинин Н.И. Заканчивается эра земельных долей // Хозяйство и право. 2006. № 4. С. 47.

риат в соответствии с Основами законодательства РФ о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1¹ призван обеспечивать защиту прав и законных интересов граждан.

Кадастровые планы земельных участков выдавались государственными органами, уполномоченными осуществлять государственный кадастровый учет земельных участков, до 1 марта 2008 г. в виде выписки из государственного земельного кадастра после постановки земельного участка на кадастровый учет. С 1 марта 2008 г., в связи с вступлением в силу Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»² (далее — Закон о ГКН) выдаются кадастровые паспорта объектов недвижимости, которые представляют собой выписки из государственного кадастра недвижимости, содержащие необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о соответствующих объектах недвижимости (ч. 4 ст. 14 Закона о ГКН).

Тем не менее в соответствии с п. 10 ст. 33 Закона о госрегистрации кадастровые планы, которые содержат описание земельных участков и выданы в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 г. в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, признаются действительными и имеют равную юридическую силу с кадастровыми паспортами объектов недвижимости.

Если земельный участок имеет кадастровый номер, т.е. ранее он был поставлен на кадастровый учет, то сведения о нем в виде кадастрового паспорта выдаются по запросу любого лица (ст. 14 Закона о ГКН).

¹ Российская газета. 1993. 13 марта (с послед. изм.).

² СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

Если же участок, находящийся в общей долевой собственности, ранее не был поставлен на кадастровый учет, то это необходимо будет сделать для того, чтобы получить кадастровый паспорт. С заявлением о постановке земельного участка на кадастровый учет может обратиться любое заинтересованное лицо, представив в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного кадастра недвижимости (территориальный отдел Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости РФ¹ (Роснедвижимости²)), заявление³, межевой план, документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за осуществление кадастрового учета, а также, если с заявлением обращается представитель заявителя, документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (ст. 16, 20, 22 Закона о ГКН).

Проблемы подготовки межевого плана исходного земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, будут рассмотрены ниже.

Что касается представления для проведения кадастрового учета документа, подтверждающего уплату государственной пошлины, то можно с уверенностью сказать, что до конца 2008 г. представить указанный документ не представляется возможным. Дело в том, что согласно ч. 1 ст. 19 Закона о ГКН за постановку на учет

¹ Постановление Правительства РФ от 12 июня 2008 № 456 «О Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости» // СЗ РФ. 2008. № 25. Ст. 2987.

² С 1 октября 2008 г. в соответствии с п. 18 Указа Президента РФ от 12 мая 2008 г. № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти» функции Роснедвижимости должны быть переданы Федеральному агентству по управлению государственным имуществом // Российская газета. 2008. 13 мая.

³ Приказ Минюста России от 20 февраля 2008 г. № 34 «Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества» // Российская газета. 2008. 22 февр.

объекта недвижимости уплачивается государственная пошлина в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах. То же самое, кстати, касается и предоставления кадастровых сведений заинтересованным лицам (ч. 11 ст. 14 Закона о ГКН). Но в Налоговый кодекс РФ соответствующие дополнения не внесены до сих пор. И даже если они будут внесены до конца 2008 г., то вступят в силу указанные нормы только 1 января 2009 г., так как согласно п. 1 ст. 5 НК РФ федеральные законы, вносящие изменения в НК РФ в части установления новых налогов и (или) сборов, вступают в силу не ранее 1 января года, следующего за годом их принятия, но не ранее одного месяца со дня их официального опубликования.

Так как речь в данном случае идет о постановке земельного участка на кадастровый учет, а не, например, об учете его изменений¹, то с соответствующим заявлением о проведении кадастрового учета может обратиться любое лицо (ч. 2 ст. 20 Закона о ГКН), и оформлять доверенность ему для этого не нужно. Соответственно в этом случае не требуется и представления правоустанавливающего документа².

Согласно п. 3 ст. 12 Закона об обороте земель предусмотренные данной статьей сделки с земельными долями могут осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой собственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально. Причем

¹ Доверенность необходима при подаче заявления о кадастровом учете изменений, учете частей, а также учете адреса правообладателя земельного участка.

² Пункт 6 письма Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 4 марта 2008 г. № ВК/0878 «Об оформлении документов, необходимых для кадастрового учета» // СПС «КонсультантПлюс».

речь в данной статье идет и о завещании. Надо отметить, что указанная норма была включена в Закон об обороте земель Федеральным законом от 18 июля 2005 г. № 87-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об обороте земель сельскохозяйственного назначения“ и Федеральный закон „О землеустройстве“»¹, принятие которого было направлено на установление более простого и четкого порядка распоряжения земельными долями и оформления прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Несмотря на «благие цели», которые должны были быть достигнуты с принятием указанного закона, нельзя не отметить некоторую бессистемность вносимых данным нормативным правовым актом изменений в действующее законодательство. Дело в том, что рассматриваемая норма закона входит в противоречие с действующим гражданским законодательством. Согласно ст. 1125 ГК РФ завещание не может быть совершено лицом, действующим на основании доверенности. Завещание должно быть собственноручно подписано завещателем.

В соответствии с п. 7 ст. 16 Закона о госрегистрации сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия — наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В регистрирующий орган (Территориальное управление Федеральной регистрационной службы)² для регистрации сделки с долей в праве общей собственности на земельный участок или

¹ СЗ РФ. 2005. № 30 (ч. 1). Ст. 3098 (с послед. изм.).

² Пункт 5 Положения о Федеральной регистрационной службе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12 июня 2008 г. № 451 «О Федеральной регистрационной службе» // СЗ РФ. 2008. № 25. Ст. 2984.

³ С 1 октября 2008 г. в соответствии с п. 18 Указа Президента РФ от 12 мая 2008 г. № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов испол-

перехода права на нее может обратиться собственник доли, стороны договора или уполномоченное им (ими) на то лицо при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности. На госрегистрацию необходимо представить:

- заявление;
- документ об уплате государственной пошлины;
- нотариально удостоверенную доверенность, если документы на регистрацию представляет представитель заявителя;
- акт (свидетельство) о праве на недвижимое имущество, выданный уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;
- договор, отражающий содержание сделки в отношении недвижимого имущества, совершенный в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;
- кадастровый план (кадастровый паспорт) земельного участка, если ранее он не представлялся на регистрацию.

Если заявителем является наследник, к которому переходит доля в праве общей собственности, то на регистрацию необходимо представить свидетельство о праве на наследство.

В случае, когда на регистрацию представляется договор, по которому осуществляется передача земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, то в этом случае на регистрацию необ-

нительной власти» функции Росрегистрации должны быть переданы Федеральному агентству по управлению государственным имуществом.

ходимо представить документ (договор), на основании которого данная организация использует земельный участок, находящийся в общей долевой собственности. На практике нередко возникают проблемы при регистрации указанной сделки. Дело в том, что не всегда организация, фактически использующая земельный участок, находящийся в общей долевой собственности, может представить документ, подтверждающий ее право пользования этим участком, который был бы надлежащим образом оформлен и отражал необходимую для регистрации информацию. Кроме того, сроки договоров пользования такими земельными участками, заключенных в 1990-х гг., могли истечь, а для заключения нового договора (т.е. на новый срок) необходимо согласие всех собственников земельного участка, которое получить крайне сложно. Ссылки соответствующей сельскохозяйственной организации на фактическое пользование земельным участком и представление соответствующих актов о наложении административного взыскания за самовольное занятие земельного участка регистрирующими органами не принимаются. Таким образом, в регистрации передачи земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, как использующей данный земельный участок, регистрирующие органы отказывают (несмотря на то что эта организация, как правило, предварительно проводит землеустроительные (кадастровые) работы, ставит исходный участок на кадастровый учет и производит на это соответствующие затраты).