

**Приведут ли количественные изменения в  
секторе долевой собственности на  
сельскохозяйственные угодья к новому  
качеству?**

Липски С.А., зав. каф. земельного  
права ГУЗа, д.э.н., доц.  
(lipski-sa@yandex.ru)

## Проблемы земельных долей:

- -порядок принятия решений о распоряжении землей (на общем собрании);
- -доли стали для их собственников «чемоданом без ручки» – с 2005 г. их нельзя даже продать государству или муниципалитету;
- - выделение из них самостоятельных участков становится причиной споров и конфликтов (земли всем не хватает);
- -отсутствует четко обозначенный приватизированный объект;
- -многочисленны случаи неиспользования таких земель и, наоборот, использования их агрохозяйством без должных на то оснований;
- -невостребованные земельные доли (наши расчеты позволили оценить их максимальную площадь к 2012-2013 гг. в 33-34 млн. га, затем она стала сокращаться).

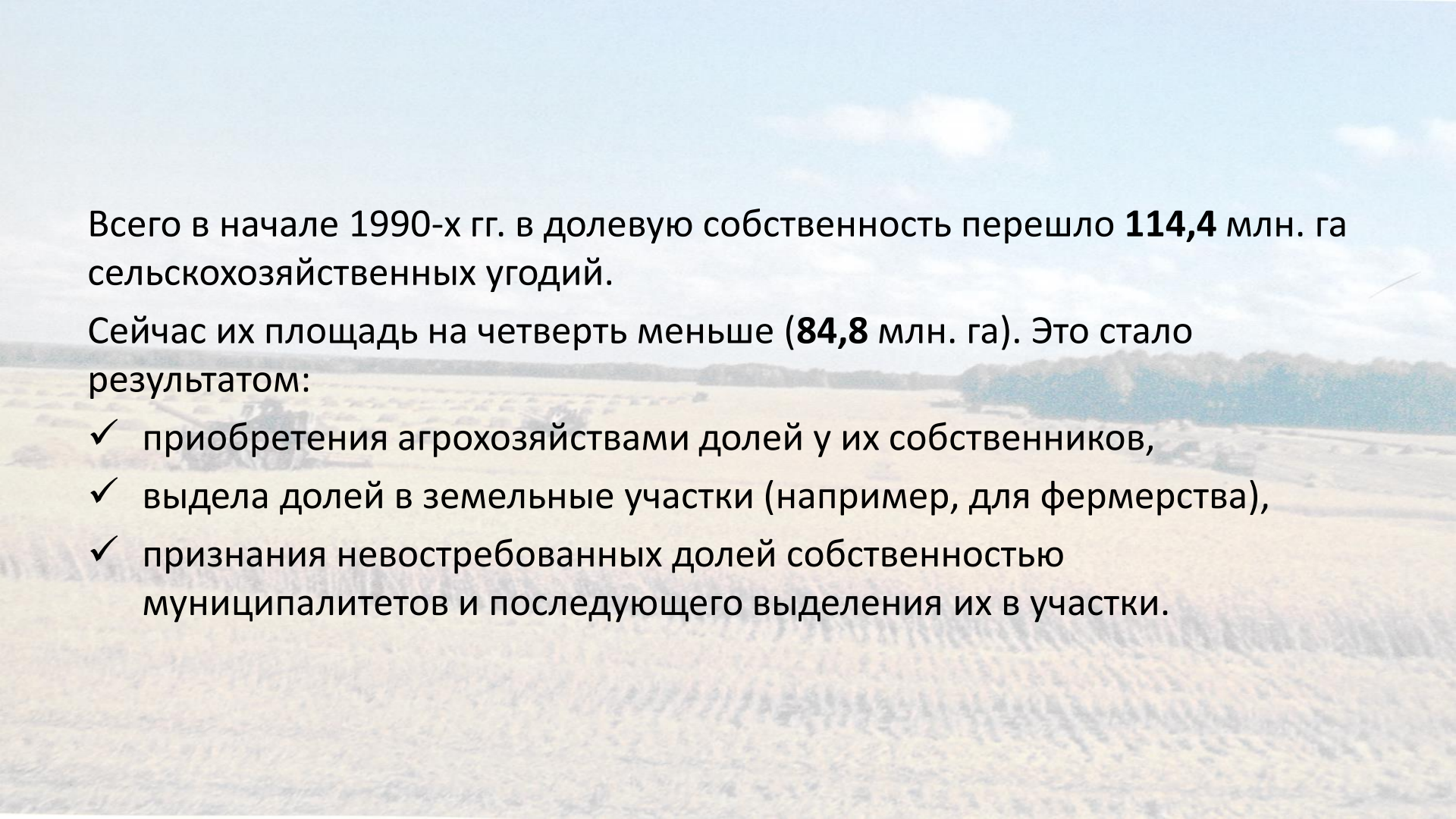


## Глубинная проблема земельных долей

Возникло противоречие между агрохозяйствами (оставшимися, как бы, без земли) и собственниками земельных долей – к которым формально и перешли права на эти земли.

Поэтому политика государства балансирует между:

- ✓ **социальным вариантом**, предусматривающим существование земельных долей на длительную перспективу, он соответствует интересам граждан – их собственников;
- ✓ **экономическим (агропроизводственным)** – который соответствует интересам агрохозяйств и предусматривает постепенную (или даже единовременную) ликвидацию долей, как временного инструмента, реорганизации агрохозяйств.



Всего в начале 1990-х гг. в долевую собственность перешло **114,4** млн. га сельскохозяйственных угодий.

Сейчас их площадь на четверть меньше (**84,8** млн. га). Это стало результатом:

- ✓ приобретения агрохозяйствами долей у их собственников,
- ✓ выдела долей в земельные участки (например, для фермерства),
- ✓ признания не востребованных долей собственностью муниципалитетов и последующего выделения их в участки.



## «Работа» с не востребованными долями

Два ключевых участника:

- ✓ органы местного самоуправления
- ✓ суды.

За 5-летний срок судами удовлетворены иски местных администраций в отношении 1690,7 тыс. не востребованных долей общей площадью 16,9 млн. га (это более 90% от того, что было изначально заявлено как не востребованные доли).

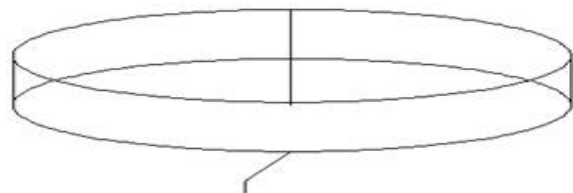
В последующем 480,1 тыс. таких (теперь – муниципальных) долей были выделены в земельные участки общей площадью 8,4 млн. га (это, соответственно, 28,4% и 49,7% от перешедших к муниципалитетам).

## **Предварительные итоги процессов в секторе приватизированных земель и текущего состояния сельскохозяйственного землепользования (% от суммарной площади)**

- 8,6% - невостребованные доли, которые включены муниципалитетами в соответствующие списки, но не признаны их собственностью;
- 4,3% – бывшие невостребованные доли, которые перешли к муниципалитетам, но пока еще не выделены в участки;
- 4,3% – это бывшие невостребованные доли, которые выделены муниципалитетами в участки с границами (это не долевые земли);
- 12,9% – это проблемные доли, когда общий участок так и не имеет границ (хотя они могут при этом использоваться агрохозяйством);
- 17,1% – это участки, находящиеся в общей долевой собственности, для которых определены границы);
- 52,8% (против 38% 25 лет назад) проблема земельных долей неактуальна (их собственник либо частное лицо, либо государство или муниципалитет).



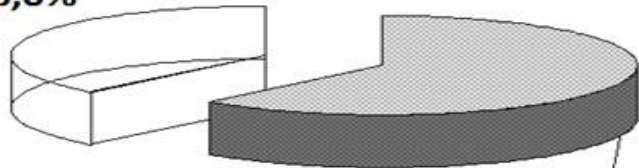
# Общая долевая собственность на сельскохозяйственные угодья



100,0%

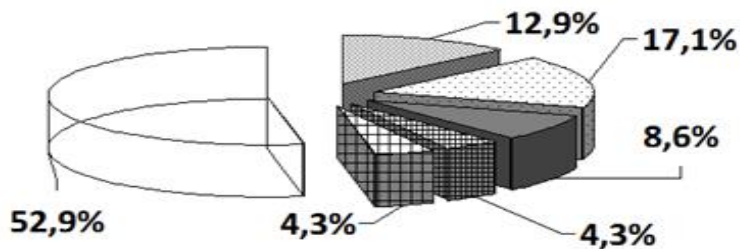
До массовой приватизации земель  
(начало 1990-х гг.)

38,0%



62,0%

По завершении массовой приватизации  
земель (вторая половина 1990-х гг.)



Настоящее время (2018 г.)

- Общая долевая собственность, нет границ
- Общая долевая собственность, есть границы общих участков
- Невостребованные доли
- ▨ Муниципальная собственность, нет границ
- ▨ Муниципальная собственность, есть границы участков
- Нет проблем долевой собственности на землю

## Перспективы

Через 5-6 лет будет в основном решена проблема **невостребованных** долей, что в сочетании с другими количественными изменениями в сельскохозяйственном землепользовании (выдел долей в участки под фермерство и иные цели, а также межеванием общих участков) приведет и к новому качеству земельно-имущественных отношений в АПК.

Однако ....



## Перспективы

Решение всего комплекса проблем общей долевой собственности на приватизированные в начале 1990-х гг. земли (неурегулированность взаимоотношений между их собственниками, которых более 8 млн., и занимающими по отношению к ним с 2005 г. монопольное положение агрохозяйствами, использующими их угодья) в краткосрочной перспективе вряд ли возможно.

Но ее масштаб постепенно сокращается.

Мерой по ускорению ее решения может стать **предоставление возможности муниципалитетам покупать доли** – в качестве альтернативы агрохозяйствам, занимающим монопольное положение (обоснование: муниципалитеты провели в целом успешную « работу » с не востребованными долями).



**Спасибо за внимание**