

## ПРОБЛЕМЫ СУДЕБНОЙ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНУЮ ДОЛЮ

© 2011 г. Виктория Юрьевна Бродовская<sup>1</sup>

**Краткая аннотация:** по мнению автора статьи, миллионы граждан – собственников земельных долей незаконно лишились своей земли. В статье обосновывается вывод, что при проведении в России аграрной реформы и приватизации земли в колхозах и совхозах, если совхозы реорганизовались в АОЗТ до 1 января 1993 г., земельные доли работников совхозов не могли быть переданы в качестве учредительных взносов в уставный капитал создаваемого общества, так как это противоречило действовавшим на тот момент Конституции, гражданскому и земельному законодательству, указам Президента РФ, да и самой сути земельной реформы.

**Annotation:** according to the author of article, millions citizens, proprietors of land shares, have illegally lost the earth under decisions of judges of arbitration instances. In article the conclusion that is proved at carrying out in Russia of an agrarian reform and earth privatization in collective farms and state farms if STATE FARMS were reorganized in Joint-Stock Company of the closed type till January, 1st, 1993 the land shares of workers of state farms couldn't be transferred as constituent installments in an authorized capital stock of a created society as it contradicted, operating at that point in time, – the Constitution, the civil and land legislation, decrees of the President of the Russian Federation, and the essence of Land reform.

**Ключевые слова:** земельная реформа; реорганизация колхозов и совхозов; акционерное общество закрытого типа; земельная доля; учредительный взнос; уставный капитал; коллективно-долевая собственность.

**Key words:** land reform, reorganization of collective farms and state farms; joint-stock company of the closed type; land share; a constituent installment; share capital; collective share ownership.

С начала земельной реформы в России прошло уже 20 лет, но до сих пор возникают судебные споры о праве собственности на земельные доли между созданными на базе реорганизованных колхозов и совхозов сельхозпредприятиями (чаще всего акционерными обществами – далее АО) и гражданами – участниками долевой собственности. В ходе рассмотрения судом таких споров в основном изучается вопрос о факте внесения земельных долей в качестве учредительных взносов в уставный капитал создаваемого АО. К сожалению, анализ правоприменения судебными инстанциями свидетельствует о том, что по данной категории дел судебная практика в основном в Московской области сложилась в пользу признания права собственности на земельные доли за юридическим лицом, а не в пользу граждан – бывших членов колхозов и работников совхозов, **собственников земельной доли**. Подобные судебные акты чаще всего базируются на выводе некоторых судей о том, что:

пункт 10 постановления Правительства РФ “О порядке реорганизации колхозов и совхозов” от 29 декабря 1991 г. и п.16 постановления Правительства РФ “О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса” от 4 сентября 1992 г. содержали закрытый перечень способов распоряжения земельной долей, и если владелец доли не получил земельного участка для создания крестьянского (фермерского) хозяйства, значит, он был обязан внести её в качестве учредительного взноса в уставный капитал создаваемого АО;

если в процессе реорганизации (реформирования) колхоза или совхоза гражданин подал заявление во внутрихозяйственную комиссию и (или) подписал Договор учредителей о создании АО, то его право собственности на земельную долю автоматически перешло к создаваемому обществу;

отсутствие денежной оценки земельных долей при создании АО не означает, что граждане не внесли свои земельные

доли в уставный капитал созданного коммерческого юридического лица.

Но в некоторых случаях судьи занимают прямо противоположную позицию, указывая, что факты внесения земельной доли в качестве учредительных взносов в уставный капитал создаваемого АО материалами судебного дела документально не подтверждены, так как:

отсутствуют заявления и договоры о передаче земельной доли в уставный капитал и акты приема-передачи между юридическим лицом и его учредителями;

нет денежной оценки вносимых в уставный капитал земельных долей, нет регистрации эмиссии акций, на счетах основных средств земельный участок не значится.

До сих пор нет официальных разъяснений Пленума или Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ по данной категории споров.

В дискуссиях по этому вопросу можно поддержать профессиональные выводы и мнения по данной проблеме В.В. Устюковой<sup>2</sup>, Н.Г. Нарышевой<sup>3</sup>, А.А. Ялбулганова, Г.В. Савенко<sup>4</sup>, Н.Н. Мельникова<sup>5</sup> и др.

Впервые о необходимости проведения **земельной реформы** упоминается в Постановлении Верховного Совета

<sup>2</sup>См.: Устюкова В.В. Общая собственность граждан на земельные участки сельскохозяйственного назначения: миф или реальность? // Экологическое право. 2007. № 2. С. 19–24.

<sup>3</sup>См.: Нарышева Н.Г. Проблемы защиты права общей собственности на земли сельскохозяйственного назначения // Экологическое право. 2007. № 1.

<sup>4</sup>См.: Савенко Г.В. Современные проблемы оборота земельных долей и участков сельскохозяйственного назначения. Науч.-практ. пос. / Под ред. А.А. Ялбулганова. М., 2009.

<sup>5</sup>См.: Мельников Н.Н. Внесение земельных долей в уставный капитал. Проблемы теории и практики // Хоз. и право. 2005. № 4. С. 82–88; Его же. Оборот земель сельскохозяйственного назначения. Комментарии судебной практики // Подготовлено для системы СПС “Консультант Плюс”. 2005.

<sup>1</sup>Коллегия адвокатов “Мосюрцентр”, помощник адвоката (E-mail: avika1312@gmail.com).

СССР “Об Основных направлениях стабилизации народно-хозяйства и перехода к рыночной экономике” от 19 октября 1990 г., где указано, что ключевыми направлениями становления рыночной экономики в аграрной сфере являются: проведение **земельной реформы** и создание условий для эффективного функционирования различных форм собственности и хозяйствования; устранение монополии государства на землевладение; создание социально-экономических гарантий справедливого положения крестьянства в обществе; определение порядка свободного выхода работника из государственного, кооперативного или другого сельхозпредприятия (объединения) с земельным наделом и долей накопленного имущества при условии организации самостоятельного сельхозпроизводства. Этот документ обозначил курс на ликвидацию монополии государственной собственности на землю и передачу земель в собственность крестьянам.

Принципиальные юридические конструкции предстоящей аграрной реформы были обозначены законами РСФСР, постановлениями Верховного Совета РСФСР и Совмина РСФСР, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, а практическими руководствами по их применению были приказы, рекомендации, письма, инструкции и положения Минсельхоза, Роскомзема и Минфина РФ. Благодаря этим руководствам большинство внутрихозяйственных комиссий по реорганизации (реформированию) колхозов и совхозов уже до 1 января 1993 г., как того требовал Указ Президента РФ № 323, осуществили все мероприятия по **условной** (на первом этапе реформы) приватизации земли, предшествующие фактической (на втором этапе) приватизации земли. Решение об **условной** приватизации земли принималось внутрихозяйственными комиссиями **одновременно** с реорганизацией (реформированием) колхоза или совхоза. А то, что на первом этапе реформы приватизация была **условной**, подтверждается постановлением Совмина РСФСР “О республиканской программе проведения земельной реформы на территории РСФСР” от 18 января 1991 г. В разд. I этого документа, как и в ст. 16 Закона РСФСР “О земельной реформе”<sup>6</sup>, было указано поэтапное проведение земельной реформы – на ее первом этапе осуществляется закрепление земель в федеративную собственность РСФСР, собственность республик, уточнение административных границ, выявление потребности в земле граждан, предприятий, организаций и учреждений, формирование специального фонда перераспределения земель, установление ставок земельного налога и цены на землю, и только на втором этапе реформы осуществляются передача и закрепление земель в собственность, владение, пользование, в том числе в аренду, гражданам, предприятиям, организациям и учреждениям. А в п. 2 и 3 разд. III республиканской программы министерствам и ведомствам РСФСР было поручено привести нормативные акты в соответствие с Законами РСФСР “О земельной реформе” и “О крестьянском (фермерском) хозяйстве” и разработать рекомендации по **условной** приватизации земель, определению размеров земельных наделов, созданию кооперативных и акционерных форм хозяйствования, а затем разработать формы государственных актов, удостоверяющих право владения землей и право собственности на землю, договоров на аренду земли и других документов на пользование землей.

Теперь необходимо выяснить, действительно ли, как утверждают некоторые судьи, наделение земельной долей

работника реорганизуемого (реформируемого) колхоза или совхоза “**одновременно обязывало**” его использовать эту долю **только** в качестве учредительного взноса в уставный капитал образуемого АО, если он не выделил её для создания крестьянского (фермерского) хозяйства?..

Для этого, на наш взгляд, в первую очередь надо исследовать, **была ли предусмотрена законодательством**, действовавшим до 1 января 1993 г. (дата запланированного окончания реорганизации), **передача самой земельной доли**, а не права пользования ею в качестве учредительного взноса **в уставный капитал юридического лица** в процессе его создания на базе реорганизованного (реформированного) колхоза или совхоза.

Анализ начнем с Основного Закона – Конституции.

1. До 15 декабря 1990 г. согласно ст. 11 Конституции РСФСР 1978 г. земля находилась в исключительной собственности государства, а земля, занимаемая колхозами, закреплялась за ними в бесплатное и бессрочное пользование (ст. 12). Далее, в соответствии с Декларацией о государственном суверенитете РСФСР и необходимостью обеспечения дальнейшего развития политических и экономических процессов был принят Закон РСФСР “Об изменениях и дополнениях Конституции (Основного Закона) РСФСР” от 15 декабря 1990 г. По новой редакции ст. 11 “земля и ее недра, воды, растительный и животный мир являются достоянием народов, проживающих на соответствующей территории. Владение, пользование и распоряжение **природными богатствами** не могут осуществляться в ущерб интересам этих народов. Формы собственности на землю и ее недра, воды, растительный и животный мир устанавливаются Съездом народных депутатов РСФСР квалифицированным большинством голосов или всенародным голосованием (референдумом). Владение, пользование и распоряжение указанными **природными богатствами** регулируются законами РСФСР и республик, входящих в состав РСФСР, актами местных Советов народных депутатов, изданными в пределах им полномочий”. Получается, что **в то время земля рассматривалась как природный ресурс, а не как недвижимость, вещь, имущество.**

Согласно новой редакции ст. 12 земельные участки для производства сельхозпродукции предоставлялись государством в пользование, пожизненное наследуемое владение или собственность; продажа или **иное отчуждение** земельных участков, кроме передачи по наследству, были возможны **только государству** в лице Совета народных депутатов; в течение 10 лет с момента приобретения права собственности на земельный участок его купля-продажа не допускается.

Новая редакция ст. 13 Конституции РСФСР установила, что **собственность граждан и право её наследования охраняются государством.**

Далее, в целях совершенствования конституционного законодательства в Конституцию (Основной Закон) уже Российской Федерации были внесены важнейшие изменения и дополнения. Со вступлением в силу Закона РФ от 9 декабря 1992 г. № 4061-1 с 14 января 1993 г. в “Российской Федерации признаются и защищаются следующие формы собственности: **частная (юридических лиц и граждан)**, коллективная (общая совместная, общая долевая), государственная, муниципальная и собственность общественных объединений” (ст. 10). Получается, что этим Законом была **впервые введена частная собственность юридических лиц**, в том числе и на **природные ресурсы**, в частности **на землю** (ч. 3 ст. 11). Но в ч. 3 и 4 ст. 12 были установлены ограничения по отчуждению земельных участков: “Полученные или

<sup>6</sup> См.: Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1990. № 26. Ст. 327.

приобретенные в собственность земельные участки могут быть **отчуждены**, в том числе и проданы их собственниками без изменения целевого назначения, независимо от сроков вступления в собственность:

**Совету народных депутатов** на тех же условиях, на которых земельный участок был предоставлен, с учетом произведенных на этом участке затрат;

**физическим и юридическим лицам** по договорной цене – для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, для садоводства и индивидуального жилищного строительства.

Во всех остальных случаях, кроме указанных в части третьей настоящей статьи, земельные участки могут быть проданы физическим и юридическим лицам по договорной цене **не ранее чем через 10 лет, если они были получены в собственность бесплатно**, и не ранее чем через 5 лет, если они были приобретены в собственность за плату”. Выходит, что на **любое отчуждение** земельных участков их собственниками, если они были получены в собственность **бесплатно**, кроме передачи по наследству и отчуждения в любой форме **только государству** в лице Совета народных депутатов, **был введён 10-летний мораторий**. А далее (с **25 декабря 1993 г.**) со вступлением в силу новой Конституции РФ, принятой всенародным голосованием 12 декабря 1993 г., прекратила действие Конституция РСФСР (Основной Закон) 1978 г. и, соответственно, был отменён данный мораторий.

Получается, что Конституцией РСФСР 1978 г., действовавшей **до 14 января 1993 г.**, частная собственность юридических лиц на землю **была категорически запрещена**, а **до 25 декабря 1993 г.** – **любое отчуждение** земельных участков их собственниками, кроме передачи по наследству, разрешалось **только государству** в лице Совета народных депутатов.

Возмездная (в оплату акций, долей) передача собственниками их земельных долей **в уставный капитал создаваемого АО** в качестве учредительных взносов является **возмездной сделкой отчуждения**, так как в этом случае право собственности на землю, соответствующую переданным долям, переходит к АО. Поэтому очевидно, что по действующей на тот момент Конституции передача земельных долей их собственниками в уставный капитал создаваемого АО в качестве учредительных взносов (**до 25 декабря 1993 г.**) **была категорически запрещена**.

Далее рассмотрим законы, указы Президента РФ и постановления Правительства РФ в редакциях, действовавших на период уже **до 25 декабря 1993 г.**

2. 23 ноября 1990 г. вступил в силу Закон РСФСР “О земельной реформе”. Согласно ст. 2 монополия государства на землю на территории РСФСР отменялась, вводились две основные формы собственности на землю – **государственная** и **частная**. Государственная собственность на землю возникла в виде федеральной собственности и собственности республик, а **право распоряжения государственной землей передавалось Советам народных депутатов**. Частная собственность на землю реализовалась **только в виде индивидуальной и коллективно-долевой собственности граждан**, т.е. права частной собственности на землю юридических лиц еще не существовало.

Согласно ст. 6 этого же Закона предприятиям, учреждениям, организациям земля предоставлялась в постоянное владение либо в аренду. В ст. 8 было указано, что при проведении земельной реформы передача земли в частную

собственность гражданам производится Советами народных депутатов за плату и бесплатно, а именно – для организации КФХ и образования коллективно-долевой собственности на землю: бесплатно – в пределах средней земельной доли, сложившейся в данном административном районе, в расчете на одного работающего в сельском хозяйстве, а за плату – дополнительная площадь земли до установленных предельных норм. Здесь впервые упоминалось понятие “**земельная доля**”. В ст. 9 Закона (в ред. от 20 ноября 1992 г.) так же, как и в Конституции, было указано, что продажа **или иное отчуждение** земельного участка, предоставленного для производства сельхозпродукции, кроме передачи по наследству, возможны **только государству** в лице Совета народных депутатов, который обязан приобрести отчуждаемый земельный участок. Закон РСФСР “О земельной реформе” был признан недействующим Указом Президента РФ № 2287 от 24 декабря 1993 г.

3. С 30 мая 1991 г. вступил в силу Земельный кодекс РСФСР. В ст. 3 Кодекса устанавливаются государственная собственность на землю и **собственность граждан и (или) их коллективов (совместная или долевая)**, собственниками земли могли выступать государство в лице РСФСР и республик, входящих в ее состав, граждане, колхозы, коллективы других кооперативных сельскохозяйственных предприятий и акционерных обществ, в том числе созданных на базе совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий, но надо отметить, что речь шла об акционерных обществах, созданных **до реорганизации (реформирования)** колхозов и совхозов, т.е. созданных в соответствии с постановлением Совмина СССР “Об утверждении Положения об акционерных обществах и обществах с ограниченной ответственностью и Положения о ценных бумагах” от 19 июня 1990 г. и постановлением Совмина РСФСР “Об утверждении Положения об акционерных обществах” от 25 декабря 1990 г. на основе добровольного соглашения юридических и физических лиц (в том числе иностранных), которые, **уже являясь собственниками имущества**, объединили свои вклады, средства путём выпуска акций и с целью удовлетворения общественных потребностей и извлечения прибыли. В ст. 6 Кодекса было установлено, что **совхозам** и другим государственным сельхозпредприятиям земля, находящаяся в государственной собственности, передается в **бессрочное (постоянное) пользование**, а в случаях преобразования этих предприятий в АО или кооперативы земля **по решению их коллективов может передаваться в коллективную собственность (совместную или долевую)**. Статья 9 установила, что земельные участки могли передаваться гражданам на праве **коллективно-долевой** собственности с определением конкретной **земельной доли** каждого гражданина в количественном выражении; **часть земель** сельхозпредприятия, не закрепленная в коллективно-долевую собственность, оставалась в государственной собственности и передавалась этому предприятию на праве бессрочного (постоянного) пользования и отграничивалась в натуре (на местности), а вновь принятым работникам (членам) предприятия земельная доля могла быть выделена из данных земель; **государственный акт о праве собственности и бессрочного (постоянного) пользования выдавался соответствующему сельхозпредприятию с указанием в нём размера земель, находящихся в государственной и коллективно-долевой собственности**, списка собственников и земельной доли каждого из них; право сосопственников на земельную долю удостоверялось специальными документами, выдаваемыми местными Советами народных депутатов, в которых указывался размер земельной доли.

Необходимо заметить, что передача земель сельхозназначения гражданам на праве коллективно-долевой собственности с определением каждому конкретной земельной доли **не предусматривала специальное создание юридического лица для управления общедолевым земельным участком**, а владение, пользование и распоряжение общедолевой собственностью происходили по соглашению всех её участников. И только поэтому государственный акт (свидетельство) о праве коллективно-долевой собственности выдавался созданному на базе реорганизованного (реформированного) колхоза или совхоза сельхозпредприятию (АО) как юридическому лицу, **уполномоченному представителю коллектива граждан**, и которое было носителем **временного права пользования общедолевым земельным участком, до востребования собственником земли в натуре на местности в счёт своей земельной доли**. Это полностью соответствовало п. 3 Инструкции о порядке выдачи (замены) государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей, утвержденной Роскомземом 9 марта 1992 г., на ответственное хранение. Документы, удостоверяющие право граждан и юридических лиц на землю (государственный акт, свидетельство), должны были быть выданы до 1 января 1993 г., а юридическим документом для исчисления платежей за землю до их выдачи являлось решение местной администрации о выделении земельных участков с указанием собственника и закрепленной за ним площади. Согласно ст. 10 Кодекса каждый член сельхозпредприятия при выходе из него имел право на получение своей доли в виде земельного участка для использования его в сельскохозяйственных целях или продажи местному Совету народных депутатов. Земельная доля могла быть также передана по наследству, а наследник земельной доли обладал такими же правами, как и член сельхозпредприятия. Колхозы, сельхозкооперативы и акционерные общества (созданные в качестве собственников имущества до реорганизации колхозов и совхозов) получали землю в собственность, а **совхозы** и другие государственные сельхозпредприятия, учреждения и организации получали землю в **бессрочное (постоянное) пользование**. Согласно ст. 124 Земельного кодекса РСФСР купля-продажа, дарение, самовольный обмен земельных участков землевладельцами, землепользователями и арендаторами, а также сделки, совершенные собственниками земли в нарушение порядка, установленного ст. 11 и 52 Кодекса, – **недействительны**. В соответствии со ст. 40 Кодекса “право собственности граждан на земельный участок **или его часть** прекращалось только в случаях: добровольного отказа от земельного участка, смерти, **отчуждения (продажи) местному Совету народных депутатов**; выкупа, в том числе и принудительного (реквизиции), для государственных нужд; изъятия в случаях, предусмотренных п. 4, 7, 8 и 9 ст. 39 Кодекса; не выкупа по закладной земельного участка, заложенного в земельный банк.

Изучив законодательство периода **земельной реформы**, можно сделать вывод, что до вступления в действие Гражданского кодекса РФ (1 января 1995 г.) при применении земельного законодательства использовался **императивный принцип** – “можно только то, что прямо разрешено законом”, т.е. противоположный **диспозитивному принципу** применения большинства норм гражданского законодательства – “разрешено все, что не запрещено законом”. В Земельном кодексе РСФСР понятие **“часть земельного участка”** обозначало конкретно определённую площадь соответствующего земельного участка, которая может быть отграничена на местности в натуре и превращена в самостоятельный объект земельных отношений и гражданского оборота. Учитывая,

что изначальное понятие **“земельная доля”** – это конкретно определённая в гектарах или балло-гектарах **часть площади сельхозугодий**, которая также может быть отграничена на местности в натуре и превращена в самостоятельный объект, то вполне логично, что в то время **“земельная доля”** понималась как **“часть земельного участка”**. В Федеральном законе “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения” от 24 июля 2002 г. закреплено, что **земельная доля**, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий, является **долей в праве** общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (ст. 15). С тех пор **право на земельную долю** стало подчиняться режиму недвижимого имущества.

В итоге, как видим, и действующим на тот момент Земельным кодексом РСФСР (до **25 декабря 1993 г.**) также не было предусмотрено отчуждения права собственности граждан на **земельный участок или его часть** (земельную долю) путём внесения в качестве учредительного взноса в уставный капитал АО, создаваемого при реорганизации (реформировании) колхозов и совхозов. И только позднее, с 24 декабря 1993 г., Указом Президента РФ № 2287 вышеназванные статьи Земельного кодекса РСФСР были признаны недействующими.

4. С 1 января 1991 г. вступил в силу Закон РСФСР “О собственности в РСФСР” от 24 декабря 1990 г.<sup>7</sup>, который действовал до 1 января 1995 г., до введения в действие ч. 1 Гражданского кодекса РФ.

Согласно п. 2 ст. 6 Закона земельные участки могли находиться в частной, государственной, муниципальной собственности и собственности общественных объединений (организаций) или предоставляться во владение и пользование гражданину, юридическому лицу, государственным, национально-государственным и административно-территориальным образованиям в соответствии с Земельным кодексом РСФСР, законодательными актами РСФСР, республик, входящих в Российскую Федерацию. Как видим, на тот момент и по Закону “О собственности в РСФСР” земельные участки не могли находиться в собственности юридических лиц, а предоставлялись им только во владение и пользование.

Пункт 4 ст. 7 устанавливал, что прекращение права собственности помимо воли собственника не допускается, за исключением случаев: обращения взыскания на это имущество по обязательствам собственника; принудительного отчуждения имущества, которое не может принадлежать данному собственнику в силу закона; реквизиции и конфискации.

5. С 1 января 1991 г. вступили в силу также Закон РСФСР “О предприятиях и предпринимательской деятельности” от 25 декабря 1990 г.<sup>8</sup> и утверждённое постановлением Совмина РСФСР **Положение об акционерных обществах** от 25 декабря 1990 г.<sup>9</sup> В п. 37 последнего было разъяснено, что “вкладом участника общества могут быть здания, сооружения, оборудование и другие материальные ценности, ценные бумаги, **права пользования землей**, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, а также иные имущественные права (в том числе на интеллектуальную собственность), денежные средства в советских рублях и в иностранной валюте. Стоимость

<sup>7</sup> См.: Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1990. № 30. Ст. 416.

<sup>8</sup> См.: Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1990. № 30. Ст. 418.

<sup>9</sup> См.: Собрание постановлений РСФСР. 1991. № 6. Ст. 92.

вкладов оценивается в советских рублях совместным решением участников общества и составляет их доли в уставном капитале”.

Как выяснилось, в момент создания АО при реорганизации (реформировании) колхозов или совхозов вкладом участника общества в уставный капитал, кроме прочего, могло быть **только право пользования землей (земельной долей), а не право собственности на землю (земельную долю)**. И если в момент учреждения АО в его уставный капитал в виде вклада участника было внесено право пользования землей (земельной долей), то с 1 января 1992 г. согласно п. 49 приказа Минфина РФ “Об утверждении Положения о бухгалтерском учете и отчетности в Российской Федерации” от 20 марта 1992 г. после государственной регистрации акционерного общества его уставный фонд в сумме произведенной подписки на акции (в сумме вклада участника, предусмотренного учредительными документами) отражается в бухгалтерском учёте по кредиту счёта 85 “Уставный фонд” в корреспонденции со счётом 04 “Нематериальные активы” на стоимость внесенного в счёт вклада **права пользования землей (земельной долей)**. Размер вклада и, соответственно, доля участника определяются, исходя из арендной платы за пользование землей (земельной долей), исчисленной за установленный срок.

Это же предписано и в приказе Минсельхоза РФ “Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и организаций агропромышленного комплекса и методических рекомендаций по его применению” от 25 августа 1992 г., где указано, что к нематериальным активам, в частности, относятся “приобретенное за плату или бесплатно в виде учредительного взноса **право пользования землей**, водой и другими природными ресурсами”, и что оприходование «нематериальных активов, внесенных учредителями в счёт их вкладов в уставный фонд предприятия, отражают по дебету счета 04 “Нематериальные активы” и кредиту счета 75 “Расчеты с учредителями”», а принятие задолженности: Д-т счёта 75, К-т счёта 85. Получается, что и Законом “О предприятиях и предпринимательской деятельности” и Положением об акционерных обществах и даже действовавшими в то время правилами ведения бухгалтерского учёта и планом счетов **в момент создания АО не было предусмотрено внесения в его уставный капитал в виде вклада участника ни самого земельного участка, ни земельных долей, а только право пользования землей (земельной долей)**.

6. Далее, в целях дальнейшего совершенствования земельных отношений, приватизации земель и упрощения процедуры наделения граждан земельными участками был принят Указ Президента РФ “О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР” от 27 декабря 1991 г.<sup>10</sup>, определивший сроки и порядок реорганизации (реформирования) колхозов и совхозов. Важно подчеркнуть, что в соответствии с п. 3 постановления Съезда народных депутатов РСФСР “О правовом обеспечении экономической реформы” от 1 ноября 1991 г. в случаях **несоответствия** отдельных положений земельного законодательства и Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. регулирование земельных отношений при проведении земельной реформы осуществлялось в соответствии с требованиями **Указа от 27 декабря 1991 г.**

Сразу хочется отметить, что в Указе, как и в **основополагающем** Законе “О земельной реформе”, не упоминались понятия “**уставный капитал**”, “**учредительный взнос**”, “**вклад**” и тем более нет указания на такое распоряжение земельной долей, как внесение в качестве учредительного взноса в уставный капитал АО, создаваемого на базе реорганизованного (реформированного) колхоза или совхоза.

В то время государство не могло допустить такого отчуждения земли крестьянами в пользу коммерческого юридического лица, так как это противоречило концепции общего стратегического замысла земельной реформы. В обоснованность этого вывода приведем извлечение из письма Госкомзема РФ “**О преобразованиях земельных отношений в сельской местности**” от 5 февраля 1997 г., подписанного первым заместителем Председателя Госкомзема РФ В.В. Алакозом и направленного Президенту РФ: “При выборе сельскими жителями – собственниками земельных долей форм распоряжения своей собственностью велика вероятность того, что управляющие сельскохозяйственных предприятий, которые являются председателями комиссий по приватизации земли и реорганизации хозяйств, **будут оказывать давление и вынуждать собственников земельных долей вносить земельные доли в уставные капиталы реорганизованных (реформированных) колхозов и совхозов без права их отзыва**. Если это произойдет в широком масштабе, а такая тенденция уже есть, то сельскохозяйственные земли в течение короткого времени перейдут из собственности крестьян в собственность крупных сельскохозяйственных предприятий (бывших колхозов и совхозов), процесс реальной реорганизации и образования более эффективных по размерам и формам хозяйствования сельскохозяйственных предприятий и ферм окажется свернут, а земельный оборот **задушен в самом начале своего развития**. То есть актуальной является угроза перераспределения земельной собственности от частных лиц – крестьян к юридическим лицам, что по сути ведет к закреплению земли за бывшими колхозами и совхозами и **прекращению земельных преобразований в сельском хозяйстве**. Пятилетние усилия по наделению крестьян реальной земельной собственностью и созданию необходимой основы для дальнейших аграрных преобразований и развития рыночных отношений на селе могут быть **заблокированы**...”. Показательна также формулировка в приказе Госкомзема РФ “Об очередных задачах земельной реформы в России” от 9 июля 1997 г., что необходима “защита прав собственников долей в сельской местности (**противодействие скрытой коллективизации** в виде понуждения крестьян вносить свои земельные доли в уставные капиталы сельхозпредприятий)...”. Следовательно, в Госкомземе РФ понимали, что где-то на местах фактически произошла незаконная “**деприватизация**” земли в пользу юридических лиц и в лучшем случае это произошло из-за **ошибки целенаправленного**, а не уголовно наказуемых действий.

7. Для дальнейшего исследования рассматриваемых проблем проанализируем постановление Правительства РФ “О порядке реорганизации колхозов и совхозов” от 29 декабря 1991 г. Сразу отметим, что в **основополагающем** Законе “О земельной реформе” и Указе Президента РФ “О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР” **прямого действия** были четко разграничены понятия “**имущественный пай**” и “**земельная доля**”. В них отсутствует указание на распоряжение земельной долей путём её передачи в качестве учредительного взноса в уставный капитал создаваемого АО, но предусмотрена передача земельного участка или его доли **по наследству**. Поэтому совершенно непонятно, как в принятом в соответствии с данным Указом

<sup>10</sup> См.: Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1992. № 1. Ст. 53.

и Законом постановлении Правительства РФ № 86 нет таких терминов, как “доля”, а понятие “земельная доля” заменено на понятие “земельный пай”, т.е. произошла подмена термина – терминологическая ошибка. В этом постановлении не упоминается также о таком важном для собственника праве распоряжения, как передача земельной доли по наследству, предусмотренном и Конституцией РФ (ст. 13, 52), и гражданским (ст. 534 ГК РСФСР), и земельным (ст. 10 ЗК РСФСР) законодательством. **Право передачи земельной доли по наследству предоставляется собственнику бездействовать**, т.е. не отчуждать её тем или иным способом, в том числе и указанными в постановлении Правительства РФ № 86.

Правительство РФ в своем официальном ответе от 10 октября 2007 г. на запрос депутата Госдумы Г.П. Хованской разъясняет (*аутентическое толкование*), что владелец пая, не распорядившийся им одним из способов, указанных в п. 10 Постановления № 86, имел возможность распорядиться паем способами, указанными в Указе Президента РФ № 323, что может свидетельствовать о сохранении за владельцем пая права на него. **В случае же неиспользования пая ни одним из перечисленных способов право собственности на него у граждан сохраняется.**

Согласно ст. 5 Закона РСФСР “О крестьянском (фермерском) хозяйстве” передача в частную собственность земельных участков для ведения крестьянского хозяйства производится Советами народных депутатов в пределах норм, предусмотренных Законом РСФСР “О земельной реформе”, бесплатно, а свыше установленных норм – за плату. Крестьянское хозяйство считалось созданным и регистрировалось после выдачи районным (городским) Советом народных депутатов государственного акта на право собственности на землю (ст. 9). Но Порядок, регламентирующий организационные вопросы создания крестьянских (фермерских) хозяйств, например, в Московской области, и предоставление земель для ведения хозяйства, был принят **только 28 июля 1993 г.** Решением Малого совета Мособлсовета “О Порядке организации крестьянских (фермерских) хозяйств в Московской области”. Поэтому члены колхозов и работников совхозов при всём желании выделить землю в счёт своих земельных долей для создания КФХ, продать или сдать в аренду в период до **28 июля 1993 г. по Закону и физически не могли этого сделать**, так как ни точно рассчитанной в гектарах или балло-гектарах индивидуальной земельной доли, ни Порядка организации КФХ ещё не существовало.

Кроме этого, согласно п. 10 Постановления № 86 вменяемая владельцу пая **обязанность** заключалась в подаче гражданином, **только претендующим на получение пая и (или) доли**, заявления во внутрихозяйственную комиссию с указанием в нём одной из форм использования этого пая и (или) доли в будущем, для того чтобы внутрихозяйственная комиссия **могла определить**: относится ли данный гражданин к перечню лиц, имеющих право на имущественный пай и земельную долю, или нет; предварительное количество лиц, желающих выйти из хозяйства с выделением земельной доли и имущественного пая, желающих продать свои пай и (или) доли другим работникам хозяйства или хозяйству, или желающих учредить АО, или др.

Внутрихозяйственная комиссия – не то же самое, что и создаваемое АО. Поэтому наличие заявления гражданина о намерении **создать и вступить в АО** или заявления во внутрихозяйственную комиссию по поводу **возможного использования своей земельной доли в будущем** не может рассматриваться как **безусловный факт передачи** этой земельной доли в уставный капитал АО.

Согласно п. 37 Положения об АО вкладом участника общества могут быть, кроме прочего, **только право пользования землей (земельной долей)**. Это же подтверждается и в п. 2 разд. 4 Рекомендаций Минсельхоза по реорганизации (реформированию) колхозов и совхозов от 14 января 1992 г.<sup>11</sup>, где указано, что вкладами в уставный капитал общества становятся **имущественные пай и права пользования земельными паями. Вклады оцениваются в рублях и рассматриваются как доли учредителей в уставном капитале.**

Учитывая действовавшее на тот момент законодательство, вполне очевидно, что в п. 10 Постановления Правительства РФ № 86 в словосочетании “владелец пая” имелся в виду **только имущественный пай**, потому что согласно п. 19 Рекомендаций “О порядке распоряжения земельными долями и имущественными паями” **моментом возникновения права собственности на имущественный пай** является дата принятия общим собранием членом колхоза или работников совхоза решения об утверждении списка лиц, имеющих право на получение этого пая.

Это же подтверждается и разработанной в соответствии с Постановлением № 86 и утверждённой Минсельхозом РФ и Госкомимуществом РФ Инструкцией о порядке передачи, продажи и сдачи в аренду имущества колхозов и совхозов муниципальным органам от 10 февраля 1992 г., где в абз. 4 ч. 3 разд. III указано, что **владелец пая обязан подать заявление во внутрихозяйственную комиссию, в котором указывает форму использования своего пая.** В следующих абзацах перечисляется порядок оформления учёта операций по передаче, продаже или сдаче в аренду **имущественного пая.** Согласно п. 18 **моментом возникновения права собственности на земельную долю** является дата принятия администрацией района решения (постановления) о передаче земли в коллективно-долевую собственность членом колхоза или работников совхоза. Например, в Московской области такие постановления стали приниматься только во втором полугодии 1993 г., тем более что владельцы земельной доли в тот момент быть не могло, так как граждане ещё не были собственниками, ибо только временно владели и пользовались ею. Они ещё не знали точного размера своей земельной доли, необходимой для денежной оценки стоимости учредительного взноса.

Доказательство факта совершения возмездной сделки по передаче самой земельной доли или права пользования ею в качестве учредительного взноса в уставный капитал создаваемого АО при реорганизации (реформировании) колхоза или совхоза должно осуществляться в соответствии с законодательством, действующим в момент совершения такой сделки. Применение “обратной силы” гражданского законодательства нарушает при этом ст. 4 ГК РФ и ст. 54 Конституции РФ. Кроме того, в п. 4 ст. 1 Федерального закона “Об акционерных обществах” от 26 декабря 1995 г. прямо указано, что **особенности создания, реорганизации, ликвидации, правового положения АО**, созданных на базе реорганизованных в соответствии с Указом № 323 колхозов, совхозов и других сельхозпредприятий, определяются федеральными законами. В п. 5 ст. 94 указано, что впредь до введения в действие соответствующих федеральных законов перечисленные в п. 4 ст. 1 общества действуют на основании правовых актов Российской Федерации, принятых до введения в действие указанного Закона до 1 января 1996 г. Однако соответствующих федеральных законов до сих пор не принято. Поэтому **особенности создания, реорганиза-**

<sup>11</sup> См.: Экономика и жизнь. 1992. № 2.

ции, ликвидации и правового положения АО должны регулироваться нормативно-правовыми актами Российской Федерации, принятыми до 1 января 1996 г. По этому поводу в п. 1 и 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 18 ноября 2003 г. даны руководящие разъяснения.

Вполне очевидно, что «политическая воля» Президента РФ, законодательной и исполнительной власти государства даже не предполагала, предоставив сельским труженикам, проработавшим в колхозах и совхозах по 30–40 лет за грошовые трудодни (до 1967 г.) и мизерные зарплаты, **бесплатно землю в собственность, тут же лишить их этой собственности в пользу коммерческого юридического лица.** В чём же тогда смысл всей этой приватизации земли и многолетних усилий государства в принятии в развитие земельной реформы законов и других актов, не говоря уже о затраченных на это бюджетных средствах?

Кроме того, **коллизии** между законами и подзаконными актами разрешаются в пользу законов, поскольку они обладают верховенством и высшей юридической силой (ч. 2 ст. 4; ч. 3 ст. 90; ст. 115; ч. 2 ст. 120 Конституции РФ). Согласно ч. 2 ст. 120 Конституции РФ «суд, установив при рассмотрении дела несоответствие акта государственного или иного органа закону, принимает решение в соответствии с законом». В соответствии с п. 5 ст. 3 ГК РФ «в случае противоречия указа Президента Российской Федерации или постановления Правительства Российской Федерации настоящему Кодексу или иному закону применяется настоящий Кодекс или соответствующий закон». В п. 2 ст. 13 АПК РФ указано, что «арбитражный суд, установив при рассмотрении дела несоответствие нормативного правового акта иному имеющему большую юридическую силу нормативному правовому акту, в том числе издание его с превышением полномочий, принимает судебный акт в соответствии с нормативным правовым актом, имеющим большую юридическую силу. Однако некоторые судьи арбитражных

судов, **полностью игнорируя** действующие на тот момент Конституцию, законы и Указ № 323 прямого действия, по «своему усмотрению и внутреннему убеждению» оценив п. 10 Постановления № 86, возвели этот спорный подзаконный акт в ранг «сверхзакона» и фактически лишили граждан и их наследников их собственности – земельной доли – земли, на которой они могли бы работать, и денежных средств, которые они могли бы получить от её отчуждения. Получается, что у граждан **конфисковали земельные доли в пользу коммерческого юридического лица,** т.е. применили меру (конфискация), которая по действующему законодательству возможна только в виде санкции за совершение **преступления или иного правонарушения** (ст. 243 ГК РФ).

На основании вышеуказанного анализа представляется установленным и доказанным, что ни Конституцией (Основным Законом), ни законами РСФСР, ни Земельным и Гражданским кодексами РСФСР, ни Указами Президента РФ **до 25 декабря 1993 г. не было предусмотрено передачи гражданами своих земельных долей** в уставный капитал АО, создаваемого на базе реорганизованного (реформированного) колхоза или совхоза, так как **любое отчуждение** земельного участка или его части их собственниками, кроме передачи по наследству, **разрешалось только государству** в лице Совета народных депутатов. Исключение составляют отдельные сельхозпредприятия, включенные в разд. III Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденного Постановлением Правительства РФ № 708, **реорганизация и приватизация которых должны проводиться по особым условиям.** Например, в Московской области такие сельхозпредприятия значились в **Списке хозяйств** (Прил. 1 к Постановлению Правительства Московской обл. от 9 января 1992 г. № 5/1), **не подпадающих под действие Постановления Правительства РФ № 86.**