

## **ОСОБЕННОСТИ РАСПОРЯЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ КРЕСТЬЯНСКИХ (ФЕРМЕРСКИХ) ХОЗЯЙСТВ**

*Работа представлена кафедрой гражданского права  
Кубанского государственного аграрного университета.*

*Научный руководитель – доктор юридических наук, профессор А. А. Молчанов*

**В статье анализируются особенности распоряжения и порядок предоставления земельных участков крестьянских (фермерских) хозяйств.**

**The history of farm household development in Russia since ancient times up to the present moment is considered in the article.**

Имущественные, в том числе земельные, отношения крестьянских (фермерских) хозяйств регулируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»<sup>1</sup>, а что касается Земельного кодекса РФ, то, к сожалению, он ни-

каких особенностей земельных отношений с участием крестьянских (фермерских) хозяйств не вводит.

ГК РФ сохранил прежний режим имущества крестьянского (фермерского) хозяйства, которое приобретено до вступления в силу ч. 1 ГК РФ, и сделал возможным

любой иной режим имущества крестьянского (фермерского) хозяйства, если члены установят это договором (долевая собственность, раздельная, комбинированная).

Одновременно ст. 257 ГК упоминает и о законе, в котором также может быть установлен режим, отличный от режима общей совместной собственности. Таким законом в отношении земельного участка может быть, в частности, Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>2</sup> в ситуациях, когда в состав фермерского хозяйства входят иностранные граждане или лица без гражданства. Эти категории граждан не могут иметь в собственности земельные участки сельскохозяйственного назначения (им земля предоставляется только на праве аренды).

В соответствии с п. 1 и 2 ст. 257 ГК и ст. 6 ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» общей собственностью членов крестьянского (фермерского) хозяйства являются предоставленный хозяйству в собственность или приобретенный им земельный участок, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственная и иная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов, а также плоды, продукция и доходы, полученные от использования указанного имущества в результате деятельности хозяйства.

Как правило, имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если соглашением между ними не установлено иное, т. е. члены крестьянского (фермерского) хозяйства могут договориться и о том, что земельный участок находится в общей долевой собственности. В этом случае доли членов хозяйства устанавливаются также соглашением между ними.

Следует отметить, что соглашение, о котором идет речь, – новое явление в зако-

нодательстве о крестьянских (фермерских) хозяйствах. До принятия Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» такого письменного соглашения при создании фермерского хозяйства не требовалось. Поэтому в ныне существующих хозяйствах данного документа нет, а между тем его наличие позволило бы избежать многих правовых проблем.

Порядок владения, пользования и распоряжения имуществом, в том числе земельным участком, определяется соглашением, заключенным между членами крестьянского (фермерского) хозяйства. При этом в интересах крестьянского (фермерского) хозяйства распоряжение его имуществом осуществляется главой хозяйства, т. е. если члены хозяйства решат продать часть своего земельного участка, сделку совершает без доверенности глава хозяйства. Сделка считается совершенной в интересах хозяйства, если не доказано, что эта сделка заключена главой хозяйства в его личных интересах.

Раздел земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства производится только в случае прекращения хозяйства, например, в связи с выходом из него всех его членов. При выходе одного из членов крестьянского (фермерского) хозяйства земельный участок разделу не подлежит; вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности. В этом случае также доли членов хозяйства в праве совместной собственности на имущество хозяйства признаются равными, если соглашением между ними не установлено иное.

По соглашению между членами крестьянского хозяйства часть земельного участка крестьянского хозяйства может быть на общих основаниях, установленных законом, продана, обменена, сдана в аренду.

Каждый член крестьянского хозяйства может также завещать причитающуюся ему долю земельного участка любому лицу. Следует иметь в виду, что имущество члена хозяйства условно можно разделить на

две части: имущество, представленное его долей в общем имуществе хозяйства; все остальное принадлежащее ему имущество. Наследники призываются к наследованию всего имущества. Однако специальные правила установлены ст. 1179 относительно доли наследодателя в имуществе, входящем в состав крестьянского (фермерского) хозяйства. Состав этого имущества определяется с учетом п. 2, 3 ст. 257 ГК и целей создания и деятельности такого хозяйства, четко определенных Федеральным законом от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

При наследовании доли умершего в имуществе крестьянского (фермерского) хозяйства следует учитывать два обстоятельства: является ли наследник членом хозяйства и каков вид общей собственности (долевая или совместная), на основании которого имущество хозяйства принадлежит его членам.

Наследство открывается после смерти любого члена крестьянского (фермерского) хозяйства. Членами хозяйства являются глава крестьянского (фермерского) хозяйства, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя, трудоспособные члены семьи главы хозяйства (все или некоторые из них), другие родственники и иные граждане, совместно ведущие хозяйство.

Если имущество находится в долевой собственности, то доля наследника — члена хозяйства в имуществе этого хозяйства увеличивается соразмерно наследуемой доле, а наследник, не являющийся членом хозяйства, вправе получить денежную компенсацию наследуемой доли в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 1179. В случае принятия такого наследника в члены хозяйства компенсация ему не выплачивается.

Если имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности (т. е. без определения долей каждого члена), размер доли наследодателя неизвестен, поэтому сначала необходимо его определить.

В случае когда наследник — член хозяйства, к определению размера доли должны применяться п. 2 ст. 254 и п. 3 ст. 258 ГК. При отсутствии соглашения между оставшимися членами хозяйства и наследником об ином доле наследодателя в имуществе считается равной долям других членов. Аналогичное правило, но в другой редакции закреплено и ст. 254 и 258 ГК: доли признаются равными, если иное не предусмотрено соглашением членов (в том числе и наследника) хозяйства.

Наследник, не являющийся членом хозяйства и не принятый в него, в соответствии с п. 2 ст. 1179 имеет право на получение компенсации, соразмерной наследуемой им доле в имуществе хозяйства, принадлежащем его членам на праве совместной собственности.

Законодателем определен максимальный срок выплаты компенсации, который не может превышать одного года со дня открытия наследства. Иной срок — меньшей продолжительности чем год — может быть установлен соглашением наследника с членами хозяйства, а в случае возникновения между ними спора — судом.

Наследник, не являющийся членом хозяйства, но желающий вступить в него, может быть принят в хозяйство. В этом случае ему не выплачивается компенсация доли наследодателя, но определение доли последнего и, следовательно, принятого в хозяйство наследника влечет необходимость преобразования совместной собственности на имущество крестьянского (фермерского) хозяйства в общую долевую собственность, если соглашением между членами хозяйства, включая принятого наследника, не будет предусмотрено иное (т. е. сохранение совместной собственности на имущество хозяйства).

Если же после смерти члена крестьянского (фермерского) хозяйства это хозяйство прекращается (в том числе в связи с тем, что наследодатель был единственным членом хозяйства), а среди его наследников лиц, желающих продолжать ведение крес-

## **ОБЩЕСТВЕННЫЕ И ГУМАНИТАРНЫЕ НАУКИ**

---

стьянского (фермерского) хозяйства, не имеется, имущество крестьянского (фермерского) хозяйства подлежит разделу между наследниками по общим правилам.

При отсутствии наследников, желающих продолжить ведение крестьянского (фермерского) хозяйства после смерти единственного члена, а также в иных случаях прекращения деятельности хозяйства

вследствие смерти его члена имущество хозяйства подлежит разделу. Раздел земельного участка, входящего в состав имущества хозяйства, осуществляется по правилам ст. 1182, а остального имущества — по правилам, установленным ст. 252 ГК для раздела имущества, находящегося в долевой собственности, с учетом норм ст. 1164 и 1165.

### **ПРИМЕЧАНИЯ**

<sup>1</sup> СЗ РФ. 2003. № 24. Ст. 2249.

<sup>2</sup> СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.