

Общая долевая собственность на земли сельскохозяйственного назначения как сфера регулирования земельного и гражданского законодательства

Липски Станислав Анджеевич,
заведующий кафедрой земельного права
Государственного университета по землеустройству,
доктор экономических наук, доцент
lipski-sa@yandex.ru

В статье рассмотрены вопросы, связанные с особенностями возникновения института общей долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения, ставшего весьма специфичным для постсоветской России. Сопоставлены позиции, что ученые и специалисты понимали под земельной долей, как регулируется эта сфера нормами земельного и гражданского законодательства. Особое внимание уделено невостребованным земельным долям и процессу признания в судебном порядке таких долей муниципальной собственностью. Сделан вывод, что в ближайшие 5–6 лет проблема невостребованных долей будет в основном решена. Однако ситуация в целом с общей долевой собственностью на сельскохозяйственные угодья будет урегулирована еще не скоро, хотя происходят определенные позитивные процессы.

Ключевые слова: сельскохозяйственные угодья, земельные доли, приватизация, долевая собственность.

Shared Ownership to Agricultural Lands as a Sphere of Regulation of Land and Civil Laws

Lipski Stanislav A.
Head of the Department of Land Law of the State University of Land Use Planning
Doctor of Economics, Associate Professor

The article considers of issues related to the peculiarities of the emergence of the institution of shared ownership of agricultural land, which has become very specific for post-Soviet Russia. The author compares what scientists and experts understood by land share and how the norms of land and civil legislation regulate this sphere. Additional attention is paid to unclaimed land shares and the process of recognizing in court of such shares as municipal property. The conclusion is that the problem of unclaimed shares will be mostly solved in the next 5-6 years. However, the overall situation with shared ownership of agricultural land will not be resolved soon, although certain processes that improve it are developing.

Keywords: agricultural land, land shares, privatization, share ownership.

Для недвижимых вещей земля как операционно-пространственный базис, фактор их расположения является определяющей. Гражданский кодекс Российской Федерации (далее — ГК РФ) даже не дает полного перечисления недвижимых вещей, определяя их лишь путем указания на их прочную связь с землей (перемещение невозможно без нанесения их назначению несоразмерного ущерба)¹. Наиболее ценной частью земель сельскохозяйственного назначения, согласно Земельному кодексу Российской Федерации (далее — ЗК РФ), являются подлежащие особой охране сельскохозяйственные угодья, кото-

рым отдается приоритет в использовании². Половина из них (83,5 млн га из общей площади в 197 млн га) находится в общей долевой собственности³ более 8 млн граждан (преимущественно это сельские жители), которые являются собственниками земельных долей. Такие доли возникли в начале 1990-х годов, когда проводились массовая реорганизация агрохозяйств и приватизация закрепленных за ними земель⁴

² Пункт 1 ст. 79 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с послед. дополн. и изм.) // СПС «КонсультантПлюс».

³ Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения в 2017 г. М.: Росинформагротех, 2019. С. 29.

⁴ Указ Президента Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению

¹ Абзац 1 п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с послед. дополн. и изм.) // СПС «КонсультантПлюс».

(как правило, коллективы их работников числом 100–300 человек стали сособственниками земельного массива реорганизованного хозяйства). Особенности той приватизации сказываются и в настоящее время, главной из них является не решенная за весь прошедший с тех пор отрезок времени проблема земельных долей. Она заключается в первую очередь в неурегулированности взаимоотношений между их собственниками и занимающими по отношению к ним с 2005 г. монопольное положение агрохозяйствами, использующими приватизированные земли.

Ключевыми факторами, обусловившими уникальность современного отечественного института долевой собственности на эти земли, стали следующие.

1. Осуществленная в начале 1990-х годов приватизация земли и иного имущества агрохозяйств носила публично-правовой характер и не регулировалась нормами частного права (земля и земельные участки тогда вообще еще не были признаны недвижимостью). Тогда как в последующем в силу различных причин это не просто произошло, но еще и положения специального Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»⁵ (далее — Федеральный закон № 101-ФЗ) сначала не совсем удачно «подгонялись» под них. Так как, согласно ст. 606 и 607 ГК РФ, в аренду передается имущество (непотребляемые вещи), а не права на него, то при его принятии было проигнорировано, что к тому времени более 60% всех земельных долей, собственники которых как-то распорядились ими, была их аренда — на добровольной основе на срок договора формировался «временный» участок. Причем в качестве арендодателей выступали как отдельные собственники долей, так и сразу несколько собственников. В результате не только было запрещено заключать новые арендные соглашения, но и ко всем уже действовавшим должны были «автоматически» применяться правила о доверительном управлении имуществом (п. 2 ст. 16 Федерального закона № 101-ФЗ, вступление в силу этого требования все нулевые годы откладывалось, учитывая опасения практиков-аграриев, а в 2010 г. законодатель исключил этот пункт).

Между тем законодатель вскоре изменил свою позицию, начался обратный процесс — опираясь на положения п. 1 ст. 12 Федерального закона № 101-ФЗ о том, что когда число собственников больше, чем пять (а это практически везде — колхозов и совхозов, где работало бы меньше пяти человек, не было), то к соответствующим правоотношениям правила гражданского законодательства должны применяться с учетом его особенностей. Иначе говоря, в вопросах, связанных с земельными долями, положения этого специального закона имеют приоритет над нормами ГК РФ.

2. Осуществленная приватизация была сжатой по срокам и имела огромный масштаб: за 1–2 года

земельной реформы в РСФСР» // СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 1991 г. № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» // СПС «КонсультантПлюс».

⁵ Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с послед. доп. и изм.) // СПС «КонсультантПлюс».

12 млн сельских жителей стали (формально) собственниками большей части сельскохозяйственных угодий, ранее закрепленных за колхозами и совхозами⁶. В таких условиях был неизбежен неоднократный пересмотр условий и порядка проведения приватизации, касавшийся как объекта приватизации (размер долей при этом уменьшался⁷), так и перечня лиц, которые становились собственниками долей⁸.

3. В результате переданные в частную собственность земли не были индивидуализированы — приватизации подлежал не весь используемый агрохозяйством участок, имевший внешние границы, а лишь его часть — сельскохозяйственные угодья, — которая никак не была отделена от остальных (неприватизируемых) угодий. При этом важно, что на участок впоследствии можно было бы распространить требования гражданского законодательства о недвижимом имуществе (по первым правилам предполагалось приватизировать как раз участок, но спустя пару месяцев после начала приватизации в качестве объекта приватизации были оставлены только эти угодья).

4. Круг лиц — новых частных земельных собственников уже изначально включал в себя значительную часть граждан, которые в силу возраста и профессии не могли участвовать в сельхозпроизводстве (пенсионеры, работники социальной сферы села), в дальнейшем их удельный вес увеличился за счет старения и перехода долей к наследникам, вообще уехавшим из соответствующей местности. То есть по замыслу приватизация должна была представлять собой передачу земель тем, кто сможет вести на ней свое хозяйство или организовать реорганизацию агрохозяйств («подтолкнуть к ней»). Эта особенность могла быть смягчена в процессе последующего оборота долей, но вплоть до 2003 г. для этого не было достаточных правовых оснований, а после 2005 г. такой оборот весьма ограничен, а собственники долей находятся в зависимости от «своего» агрохозяйства⁹. Ведь действующая с тех пор редакция абз. 2 п. 1 ст. 12 Федерального закона № 101-ФЗ фактически оставила собственникам долей лишь две возможности: 1) передать долю «своему» агрохозяйству, уже использующему общий участок (или такому же фермеру), которое при этом является абсолютным монополистом, что делает сомнительным «справедливый» (эквивалентный) характер такой передачи; 2) выделить в счет доли земельный участок, что тогда было трудно реализуемо на практике, да и экономически чаще не оправдано (затраты на его выдел превышали потенциальный доход от последующей сделки с ним). Даже продать долю муниципалитету или подарить ее своим ближайшим родственникам стало нельзя — только завещать.

⁶ Липски С.А. Формы землепользования // Экономист. 2006. № 3. С. 90–96.

⁷ Указ Президента Российской Федерации от 2 марта 1992 г. № 213 «О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан» // СПС «КонсультантПлюс».

⁸ Постановление Правительства Российской Федерации от 4 сентября 1992 г. № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса» // СПС «КонсультантПлюс».

⁹ Липски С.А. Правовые аспекты оборота земель сельскохозяйственного назначения в постсоветской России // Журнал российского права. 2014. № 4. С. 17.

5. Кроме того, по-разному понимались продолжительность срока существования института общей долевой собственности на приватизированные угодья (то ли это краткосрочный инструмент для реорганизации агрохозяйств, то ли — долговременный перспективный институт в аграрно-земельной сфере) и сама правовая природа земельной доли. Так, можно выделить как минимум шесть трактовок ее статуса, обсуждавшихся уже после того, как доли были обрешены:

— права на выдел в счет нее «своего» участка (доля-ваучер);

— части земельного массива колхоза-совхоза;

— доли в общей собственности всех работников конкретного агрохозяйства (и иных приравненных к ним лиц — пенсионеров этого хозяйства, сельских врачей, учителей и т.п.), причем количественно выраженной, но не отграниченной на местности¹⁰;

— идеальной доли в праве на земельный массив, состоящей из земельных долей участников сельскохозяйственных предприятий¹¹;

— права на долю ценности общего участка (пай) — в рамках еще советского подхода — как «арифметический показатель соотношения стоимостной оценки вклада каждого собственника и стоимости всего общего имущества — это частное от деления этих стоимостей»¹²;

— доли в участке как имуществе, т.е. позволяющей пользоваться им¹³.

Многие ученые и специалисты того времени указывали на «абстрактный характер» земельных долей, считали, что это квазисобственность¹⁴ и т.п. Так, можно привести мнение Н.И. Краснова, не просто считавшего такие доли «идеальными»¹⁵, но и рассматривавшего их явлением не вещного, а обязательственного характера¹⁶. Эту же точку зрения разделял и М.И. Ко-

зырь, развивавший ее в направлении того, что теория права собственности не допускает безобъектного права собственности (соответственно, доля — лишь обязательственное имущественное право лица на выдел участка в размере причитающейся ему земельной доли¹⁷, мало того, работники агрохозяйства находятся с ним в обязательственных отношениях и становятся собственниками земельной доли при выходе из хозяйства¹⁸). Такого же мнения вплоть до принятия Федерального закона № 101-ФЗ придерживался и Н.А. Сыродоев (земельная доля не может быть объектом вещного права, поскольку носит абстрактный характер¹⁹), однако после вступления указанного закона в силу он признал правильную формулировку федерального законодателя (в частности о том, что земельная доля является долей в праве общей долевой собственности²⁰).

И.А. Иконичкая считала земельными долями закрепленные за агрохозяйствами земли, для которых имеется количественная (площадная) определенность, но неясно, где они в натуре²¹. А, например, В.Х. Улокаев считал таковыми часть продуктивных земель агрохозяйства, которая в процессе его реорганизации безвозмездно передается его работнику либо иному приравненному к нему лицу²². Мнение же Г.Е. Быстрова заключалось в том, что в результате приватизации земельных угодий возникала принципиально новая правовая конструкция «разделенной собственности» между дольщиками и хозяйством²³.

И даже сейчас, когда уже более 15 лет имеется достаточная законодательная база²⁴, точки зрения на правовую сущность земельных долей различны. Так, порой их по-прежнему считают лишь правом требования выдела участка в натуре, а правопреемниками земель прежних агрохозяйств предлагается считать образованные вместо них юридические лица²⁵. Также высказываются предложения признать земельные доли в качестве «неорганизованной коллективной собственности», которая исчезла, оказалась погло-

¹⁰ Беляева З.С. Правовое положение сельскохозяйственных коммерческих организаций // Аграрная реформа в Российской Федерации: Правовые проблемы и решения. М.: ИГП РАН, 1998. С. 10.

¹¹ Андреев Ю.Н. Права участников сельскохозяйственных коммерческих организаций и их судебная защита: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2010. С. 84.

¹² Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству. Томск, 1977. С. 51.

¹³ Халфина Р.О. Право личной собственности. М., 1964. С. 67.

¹⁴ Краснов Н.И. Земельная реформа и земельное право в современной России // Государство и право. 1993. № 12. С. 5; Краснов О.И. Земельное право: учебн. М.: Юрист, 2000. С. 281–282; Сыродоев Н.А. Нотариальное удостоверение сделок с земельными долями // Бюллетень правовой информации «Земля и право». 1997. № 3. С. 6; Лазаревский А.А. Кабаны как индикатор (законопроект «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» блокирует институциональные реформы в сфере недвижимости) // Финансы и кредит. 2002. № 12. С. 50–58; и др.

¹⁵ Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель: мат. круглого стола // Государство и право. 1999. № 4. С. 44.

¹⁶ Краснов Н.И. Указ. соч.; см. также: Андреев Ю.Н. Актуальные проблемы владения, пользования и распоряжения земельными участками (долями) из земель сельскохозяйственного назначения // Аграрное и земельное право. 2005. № 1. С. 84–105; Балашов Е.В. Правовое

регулирование земельных долей в аграрной сфере экономики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Уфа, 2003. С. 15; Пискунова М. О делимости недвижимых вещей // Бизнес-адвокат. 2003. № 9. С. 17.

¹⁷ Козырь М.И. О разработке концепции земельной реформы в России на современном этапе // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 1998. № 6. С. 14.

¹⁸ Козырь М.И. Актуальные правовые проблемы развития сельскохозяйственных кооперативов в условиях проведения аграрной реформы // Сельскохозяйственная кооперация и право. 1993. С. 30.

¹⁹ Сыродоев Н.А. Указ. соч.

²⁰ Сыродоев Н.А. Правовое регулирование оборота земельных участков // Государство и право. 1999. № 9. С. 48.

²¹ Иконичкая И.А. Земельное право Российской Федерации: учебн. М.: Юрист, 2004. 193 с.

²² Улокаев В.Х. Земельное право: учебник для вузов. М.: Издательство «Былина», 2011. С. 251.

²³ Быстров Г.Е. Земельная реформа в России: правовая теория и практика // Государство и право. 2000. № 4. С. 49–50.

²⁴ Статья 15 Федерального закона № 101-ФЗ — «Понятие земельной доли».

²⁵ Евсегнеев В.А. Нерешенные вопросы приватизации государственных земель в России // Аграрное и земельное право. 2013. № 7. С. 100–108.

щенной собственностью юридического лица — агрохозяйства²⁶.

Вопрос же о том, считать ли земельную долю самостоятельным объектом земельных правоотношений, неясен и по сей день. Так, пункт 1 ст. 6 ЗК РФ, определяя такие объекты, ее не называет. А крупнейший специалист в вопросах земельного права Б.В. Ерофеев относит ее к таковым²⁷. Мнение же Р.В. Черноморца и сейчас заключается в том, что ее виртуальный характер не позволяет реализовать ее в любом качестве²⁸.

6. Наиболее же проблемным итогом приватизации закрепленных за агрохозяйствами земель стало возникновение противоречия между ними (оставшимися как бы без земли) и собственниками земельных долей; потому вся последующая политика государства в отношении них балансировала между двумя вариантами: 1) социальным, соответствующим интересам граждан-собственников земельных долей и предусматривающим их существование на длительную перспективу; 2) экономическим (агропроизводственным), соответствующим интересам агрохозяйств — постепенная или даже единовременная ликвидация долей как временного инструмента, созданного на период реорганизации агрохозяйств, которая уже завершена.

При этом нормы гражданского права (в силу своего характера), хотя и вызвали определенные затруднения при «вписывании» в их требования законодательных положений о земельных долях, сейчас, скорее, защищают собственников таких долей (но, как отмечено выше, они не в полной мере применимы к соответствующим правоотношениям). Так, сложно представить, как соотносятся с ними ограничения произвести отчуждение доли фактически только единственному агрохозяйству, которое при этом даже может не являться сособственником. Или возможность безвозмездного прекращения имущественного права в случае неосуществления юридически значимых действий со своей собственностью (см. *далее* — невостребованные земельные доли). Тогда как нормы ЗК РФ и других «земельных» законов и подзаконных актов скорее исходят из обеспечения публичных интересов (охрана земель, их наиболее рациональное и эффективное использование). Причем эта публичность в противостоянии агрохозяйства — собственников долей почти исключительно означает приоритетность интересов первых (и аграрной отрасли в целом).

Что касается текущего десятилетия, то наиболее острый вопрос — это «работа» с невостребованными долями, которые по итогам приватизации должны без какой-либо компенсации их правообладателям перейти в собственность муниципалитетов. Действующий с 2011 г. порядок²⁹ предусматривает следую-

щее, с трудом сочетающееся с подходами гражданского права:

1. Невостребованная доля — не значит, что собственника нет. Такой признается доля, собственник которой:

А. Никак не распорядился ею 3 года и более. Полагаем, что единственным корректным объяснением (хоть как-то увязанным с подходами гражданского права), почему за это можно безвозмездно лишить права на имущество, является то, что приватизация в отношении такой доли как бы все еще не завершилась. То есть государство ее передало частному лицу, даже выдало документ-свидетельство, но процесс до конца не доведен — к реализации прав это лицо так и не приступило (если воспринимать такую реализацию как финальный этап передачи земли).

Б. Не был указан в изначальном решении о приватизации земли (даже при наличии у него выданного в установленном порядке свидетельства о том, что он — собственник доли). Федерального законодателя не смутило, что к 2011 г. такие документы имелись у гражданина уже больше 15 лет (их массовая выдача была завершена в 1996 г.) — здесь даже уместно вспомнить про положения гражданского законодательства о приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ). Никак не соответствует нормам частного права и то, что такие невостребованные доли переходят к муниципалитетам. Ведь земля была приватизирована, все остальные лица, упомянутые в приватизационных актах, стали ее сособственниками. И если их число сокращается, значит, надо, ничего не меняя в площади общего участка, увеличить (пропорционально) доли всех остальных его сособственников. Причем здесь муниципалитет?

В. Умер, и никто не вступил в права наследования долей. Но в этом случае муниципалитетам некому предъявлять иск. Поэтому разработана законодательная инициатива о применении в данном случае правил о выморочном имуществе, но это также представляется непростым, так как для этого, помимо внесения изменения в Федеральный закон № 101-ФЗ, потребуются также корреспондирующие правки в другие законы (в первую очередь — в ГК РФ).

2. Орган местного самоуправления (далее — ОМС) выявляет такие доли, публикует их список, спустя 3 месяца после этого предлагает общему собранию сособственников (далее — собрание) участка утвердить его.

3. После утверждения этого списка (либо собранием, либо самим ОМС) все включенные в него доли считаются признанными невостребованными. При этом есть и защитный механизм для собственников долей, несогласных с включением их долей в такой список, чтобы исключить их из него, им достаточно заявить об этом на собрании или обратиться в ОМС.

4. Имея утвержденный список, ОМС обращается с иском в суд с требованием о признании включенных в список долей муниципальной собственностью. Если суд удовлетворяет этот иск (изначально предполагалось, что суды так и будут поступать, но практика показала, что это далеко не всегда так), то такие доли больше не являются невостребованными.

²⁶ Шейнин Л.Б. Недвижимость: пробелы и несоответствия в правовом регулировании. М., 2011. С. 97.

²⁷ Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебн. для высш. юрид. завед. М.: Профобразование, 2014. С. 149.

²⁸ Черноморец Р.В. Земельная доля как источник права собственности на землю в аграрных правоотношениях // Вестник Российского университета кооперации. 2017. № 2. С. 144.

²⁹ Федеральный закон от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования

оборота земель сельскохозяйственного назначения» // СПС «КонсультантПлюс».

За 2012–2018 годы суды признали собственностью муниципалитетов невостребованные доли общей площадью 16,9 млн (из 25 или 30 млн га — по разным оценкам), это позволяет судить, что в следующие 5–6 лет острота проблемы невостребованных долей полностью спадет. Но это не относится к проблеме общей долевой собственности на сельскохозяйственные угодья вообще. И принимая во внимание, что общее число собственников земельных долей превышает 8 млн, никаких скоропалительных решений здесь не может быть.

При этом, с одной стороны, остается противоречие между агрохозяйствами и собственниками земельных долей, причем их интересы явно не совпадают. С другой стороны, суммарная площадь находящихся в общей долевой собственности земель сокращается (изначально это было 114,4 млн га, а сейчас — 83,5 млн га). Это происходит, так как: 1) агрохозяйства все-таки приобретают доли у собственников (или те вносят их в уставные капиталы), 2) отдельные

собственники долей выделяют их в участки (например для ведения фермерства), 3) как отмечено выше, ведется «работа» с невостребованными долями.

При этом наряду с социальным фактором (более 8 млн собственников) реальной преградой для радикального решения проблемы земельных долей (постепенная или даже единовременная ликвидация долей как временного инструмента, созданного на период реорганизации агрохозяйств, которая уже давно завершена, — такие предложения звучат и сегодня³⁰) являются положения и подходы гражданского законодательства о недопустимости произвольно вмешиваться в частные дела (в данном случае — собственников долей), о препятственном осуществлении гражданских прав, о том, что нарушенные права подлежат восстановлению и имеется возможность их судебной защиты³¹.

³⁰ Хлыстун В.Н. Земельные отношения в российском агро-секторе // Отечественные записки. 2012. № 6. С. 78–84.

³¹ Пункт 1 ст. 1 ГК РФ.

Литература

1. Андреев Ю.Н. Актуальные проблемы владения, пользования и распоряжения земельными участками (долями) из земель сельскохозяйственного назначения / Ю.Н. Андреев // *Аграрное и земельное право*. 2005. № 1. С. 84–105.
2. Андреев Ю.Н. Права участников сельскохозяйственных коммерческих организаций и их судебная защита: диссертация доктора юридических наук / Ю.Н. Андреев. Москва, 2010. 376 с.
3. Балашов Е.В. Правовое регулирование оборота земельных долей в аграрной сфере экономики: автореферат диссертации кандидата юридических наук / Е.В. Балашов. Уфа, 2003. 22 с.
4. Беляева З.С. Правовое положение сельскохозяйственных коммерческих организаций / З.С. Беляева // *Аграрная реформа в Российской Федерации: правовые проблемы и решения* / Г.С. Башмаков [и др.]; ответственные редакторы З.С. Беляева, О.А. Самончик. Москва: ИГП РАН, 1998. С. 6–33.
5. Быстров Г.Е. Земельная реформа в России: правовая теория и практика / Г.Е. Быстров // *Государство и право*. 2000. № 4. С. 49–50.
6. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения в 2017 году / И.В. Лебедев [и др.]. Москва: Росинформагротех, 2019. 328 с.
7. Евсегнеев В.А. Нерешенные вопросы приватизации государственных земель в России / В.А. Евсегнеев // *Аграрное и земельное право*. 2013. № 7. С. 100–108.
8. Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник для высших юридических заведений / Б.В. Ерофеев. 13-е изд., перераб. и доп. Москва: Профобразование, 2014. 667 с.
9. Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации: учебник / И.А. Иконицкая. Москва: Юристъ, 2004. 193 с.
10. Козырь М.И. Актуальные правовые проблемы развития сельскохозяйственных кооперативов в условиях проведения аграрной реформы / М.И. Козырь // *Сельскохозяйственная кооперация и право: сборник статей* / ответственный редактор М.И. Козырь; авторы предисловия М.И. Козырь, Э.И. Павлова. Москва: ИГПАН, 1993. 146 с.
11. Козырь М.И. О разработке концепции земельной реформы в России на современном этапе / М.И. Козырь // *Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий*. 1998. № 6. С. 14.
12. Краснов Н.И. Земельная реформа и земельное право в современной России / Н.И. Краснов // *Государство и право*. 1993. № 12. С. 3–13.
13. Крассов О.И. Земельное право: учебник / О.И. Крассов. Москва: Юристъ, 2000. 624 с.
14. Лазаревский А.А. Кабаны как индикатор (законопроект «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» блокирует институциональные реформы в сфере недвижимости) / А.А. Лазаревский // *Финансы и кредит*. 2002. № 12. С. 50–58.
15. Липски С.А. Правовые аспекты оборота земель сельскохозяйственного назначения в постсоветской России / С.А. Липски // *Журнал российского права*. 2014. № 4. С. 12–19.
16. Липски С.А. Формы землепользования / С.А. Липски // *Экономист*. 2006. № 3. С. 90–96.
17. Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству / Р.П. Мананкова. Томск: Изд-во Томского ун-та, 1977. 201 с.
18. Пискунова М. О делимости недвижимых вещей / М. Пискунова // *Бизнес-адвокат*. 2003. № 9. С. 17.
19. Сыродоев Н.А. Нотариальное удостоверение сделок с земельными долями / Н.А. Сыродоев // *Бюллетень правовой информации «Земля и право»*. 1997. № 3. С. 6.
20. Сыродоев Н.А. Правовое регулирование оборота земельных участков / Н.А. Сыродоев // *Государство и право*. 1999. № 9. С. 41–52.
21. Улюкаев В.Х. Земельное право: учебник для вузов / В.Х. Улюкаев. Москва: Былина, 2011. 344 с.
22. Халфина Р.О. Право личной собственности / Р.О. Халфина. Москва: Наука, 1964. 136 с.
23. Хлыстун В.Н. Земельные отношения в российском агро-секторе / В.Н. Хлыстун // *Отечественные записки*. 2012. № 6. С. 78–84.
24. Черноморец Р.В. Земельная доля как источник права собственности на землю в аграрных правоотношениях / Р.В. Черноморец // *Вестник Российского университета кооперации*. 2017. № 2. С. 142–145.
25. Шейнин Л.Б. Недвижимость: пробелы и несоответствия в правовом регулировании / Л.Б. Шейнин. Москва: Деловой двор, 2011. 181 с.