

ПРОБЛЕМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПАЕВ НА ПРИМЕРЕ СПК «НОВОТИМЕРСЯНСКИЙ» ЦИЛЬНИНСКОГО РАЙОНА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Г.З. Каримова, студентка 4 курса, тел. 8(8422) 430008, gusel_tu@mail.ru,

А.О Савин, студент 4 курса, тел. 8(8422) 559507 savin0811@mail.ru

АО «ПОЭЗ Ульяновск»

С.В. Шайкин, к.с.-х.н., доцент, тел. 8(8422) 559507 swshaikin@yandex.ru

ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА

Ключевые слова: *земельный пай, собственники, распоряжение, эффективность, доля.*

В работе рассмотрены вопросы использования земельных паев, закрепления прав собственности на землю и распоряжения ею на примере земель СПК «Новотимерсянский» Цильнинского района Ульяновской области.

Земле принадлежит ключевая роль в развитии аграрного сектора. Эффективность ее использования во многом определяется формами собственности. Мировой опыт показывает, что, несмотря на неизбежные издержки, наиболее продуктивной для сельскохозяйственного производства является частная собственность на землю. [1,2]

В начале 90-х годов в России в ходе преобразования экономики и перехода к рыночным отношениям были проведены аграрная и земельная реформы. Целями реформ были создание условий для развития индивидуального и частного хозяйствования на земле, проведение реорганизации колхозов и совхозов в новые организационно-правовые формы и приватизация занимаемой ими земли. Приватизация земли производилась путем передачи ее в собственность граждан, работающих в сельскохозяйственных предприятиях, с определением индивидуальных земельных долей. Федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения установлено следующее определение: земельная доля (земельный пай) – доля в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий. [3,4]

Так, в начале 90-х годов в селе Новые Тимерсяны Цильнинского района Ульяновской области начали выделять земельные паи.

Законодательно устанавливалось, что до 1 января 1993 г. собственники земельных долей должны были распорядиться полученными паями. Однако затянувшийся процесс принятия Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», плохая информированность сельского населения и другие причины не позволили полностью реализовать поставленную задачу.

Конечно, за такой короткий срок и неполную осведомленность не многие прошли кадастровый учет и государственную регистрацию прав на землю, выделили свои земельные доли в натуре.

Далеко не все, кто получил документы на земельный пай, было件件но понятно, что с ним делать дальше. Для многих первым желанием стало избавиться от своей доли и продать земельный пай. Особенно много в числе таких продавцов было получивших земельный пай в собственность сельских пенсионеров. Но на месте покупателей часто оказывались те, кто желал приобрести земельные доли не с целью развития аграрного бизнеса, а движимые исключительно желанием выгодно инвестировать в землю свободные финансовые средства. Нередко скупка земельных паев коммерческими структурами способствовала отчуждению сельскохозяйственных товаропроизводителей от земли.

Определенную проблему представляют невостребованные земельные паи, не только служащие питательной средой для разного рода махинаций, но и препятствующие полноценному хозяйственному освоению земельного фонда. А другие же граждане наоборот хотели сохранить свои доли, и получать с них доход, эффективно используя пай, передав его в пользование лицам, использующими передовые технологии и получающие стабильную прибыль.[5]

Один из способов повысить эффективность использования земель, находящихся в долевой собственности, – это сдать в аренду земельный пай. Аренда, особенно в условиях переходной экономики, – эффективный механизм рационального использования земли, а арендная плата за земельный пай может стать важным источником дохода. Так и сделали собственники земельных паев села Новые Тимерсяны. Сдав свой земельный пай в долгосрочную аренду в СПК «Новотимерсянский» они получают прибыль со своей доли в виде натуроплаты (1 тонна зерна, 50 кг сахарного песка) или денежного возмещения. Так же СПК за свой счет проводит обработку огородов, провел межевание, платит налог на земельный пай и во многом другом оказывает посильную помощь.

Кстати, зарегистрированный договор аренды земельного пая не является препятствием для регистрации перехода права собственности на земельную долю в составе данного земельного участка.

Распорядиться земельным паем можно по-разному: как в упрощенном порядке – без выделения земельного участка в счет земельной доли, так и с его выделением.

В первом случае участник долевой собственности по своему усмотрению вправе сделать следующее:

- отказаться от права собственности;
- внести собственность в уставной капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности;
- передать собственность в доверительное управление, продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

О намерении продать свою земельную долю извещать других участников долевой собственности не нужно.

А вот дарение земельного пая или его продажа посторонним лицам возможны только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Земельный пай уже выполнил и продолжает играть очень важную роль в процессе становления частной собственности на землю в специфических условиях переходной экономики. Благодаря ему было ускорено реформирование аграрного сектора, и созданы предпосылки для его успешного и как можно менее болезненного перехода на рельсы рыночной экономики.

Таким образом, каждому собственнику земельного пая необходимо решить в пользовании какого-лица он будет наиболее эффективно использоваться: среднего размера СПК, крупного агрохолдинга или небольшого крестьянского (фермерского) хозяйства.

Библиографический список

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс РФ [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 01.09.2016 г.) // Система Консультант Плюс
2. Хвостов, Н.В. Охрана окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов. Учебно-методический комплекс / Ульяновская госу-

дарственная сельскохозяйственная академия им. П.А. Столыпина. Ульяновск, 2006.

3. Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 15.07.2016 г.) // Система Консультант Плюс
4. Российская Федерация. Постановление Правительства. О порядке реорганизации колхозов и совхозов [Электронный ресурс]: от 29 декабря 1991 г. № 86.
5. Provalova, E.V. The application of new generation growth regulators to increase the grain productivity of winter wheat / E.V. Provalova, A.L. Toigildin, S.E. Erofeev, Yu.V. Ermoshkin, N.V. Khvostov, O.N. Tsapovskaya // Research Journal of Pharmaceutical, Biological and Chemical Sciences. 2015. Т. 6. № 6. С. 117-120.

THE PROBLEM OF USING LAND UNITS ON EXAMPLE SPK «NOVOTAMANSKY» TSIL'NINSKAYA DISTRICT OF THE ULYANOVSK REGION

Karimova G.Z., Shaykin S.V.

Keywords: *land share, owners, order, efficiency, share.*

The paper considers the issues of usage of land shares, the vesting of ownership of land and dispose of it for example land of APC "Novotimersansky" Tzilninskaya district of the Ulyanovsk region.