

**ЧАСТНО-ПРАВОВЫЕ
(ЦИВИЛИСТИЧЕСКИЕ) НАУКИ**

Оригинальная статья

<https://doi.org/10.31429/20785836-17-2-42-47>

**ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КРЕСТЬЯНСКИХ (ФЕРМЕРСКИХ)
ХОЗЯЙСТВ**

Иншакова А.О.*¹, Матыцин Д.Е.²

¹ ФГКОУ ВО «Волгоградская академия МВД России»
(Историческая ул., д. 130, г. Волгоград, Россия, 400075);
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»
(Ставропольская ул., д. 149, г. Краснодар, Россия, 350040);
ГБОУ ВО «Волжский институт экономики, педагогики и права»
(Огарева ул., д. 6, г. Волгоград, Россия, 400074)
² ГБОУ ВО «Волжский институт экономики, педагогики и права»
(Огарева ул., д. 6, г. Волгоград, Россия, 400074)

Ссылка для цитирования: Иншакова А.О., Матыцин Д.Е. Особенности государственной регистрации недвижимого имущества крестьянских (фермерских) хозяйств. *Юридический вестник Кубанского государственного университета*. 2025;17(2):42–47. <https://doi.org/10.31429/20785836-17-2-42-47>

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

Иншакова Агнесса Олеговна*, доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры предварительного расследования учебно-научного комплекса по предварительному следствию в органах внутренних дел ФГКОУ ВО «Волгоградская академия МВД России», профессор кафедры предпринимательского и международного частного права ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет», ведущий научный сотрудник ГБОУ ВО «Волжский институт экономики, педагогики и права», эксперт Российской академии наук

Адрес: Историческая ул., д. 130, г. Волгоград, Россия, 400075; Ставропольская ул., д. 149, г. Краснодар, Россия, 350040; Огарева ул., д. 6, г. Волгоград, Россия, 400074.

Тел.: +7 (988)-988-44-44

E-mail: ainshakova@list.ru

Конфликт интересов. Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Финансирование. Исследование выполнено при финансовой поддержке Российского научного фонда, проект № 25-28-00269 «Умное» сельское хозяйство и LegalTech в агропромышленном комплексе: правовая модель «Агро 4.0» в условиях устойчивого развития».

Статья поступила в редакцию: 02.06.2025

Статья принята к печати: 20.06.2025

Дата публикации: 27.06.2025

Аннотация: В статье проводится анализ нормативно-правовой базы и судебной практики в сфере особенностей государственной регистрации недвижимого имущества крестьянского (фермерского) хозяйства через призму имущественных отношений членов одной семьи. Охарактеризованы проблемные вопросы принятия в наследство недвижимого имущества наследодателей – членов крестьянского (фермерского) хозяйства. Сформулированы предложения по внесению изменений в действующее правовое регулирование.

Ключевые слова: Недвижимое имущество, Государственная регистрация, Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства, Создание юридического лица, Оборот земельных участков, Семейный бизнес, Общая долевая собственность.

Введение

В национальной хозяйственной системе значение крестьянских (фермерских) хозяйств довольно значимо, поскольку для граждан это является одной из наиболее доступных и простых форм ведения предпринимательской либо иной хозяйственной деятельности. Специфика состоит в возможности осуществления такой деятельности, не прибегая к учреждению юридического лица: требуется лишь специальное соглашение об образовании крестьянского (фермерского) хозяйства [1, с. 48]. В связи с этим актуальность приобретает вопрос о государственной регистрации недвижимого имущества, принадлежащего крестьянскому (фермерскому) хозяйству или отдельным его участникам.

Методы исследования

В исследовании используются общенаучные методы, среди которых диалектический, индуктивный, дедуктивный, прогностический, анализ, синтез, и частнонаучные методы, такие как формально-юридический, метод юридического толкования.

Результаты исследования

Систематизируя результаты исследования, можно обобщить следующие основные тезисы: государственная регистрация принадлежащего крестьянским (фермерским) хозяйствам недвижимого имущества носит совершенно иной гражданско-правовой и организационно-хозяйственный характер, иллюстрирующий особый правовой статус объединения и его субъектов; земельные участки образуют одну из основных платформ хозяйствования семейного бизнеса; вопрос оптимизации и совершенствования института государственной регистрации недвижимого имущества крестьянских (фермерских) хозяйств требует комплексного воздействия. Полагаем, что предложенная поправка по снижению процентной суммы кадастровой стоимости предоставляемых крестьянским (фермерским) хозяйствам земельных угодий положительно повлияет на развитие недвижимого имущества как ключевого объекта семейного бизнеса. Важнейшим приоритетом данного шага также видится успешная реализация установленных действующим законодательством процедур государственной регистрации недвижимости, что обусловит подходящий для семейного бизнеса и объем налогообложения недвижимого имущества.

Научная дискуссия

Зачастую принадлежащее крестьянским (фермерским) хозяйствам (далее – КФХ) недвижимое имущество представляют собой различные предприятия, где в статусе недвижимости выступают земельные участки, здания, сооружения и пр., что является для крестьянского (фермерского) хозяйства неотъемлемой платформой для ведения хозяйственной деятельности и семейного бизнеса [3, с. 27].

Прежде чем охарактеризовать особенности регистрации принадлежащего КФХ недвижимого имущества, важно обратить внимание на правовой статус КФХ, который непосредственно влияет на государственную регистрацию недвижимости. Закрепленное в ст. 23 ГК РФ право граждан при создании крестьянского (фермерского) хозяйства не учреждать юридическое лицо тесно коррелируется с положениями статьи 86.1 ГК РФ, уполномочивающей лиц, занятых на принадлежащих КФХ недвижимости ведением сельскохозяйственной деятельности, учреждать юридические лица: пункт 1 данной статьи рассматривает крестьянские (фермерские) хозяйства через призму создания юридического лица, и квалифицирует последнее как «добровольное объединение граждан на основе членства для совместной производственной или иной хозяйственной деятельности в области сельского хозяйства, основанной на их личном участии и объединении членами крестьянского (фермерского) хозяйства имущественных вкладов»¹. Как видно, в данном положении говорится именно об имуществе КФХ как юридического лица.

В случае с КФХ, созданным без образования юридического лица, государственной регистрации подлежит лишь недвижимое имущество, принадлежащее как непосредственно КФХ, так и его членам в отдельности, поскольку участники объединения также могут обладать правом собственности на определенные доли и объемы недвижимости [8, с. 15].

В контексте структурного анализа особенностей государственной регистрации недвижимого имущества крестьянских (фермерских) хозяйств довольно наглядным видится право собственности объединения на принадлежащее ему имущество. Уполномоченному в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218 органу власти надлежит осуществлять государственную регистрацию права собственности крестьянских (фермерских) хозяйств в порядке, установленном действующим законодательством, а именно – регистрировать недвижимость с признанием за КФХ права собственности (в результате чего КФХ приобретает статус правообладателя такого недвижимого

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 51. Ст. 86.1.

имущества) либо регистрировать соответствующие объекты недвижимости на персональной основе (с закреплением за членом КФХ права собственности)¹.

Правовая природа недвижимого имущества в ходе государственной регистрации также характеризуется определенными особенностями, обусловленными локально-ориентированным характером соответствующих отраслей права. Если проецировать данный тезис, к примеру, на земельное право и государственную регистрацию земельного участка за КФХ, то становится ясным, что порядок регистрации подобной недвижимости сопряжен с особенностями земельных правоотношений; причастная норма закреплена в ст. 11.2 ЗК РФ, регулирующей особенности образования и перераспределения земельных участков².

Кроме того, стоит отметить, что, каждый субъект Российской Федерации самостоятельно устанавливает количество гектаров, отведенных для создания КФХ. Согласно закону Волгоградской области от 16 февраля 2018 г. № 21-ОД,³ максимальный размер земельных участков, предоставляемых крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления его деятельности, устанавливается в размере 4000 гектаров. Минимальный размер земельных участков устанавливается в следующих размерах: из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий, – 2 гектара; из земель сельскохозяйственного назначения из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий – 1 гектар; из состава земель иных категорий – 0,3 гектара. Исходя из данных показателей следует, что размер предоставляемых земель, отведенных для создания крестьянского (фермерского) хозяйства, определяется самостоятельно каждым субъектом, входящим в состав РФ, и имеет законодательное закрепление на муниципальном уровне.

Стоит заметить, что государственная регистрация принадлежащего крестьянским (фермерским) хозяйствам недвижимого имущества сопряжена также с рядом нюансов, инспирированных неоднородным правовым положением рассматриваемых отношений (тем более, если на объект недвижимости распространяются правомочия нескольких собственников).

Каталогизировать их можно следующим образом:

- идентификация правообладателя, в ходе которой нередко возникают трудности в связи со смешанной формой собственности недвижимости. Это выражается в наличии как общедолевой собственности на принадлежащее КФХ недвижимое имущество, так и индивидуальным правом собственности на отдельные объекты недвижимости или его атрибуты;
- разночтения в кадастровых сведениях, когда указанные в Реестре данные оказываются недостоверными (несмотря на то, что ч. 1 ст. 1 Федерального закона о государственной регистрации недвижимости декларирует принцип достоверности сведений в числе основополагающих принципов ведения Единого государственного реестра недвижимости);
- согласование сервитутов, что выражается в возникновении сложностей при определении линий границ местности с соседствующими земельными участками;
- государственная регистрация зданий и сооружений, когда крестьянские (фермерские) хозяйства игнорируют вопросы юридического оформления принадлежащих им объектов недвижимости и необходимости их государственной регистрации.

Как следует из анализа представленных тезисов, государственная регистрация принадлежащих крестьянским (фермерским) хозяйствам объектов недвижимого имущества характеризуется комплексным взаимодействием всех агентов-участников процесса регистрации недвижимости, что обусловлено несколько различным гражданско-правовым и субъектным статусом.

Стоит заметить, что и правоотношения, образующиеся в результате перераспределения недвижимости, принадлежащего крестьянским (фермерским) хозяйствам, также носит неординарный характер, что иллюстрируется особой предметной спецификой объектов недвижимого имущества

¹ О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.02.2025) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

³ О предельных (максимальных и минимальных) размерах земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, и о внесении изменений в Закон Волгоградской области от 18 декабря 2002 г. № 769-ОД «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Волгоградской области»: Закон Волгоградской области от 16.02.2018 № 21-ОД [сайт]. Официальный интернет-портал правовой информации Волгоградской области; 2025 [обновлено 15 февраля 2018; процитировано 23 апреля 2025]. Доступно: <https://pravo.volgograd.ru/ReestrDocum/Find/61891>.

(особенно в случае с земельными участками). Например, в случае смерти лица, возглавляющего крестьянское (фермерское) хозяйство, земельный участок, на который распространяются полномочия такого КФХ, может оказаться подвергнутым разделу между членами данного объединения. В таком случае государственная регистрация права собственности на доли, закрепленные за крестьянским (фермерским) хозяйством, обременяет субъектов выполнить ряд действий, побуждающих реализовать намерения членов объединения:

- 1) организация оценки имущества;
- 2) установление объемов принадлежащего субъектам имущества;
- 3) соответствие процесса установленным процедурам.

Как можно обнаружить, мероприятия по регистрации и перераспределению недвижимого имущества КФХ носят мультимодальный характер и тесно координируются с нормами национального гражданского права [4, с. 99].

Нередко вопрос разделения недвижимого имущества, принадлежащего крестьянскому (фермерскому) хозяйству, сопровождается наличием противоречий между различными участниками объединения [2, с. 13]. Особую специфику в этом отношении имеет статус недвижимости, которая оказывается вовлеченной в полномасштабный гражданско-правовой и хозяйственный оборот [6, с. 75].

Являющееся объектом семейного бизнеса недвижимое имущество, при наступлении определенных изменений в субъектном составе, может подвергнуться различного рода изменениям и перераспределениям, когда совершенно новые контрагенты начинают предъявлять КФХ условия, зачастую прямо противоречащие соглашению о создании КФХ и действующему законодательству. Это важно в контексте необходимости соблюдения национального законодательства и комплексной реализации намерений членов крестьянского (фермерского) хозяйства, потому как «каждый контрагент заинтересован в соблюдении обусловленных условий договора» [7, с. 839]. В качестве одного из примеров судебной практики можно упомянуть Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда. По материалам дела Суд установил, что гражданка обратилась с иском в суд, где она заявила ряд исковых требований к крестьянскому (фермерскому) хозяйству, в котором ныне покойный ее отец имел участок земли. После смерти отца истец захотела войти в состав КФХ, в чем ей было отказано. В обоснование исковых требований гражданка указала факт перехода наследственных прав на недвижимое имущество отца, что, собственно, и верно исходя из содержания ст. 1112 ГК РФ. В ходе рассмотрения дела суд сослался на п. 1 и п. 2 ст. 1179 ГК РФ, согласно которым смерть участника крестьянского (фермерского) хозяйства инициирует открытие наследства в общем порядке, т.е. в порядке ст.ст. 253, 254, 255, 257, 258, 259 ГК РФ. Суд справедливо подчеркнул ст. 258 ГК РФ и ст.ст. 9, 10. Федерального закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве, положения которых декларируют неправомерность раздела земельных участков, на которые распространяются полномочия соответствующего крестьянского (фермерского) хозяйства¹. В резолютивной части Определения Суд указал, что «в соответствии с п. 42 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»² если при принятии наследства по истечении установленного срока с соблюдением правил ст. 1155 ГК РФ наследственное имущество в натуре не может быть возвращено, так как у наследника, своевременно принявшего наследство, отсутствует соответствующее имущество (независимо от причин, по которым его невозможно вернуть в натуре), наследник, принявший наследство после истечения установленного срока, имеет право лишь на денежную компенсацию своей доли в наследстве»³. Данный пример из судебной практики свидетельствует о важности определения гражданско-правового статуса недвижимого имущества и наличия соответствующей государственной регистрации, что способствует нивелированию неправомерного изъятия недвижимости из хозяйственного оборота крестьянского (фермерского) хозяйства. Об этом говорится и в научно-исследовательских работах специалистов: «в гражданском законодательстве было закреплено немало юридических механизмов, способных в той или иной мере защитить интересы контрагентов, снизить риски и обезопасить стороны от возможных недобросовестных действий» [5, с. 51].

¹ О крестьянском (фермерском) хозяйстве: Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ (ред. от 22.06.2024) // Собрание законодательства РФ. 2003. № 24. Ст. 2249.

² О судебной практике по делам о наследовании: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 (ред. от 24.12.2020) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. № 7.

³ Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда от 14.07.2020 г. по делу №33-2433/2020 [сайт]. Ульяновской областной суд; 2025 [обновлено 22 июля 2020; процитировано 27 апреля 2025]. Доступно: <http://www.ulobljud.ru/index.php?option=3&id=90&idCard=88864>.

Закрепленное в ст. 10 Закона об обороте земель сельхозназначения положение устанавливает перечень критериев, на основании которых принимается решение о передаче земель из государственного или муниципального фонда в гражданский и сельскохозяйственный оборот¹. Крестьянские (фермерские) хозяйства, обладая особым гражданско-правовым и организационно-хозяйственным статусом, имеют право льготного получения такого земельного участка, причем без проведения аукциона и торгов, как это предусмотрено п.п. 8 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ (несмотря на то, что общий порядок организации торгов в ЗК РФ также закреплен в п. 1 ст. 39.3 ЗК РФ).

Упомянув право крестьянских (фермерских) хозяйств на приобретение общей долевой собственности земельного участка, Президиум Верховного Суда РФ в своем Обзоре от 23 декабря 2020 г. в п. 10 особо подчеркивает возможность приобретения участка земли, имеющего соответствующую государственную регистрацию².

Вместе с тем, Обзор обращает внимание на п. 5.1 ст. 10 Закона об обороте земель сельхозназначения, где указана 15% сумма кадастровой стоимости от цены земельного участка. Указанный пункт обращает на себя внимание именно в части установленной законодателем кадастровой стоимости земельного участка, поскольку рассмотрение подобных объектов недвижимости через призму организации и ведения семейного бизнеса ставит, на наш взгляд, закономерный вопрос о целесообразности снижения данного порога. Это обосновано значимостью тесного вовлечения земельных угодий в институт семейного бизнеса, а также все чаще звучащим нарративом государства о необходимости развития сельскохозяйственной жизни и сопутствующей инфраструктуры. В связи с этим представляется целесообразным внесение в п. 5.1 ст. 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения поправки в виде снижения до 8% от общей суммы кадастровой стоимости земельного участка. В целях повышения эффективности стимулирования семейного бизнеса на территории сельской местности, полагаем, было бы целесообразно установить 5% от общей суммы кадастровой стоимости земельного участка для лиц, находящихся в браке менее 5 лет. Представляется, что данная мера положительно повлияет на развитие семейного бизнеса и побудит членов крестьянских (фермерских) хозяйств осуществлять хозяйственную деятельность в рамках правового поля (фермерскими хозяйствами будут задействованы лишь земельные угодья, имеющие государственную регистрацию), а также поможет минимизировать налоговую нагрузку на развивающийся семейный бизнес.

Список использованной литературы:

1. Агibalова Е.Н. Имущественная ответственность крестьянских (фермерских) хозяйств. *Законы России: опыт, анализ, практика*. 2023;(9):48–55.
2. Долинская В.В. Крестьянское (фермерское) хозяйство как специализированная организационно-правовая форма агробизнеса. *Законы России: опыт, анализ, практика*. 2023;(9):13–20.
3. Ельникова Е.В. Крестьянское (фермерское) хозяйство в системе российских коммерческих корпораций: вопросы без ответов. *Хозяйство и право*. 2023;(3):27–42.
4. Иншакова А.О., Квициния Н.В. Цифровые решения для семейных компаний: юридические технологии и автоматизация юридических процессов. *Власть Закона*. 2024;(58(2)):99–110.
5. Квициния Н.В. Перспективы развития договора эскроу в России. *Legal Concept = Правовая парадигма*. 2020;19(1):51–59.
6. Лаптев В.А. Общее имущество крестьянского (фермерского) хозяйства – корпоративная собственность коллективного лица? *Журнал российского права*. 2024;(5):75–87.
7. Мирзабалаев Р.М., Квициния Н.В., Мирзабалаев М.Н. Особенности гражданско-правовой ответственности лиц, оказывающих посреднические услуги. *Скиф. Вопросы студенческой науки*. 2024;(12(100)):839–839.
8. Поваров Ю.С. Полномочия главы крестьянского (фермерского) хозяйства по распоряжению общим имуществом: сущность и механизмы ограничения. *Гражданское право*. 2024;(5):15–19.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Иншакова Агнесса Олеговна

доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры предварительного расследования учебно-научного комплекса по предварительному следствию в органах внутренних дел ФГКОУ ВО «Волгоградская академия МВД России», профессор кафедры предпринимательского и международного частного права ФГБОУ

¹ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

² Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2020) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2020) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2021. № 5.

ВО «Кубанский государственный университет», ведущий научный сотрудник ГБОУ ВО «Волжский институт экономики, педагогики и права», эксперт Российской академии наук

Матыцин Денис Евгеньевич

доктор юридических наук, кандидат экономических наук, ведущий научный сотрудник ГБОУ ВО «Волжский институт экономики, педагогики и права», профессор кафедры предпринимательского и международного частного права Кубанского государственного университета