

Научная статья

Original article

УДК: 332.6

DOI 10.55186/25876740_2022_6_5_3

**КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И ОТВОД ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ**

**CADASTRAL ACTIVITY AND ALLOCATION OF AGRICULTURAL LAND FOR
THE CONSTRUCTION OF A HIGHWAY**



¹**Махотлова Маратина Шагировна**, к.б.н., доцент кафедры «Землеустройство и экспертиза недвижимости», ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик, E-mail: m.mahotlova@yandex.ru

²**Матиева Лидия Борисовна**, магистрант 1-го курса, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик;

³**Розуматова Камила Султановна**, магистрант 1-го курса, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик;

⁴**Тохаев Ибрагим Маликович**, магистрант 1-го курса, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик

⁵**Кумыкова Шахару Хазраиловна**, магистрант 1-го курса, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик;

¹**Makhotlova Maratina Shagirovna**, Associate Professor Department of Land Management and Real Estate Expertise, Candidate of Biological Sciences, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik, E-mail: m.mahotlova@yandex.ru

²**Matieva Lidiya Borisovna**, 1st year Master's student, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik;

³**Rozumatova Kamila Sultanovna**, 1st year Master's student, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik;

⁴**Tokhaev Ibrahim Malikovich**, 1st year Master's student, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik;

⁵**Kumykova Shakharu Hazrailovna**, 1st year Master's student, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik

Аннотация. В статье рассматривается сохранение сельскохозяйственных угодий и недопустимость потерь продуктивных земель при отводе земель сельскохозяйственного назначения для строительства автомобильной дороги, а также экономическая защита сельскохозяйственных угодий от необоснованных изъятий и создание равных организационно-территориальных условий для развития всех форм хозяйствования на земле, территориальных условий для размещения и нормального функционирования несельскохозяйственного объекта.

Abstract. The article discusses the preservation of agricultural land and avoidance of loss of productive land in allotment of agricultural land for the road building and economic protection of agricultural lands against unreasonable seizures and equal organizational and territorial conditions for the development of all forms of land management, the territorial conditions for the deployment and normal operation of an agricultural facility.

Ключевые слова: земля, отвод земель, землеустроительные действия, межхозяйственное землеустройство, землепользование, автомобильные дороги.

Keywords: land, land allotment, land management actions, inter-farm land management, land use, highways.

Введение. Земля является межотраслевым ресурсом, который необходим для размещения и деятельности всех отраслей народного хозяйства.

В России ежегодно предоставляются для различных нужд большие площади земель с изменением их целевого назначения, в том числе и сельскохозяйственные угодья. На земле строятся промышленные предприятия, энергетические объекты, автомобильные и железные дороги, линии электропередачи и связи, трубопроводы, населенные пункты, объекты обороны, культуры, здравоохранения. Поэтому почти постоянно появляется потребность в выделении участков тем или иным предприятиям, организациям, учреждениям, не относящимся к сельскохозяйственным землепользователям.

Образование несельскохозяйственных землепользований, очень разнообразных по своему назначению, обычно сопровождается перераспределением земель между их категориями и отраслями народного хозяйства, а иногда и расходом продуктивных земель.

Автомобильные дороги являются одним из наиболее важных элементов инфраструктуры государства. От степени развития дорожной сети напрямую зависит экономическое процветание и обороноспособность страны.

Методика исследования. Основным направлением перераспределения земель на современном этапе является отвод земель для несельскохозяйственных нужд.

Отвод земель для несельскохозяйственных нужд является актуальной темой, так как в ходе землеустроительного проектирования необходимо выделить земли для строительства автомобильных дорог соединяющих производственный центр, центральную усадьбу и другие объекты находящиеся на территории сельскохозяйственного предприятия.

Результаты исследования. При образовании землепользования несельскохозяйственного назначения необходимо соблюдать и осуществлять принцип приоритета сельскохозяйственного землепользования.

Нормативными правовыми актами в сфере землепользования регламентированы различные виды категорий земель и разрешенных направлений их использования. Особое значение имеет пользование землями

сельскохозяйственного назначения, поскольку сельхозпроизводство является приоритетным направлением государственной политики.

Отвод земель - совокупность землеустроительных действий по установлению границ земельного участка на местности. Осуществляется как для образования нового землепользования, так и в случае изъятия участка для представления его новому землепользователю.

Образование землепользований несельскохозяйственного назначения относится к одной из основных разновидностей межхозяйственного землеустройства [10].

Основная цель межхозяйственного землеустройства при отводе земель для несельскохозяйственных нужд заключается в организации рационального использования и охраны земель, создании территориальных условий для функционирования и развития производства, повышение его эффективности.

Принципы межхозяйственного землеустройства формируются на основе положений Конституции РФ, земельного, гражданского и иного законодательства РФ. Они исходят из учета значения земли как основы жизни и деятельности человека, приоритета охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве, приоритета охраны жизни и здоровья граждан [3].

Межхозяйственное (территориальное) землеустройство при образовании несельскохозяйственных землепользований обычно имеет не только межотраслевой, но и межхозяйственный характер, так как при этом образуются или изменяются землевладения (землепользования) конкретных хозяйств, вносятся изменения в межхозяйственную организацию территории.

Во всех случаях при межхозяйственном землеустройстве надо соблюдать интересы народного хозяйства в целом, т. е. государственные интересы, в области землепользования. Только на этой основе можно провести в жизнь антимонопольную политику, рационально распорядиться землей в интересах всех отраслей народного хозяйства, отдельных землевладельцев и землепользователей, а также граждан, проживающих на землеустраиваемой территории.

С 01.01.2010 года вступили новые нормы отвода земель под дороги и дорожный сервис в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и объектов дорожного сервиса». Этот нормативно-правовой акт является наиболее крупным решением государства в сфере землепользования в дорожном строительстве за последние годы.

Важность строительства дорог для государственных нужд сложно переоценить. Но нередко встречаются ситуации, что для прокладки дополнительных трасс недостаточно предварительно выделенной территории.

Если государство нуждается в увеличении количества трасс, а также расширении инфраструктуры (и это законодательно обоснованно), тогда земельные участки могут быть использованы для сооружения автомобильных дорог [6].

Действующее законодательство предусматривает право юридических и физических лиц использовать земли сельскохозяйственного назначения в целях строительства автомобильных дорог, в том случае, если вид разрешенного использования участка и его категория предусматривают такую возможность [2]. Однако, прежде чем начать строительство автомобильной дороги, потребуется получить соответствующее разрешение в местных органах власти.

Согласно земельному законодательству РФ, сельскохозяйственные земли, чья продуктивность превышает среднее значение по региону, объявляются сельскохозяйственными угодьями и подлежат охране [1]. Однако, строительство на землях сельхозназначения, не относящихся к сельхозугодьям допускается. При этом необходимо неукоснительное выполнение экологических, градостроительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил в соответствии с назначением земельного надела и разрешенными видами его использования.

В исключительных случаях, для строительства дорог могут быть предоставлены земли, не пригодные для ведения сельского хозяйства. При этом,

при наличии утвержденного проекта рекультивации, эти участки продолжают находиться в сельхоз обороте.

Таким образом, для того чтобы получить разрешение на строительство дороги на землях сельхозназначения необходимо:

1. Составить и утвердить в региональных органах власти план рекультивации.
2. Получить в соответствующем органе местного самоуправления разрешение на строительство.
3. Перераспределение земель между отраслями экономики, где образование землепользования несельскохозяйственного назначения осуществляется посредством межхозяйственного землеустройства.

Образование новых землевладений и землепользований, земель с определенным правовым статусом, внесение в них необходимых улучшений и изменений влекут за собой серьезные последствия в существующей организации использования и охраны земель. Такие решения должны быть обоснованными и продуманными, что требует составления проектов межхозяйственного землеустройства [7].

Важное место в межхозяйственном землеустройстве занимает отвод земель из сельскохозяйственного оборота для несельскохозяйственных нужд. В связи с этим инженер-землеустроитель должен владеть методикой решения проектной задачи отвода земель [5].

Автомобильные дороги - это чрезвычайно сложные, капиталоемкие, но в то же время высоко рентабельные инженерные сооружения [9]. В связи с исключительной капиталоемкостью автомобильных дорог во все времена инженеры-дорожники искали пути снижения стоимости строительства. В условиях рыночных отношений вопрос о повышении обоснованности принимаемых проектных решений становится особенно актуальным. Для перспективного развития автомобильно-дорожного транспорта требуется постоянное совершенствование направления в области проектирования, строительства и эксплуатации дорог.

Предоставление земельных участков для нужд строительства - не одномоментный акт органа власти, правомочного совершать подобные юридические действия. Прежде чем этот государственный орган вынесет решение о предоставлении земельного участка, совершается ряд организационно-правовых действий, обеспечивающих оптимальный выбор участка и место расположения объекта строительства. Ведь свободных земель, как правило, не существует, особенно в районах интенсивной экономической жизни [4].

Поэтому до принятия решения о предоставлении участка приходится изучать вопросы:

1. Имеются ли достаточные основания изымать земельный участок у фактического пользователя и передавать его новому застройщику? Насколько это выгодно государству, обществу, местному населению?

2. Как велики будут убытки при перепланировке земель, окупятся ли, и как скоро, затраты на новое строительство?

3. Каковы будут экологические последствия нового строительства?

Экономически, экологически и социально обоснованный вариант выбора земельного участка для строительства автомобильной дороги должен обеспечивать максимизацию эффективности капитальных вложений, минимизацию суммарных затрат на проведение проектных, строительных и эксплуатационных работ, затрат пользователей, связанных с перевозкой грузов и пребыванием водителей и пассажиров в пути, минимизацию негативных воздействий автодороги на окружающую среду [8].

При размещении земельных участков несельскохозяйственных объектов возможны следующие отрицательные последствия:

- нарушение существующих землепользования и территории сельскохозяйственных предприятий;
- нарушение транспортных и территориальных связей;
- снижение качества земель, прилегающих к размещаемому земельному участку;

- отрицательное влияние на окружающую среду объекта, расположенного на участке.

Эти последствия необходимо в максимальной степени предотвратить или уменьшить.

Учитывая особенности и влияние размещаемых земельных участков и самих несельскохозяйственных объектов, их землепользования должны:

- иметь минимально необходимую площадь;
- не содержать в своем составе ценных сельскохозяйственных угодий;
- не нарушать существующую организацию территории сельскохозяйственных предприятий;
- не вести к ухудшению качества земель;
- не создавать неудобств для функционирования окружающих объектов;
- не воздействовать отрицательно на окружающую территорию и среду.

Выполнение этих требований, имеющих кроме производственного также и экологическое значение, возможно только при тщательной разработке землеустроительного проекта.

Заключение. Во всех случаях при межхозяйственном землеустройстве надо соблюдать интересы народного хозяйства, страны в целом, т.е. государственные интересы в области землепользования.

Только на этой основе можно провести в жизнь антимонопольную политику, рационально распорядиться землей в интересах всех отраслей народного хозяйства, отдельных землевладельцев и землепользователей, а также граждан, проживающих на землеустраиваемой территории.

Тщательное и квалифицированное проектирование - надежный путь, обеспечивающий рациональную организацию использования и охраны земельных ресурсов в целом и правильное использование продуктивных земель, а также соблюдение всех действующих правовых норм.

Список источников

1. Айдаев В.Ф., Щиренко А.И. Содержание и ведение кадастровых работ для ГКУ земельного участка под автомобильными дорогами.

В сборнике: Рациональное использование природных ресурсов: специфика и экономические условия формирования. Материалы научно-практической конференции. Е.Г. Мещанинова (ответ. ред.). 2016. С.81-85.

2. Антонова А.М., Бочинин В.А., Калечиц Е.В. Организация и планирование дорожного строительства. М. Транспорт, 2015. С.65.

3. Вдовенко А.В., Вдовенко В.А., Князева И.О. Формирование земельных участков под реконструкцию автомобильной дороги в Хабаровском крае. В сборнике: Дальний Восток. Автомобильные дороги и безопасность движения. Международный сборник научных трудов. под редакцией А.И. Ярмолинского. Хабаровск, 2018. С.249-254.

4. Епифанов Ю.А. О некоторых результатах исследования влияния дорожной сети на решение проблемы обеспечения безопасности на дорогах России. Вестник Университета. 2017. № 4. С.24-29.

5. Ключев Н.Н. Промышленное и транспортное освоение территории России в постсоветский период. География и природные ресурсы. 2018. №1. С.5-14.

6. Кривко Е.В. Экономическая оценка вариантов дорожных одежд автомобильной дороги. В сборнике: Дальний Восток. Автомобильные дороги и безопасность движения. Международный сборник научных трудов. под редакцией А. И. Ярмолинского. Хабаровск, 2014. С.105-111.

7. Ковязин В.Ф., Копылова Н.С., Романенко М.Ю. Особенности кадастрового учета зимних автомобильных дорог как объектов недвижимости. Астраханский вестник экологического образования. 2018. №3(45). С.27-34.

8. Лобов О.И. О дорогах и дорожном строительстве. Транспортное строительство. 2016. № 5. С.10-11.

9. Лосева М.В., Никанорова Л.В. Возможности и преимущества внедрения концепции «умные дороги» в дорожную инфраструктуру России. Современные технологии и научно-технический прогресс. 2018. Т.1. С.112-113.

10. Малеина М.Н. Автомобильная дорога как самостоятельный объект недвижимости. Законодательство. 2010. № 9. С.10-16.

Spisok istochnikov

1.Aidaev V.F., Shchirenko A.I. Soderzhanie i vedenie kadastryvykh rabot dlya GKU zemel'nogo uchastka pod avtomobil'nymi dorogami.

V sbornike: Ratsional'noe ispol'zovanie prirodnykh resursov: spetsifika i ehkonomicheskie usloviya formirovaniya. Materialy nauchno-prakticheskoi konferentsii. E.G. Meshchaninova (otvet. red.). 2016. S.81-85.

2.Antonova A.M., Bochinin V.A., Kalechits E.V. Organizatsiya i planirovanie dorozhnogo stroitel'stva. M. Transport, 2015. S.65.

3.Vdovenko A.V., Vdovenko V.A., Knyazeva I.O. Formirovanie zemel'nykh uchastkov pod rekonstruktsiyu avtomobil'noi dorogi v Khabarovskom krae. V sbornike: Dal'nii Vostok. Avtomobil'nye dorogi i bezopasnost' dvizheniya. Mezhdunarodnyi sbornik nauchnykh trudov. pod redaktsiei A.I. Yarmolinskogo. Khabarovsk, 2018. S.249-254.

4.Epifanov YU.A. O nekotorykh rezul'tatakh issledovaniya vliyaniya dorozhnoi seti na reshenie problemy obespecheniya bezopasnosti na dorogakh Rossii. Vestnik Universiteta. 2017. № 4. S.24-29.

5.Klyuev N.N. Promyshlennoe i transportnoe osvoenie territorii Rossii v postsovetskii period. Geografiya i prirodnye resursy. 2018. №1. S.5-14.

6.Krivko E.V. Ehkonomicheskaya otsenka variantov dorozhnykh odezhd avtomobil'noi dorogi. V sbornike: Dal'nii Vostok. Avtomobil'nye dorogi i bezopasnost' dvizheniya. Mezhdunarodnyi sbornik nauchnykh trudov. pod redaktsiei A. I. Yarmolinskogo. Khabarovsk, 2014. S.105-111.

7.Kovyazin V.F., Kopylova N.S., Romanenko M.YU. Osobennosti kadaastrovogo ucheta zimnikh avtomobil'nykh dorog kak ob"ektov nedvizhimosti. Astrakhanskii vestnik ehkologicheskogo obrazovaniya. 2018. №3(45). S.27-34.

8.Lobov O.I. O dorogakh i dorozhnom stroitel'stve. Transportnoe stroitel'stvo. 2016. № 5. S.10-11.

9.Loseva M.V., Nikanorova L.V. Vozmozhnosti i preimushchestva vnedreniya kontseptsii «umnye dorogi» v dorozhnuyu infrastrukturu Rossii.

Sovremennyye tekhnologii i nauchno-tekhnicheskii progress. 2018. T.1. S.112-113.

10. Maleina M.N. Avtomobil'naya doroga kak samostoyatel'nyi ob'ekt nedvizhimosti. Zakonodatel'stvo. 2010. № 9. S.10-16.

© Махотлова М.Ш., Матиева Л.Б., Розуматова К.С., Тохаев И.М., Кумыкова Ш.Х. 2022. International agricultural journal. 2022. № 5, 52-62

Для цитирования: Махотлова М.Ш., Матиева Л.Б., Розуматова К.С., Тохаев И.М., Кумыкова Ш.Х. Кадастровая деятельность и отвод земель сельскохозяйственного назначения для строительства автомобильной дороги//International agricultural journal. 2022. № 5, 52-62