

ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПУТЁМ ВЫДЕЛА В СЧЁТ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Л.Н. Липина, Н.В. Жукова, А.В. Легенькова

Тихоокеанский государственный университет, Хабаровск, Россия

Аннотация. В статье приведены результаты исследований по образованию земельного участка путём выдела в счёт долей из земель сельскохозяйственного назначения. В настоящее время законодательство все еще нуждается в совершенствовании, унификации, гармонизации и устранении коллизионных норм. Значительная преграда для оборота земель сельскохозяйственного назначения представляет собой институт долей, введенный в России ходе земельной реформы, осуществленная в 90 годы XX столетия. Цель исследования — управление землями в счёт долей из земель сельскохозяйственного назначения расположенными на территориях муниципальных образований. Предмет исследования — образование нового земельного участка путём выдела в счёт долей из земель сельскохозяйственного назначения для постановки на государственный кадастровый учет с одновременной регистрацией права. Объект исследования расположен в Елизовском районе Камчатского края, который представляет собой единое землепользование с кадастровым номером 41:05:0000000:8, общей площадью 5,2 га, в состав которого входят две земельные доли. Рассмотренный порядок производства работ ориентирован только на формирование новой земельной собственности, но не связывается с последующей организацией рационального использования и охраной этих земельных участков, что чрезвычайно важно для земель сельхозназначения. Решения этих проблем, для эффективного управления землями в счёт долей из земель сельскохозяйственного назначения расположенными на территориях муниципальных образований это выполнение комплексных кадастровых работ, а по их завершению осуществление комплексного землеустройства территории.

Ключевые слова: землепользование, земельная доля, долевая собственность, выдел, проект межевания, межевой план, кадастровый учет, регистрация прав

Original article

FORMATION OF A LAND BY ALLOCATING A LAND SHARE OR LAND SHARE FROM AGRICULTURAL LAND

L.N. Lipina, N.V. Zhukova, A.V. Legenkova

Pacific National University, Khabarovsk, Russia

Abstract. The article presents the results of research on the formation of a land plot by allocating shares from agricultural land. Currently, legislation still needs to be improved, unified, harmonized and eliminated conflict of laws rules. A significant obstacle to the turnover of agricultural land is the institution of shares, introduced in Russia during the land reform carried out in the 90s of the twentieth century. The purpose of the study is to manage land at the expense of shares of agricultural land located in the territories of municipalities. The subject of the study is the formation of a new land plot by allocating shares from agricultural lands for registration with the state cadastral register with simultaneous registration of rights. The research object is located in the Elizovsky district of the Kamchatka Territory, which is a single land use with cadastral number 41:05:0000000:8, with a total area of 5.2 hectares, which includes two land shares. The considered procedure for carrying out work is focused only on the formation of new land ownership, but is not associated with the subsequent organization of rational use and protection of these land plots, which is extremely important for agricultural land. The solution to these problems, for the effective management of lands at the expense of shares of agricultural lands located in the territories of municipalities, is the implementation of complex cadastral works, and upon their completion, the implementation of comprehensive land management of the territory.

Keywords: land use, land share, shared ownership, allotment, land surveying project, land survey plan, cadastral registration, registration of rights

Введение. Земли сельскохозяйственного назначения, являясь особым объектом природного мира выступают в качестве одного из наиболее сложных объектов управления в силу того, что они не являются продуктом человеческого труда, не способны воспроизводиться искусственно, всегда физически ограничены, характеризуются абсолютным уровнем не мобильности, качественной неоднородностью, а в процессе производственной деятельности хозяйствующих субъектов аграрной сферы выступает не только в качестве предмета, но и орудия труда. Земли данной категории имеют особый правовой режим и направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв.

Под термином «плодородие почвы» следует понимать способность почвы удовлетворять потребность растений для нормальной их жизнедеятельности (питательных веществ в подвижной форме, возможность трансформации их в почвенный запас и обратно, водный, воздушный и тепловой режимы) [1,2]. На 1 января 2023 года площадь земель сельскохозяйствен-

ного назначения в РФ составляет 379 134,7 тыс. га, что на 543,7 тыс. га уменьшилась по сравнению с предыдущим годом. Площадь сельскохозяйственных угодий в составе категории земель сельскохозяйственного назначения составляет 197 668,8 тыс. га., из них на пашни приходится 116 190 тыс. га или 30,6% от всей категории земель в процентах [3]. В земельном праве принципы (межотраслевые и отраслевые) закреплены в Земельном кодексе РФ 25.10.2001 № 136-ФЗ, а институциональные в специальных федеральных законах, так, в Федеральном законе от 24.07.2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определены основные принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения [4].

В настоящее время законодательство все еще нуждается в совершенствовании, унификации, гармонизации и устранении коллизионных норм. Значительная преграда для оборота земель сельскохозяйственного назначения представляет собой институт долей, введенный в России ходе земельной реформы и осуществленная в 90 годы XX столетия [5]. Массовая

приватизация земель сельскохозяйственного назначения привела к тому, что часть собственников земель утратила реальную связь с землей и незаинтересованно в ее эффективном использовании. Земельная доля выступает в роли земельного участка, которая предоставляется физическому или юридическому лицу в праве общей собственности на земельные участки и рассчитывается в гектарах или баллогектарах [6]. Собственникам земельных долей были выданы свидетельства о праве собственности на землю без определения на местности местоположения и границ земельных участков, выделяемых в счет земельных долей. Тем не менее возникают ситуации, требующие выделение земельной доли в натуре для образования самостоятельного земельного участка, либо возникает необходимость исключить возможность влияния на его судьбу третьих лиц и иметь возможность независимо им распоряжаться, что является актуальным вопросом в настоящее время. При этом необходимо сохранить основной принцип оборота земель сельскохозяйственного назначения — сохранение их целевого использования.



Цель исследования — управление землями в счёт долей из земель сельскохозяйственного назначения расположенными на территориях муниципальных образований для эффективного их использования.

Предмет исследования — образование нового земельного участка путём выдела в счёт долей из земель сельскохозяйственного назначения для постановки на государственный кадастровый учёт с одновременной регистрацией права.

Объект и методы исследований. Объект исследования расположен в Камчатской крае, это бывший совхоз «Камчатский» и представляет собой единое землепользование с кадастровым номером 41:05:0000000:8, общей площадью 5,2 га, в состав которого входят две земельные доли.

Выдел в счёт доли на праве общей собственности из земельного участка сельскохозяйственного назначения осуществляется на основании ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 29.12.2022 № 639-ФЗ). В следствие действующего законодательства, во всех случаях, необходимыми условиями для вовлечения земельных участков, выделяемых в счёт земельных долей, в сельскохозяйственный оборот являются землеустроительные и кадастровые работы. Важно отметить основные этапы оформления земельных участков путём выдела в счёт доли (долей) из земель сельскохозяйственного назначения:

- подготовительные работы: получение и анализ сведений единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в отношении земельного участка, из которого планируется провести выдел, анализ исходной документации;
- подготовка проекта межевания земельных участков (ПМЗУ);
- публикация извещения о проведении общего собрания в средствах массовой информации (СМИ);
- проведение общего собрания об утверждении проекта межевания;
- утверждение проекта межевания;
- кадастровые работы и подготовка межевого плана;
- государственный кадастровый учёт и регистрация прав.

Площадь образуемого земельного участка определяется на основании правоудостоверяющих документов, которые подтверждают право собственности на земельную долю. При этом площадь выделяемой земельной доли в натуре может отличаться от установленной площади, если ее изменение осуществляется с учетом состояния и свойств почвы [7].

Проект межевания земельных участков (ПМЗУ) — это основной документ в процедуре выдела земельной доли в натуре, который предназначен для определения площади и местоположения границ образуемого участка. ПМЗУ подготавливается кадастровым инженером в соответствии с требованиями Закона № 101-ФЗ и Приказа Министерства экономического развития РФ от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков» [8].

Утверждается ПМЗУ решением общего собрания участников долевой собственности на земельный участок (земельные участки) из земель сельскохозяйственного назначения или решением собственника земельной доли или земельных долей [9]. Во втором случае кадастровый инженер обеспечивает возможность

ознакомиться с проектом межевания до его утверждения, при поступлении возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка. Споры о местоположении границ выделяемого в счёт земельной доли или земельных долей земельного участка рассматриваются в судебном порядке.

Для выдела доли в натуре из земельного участка категории земель населенных пунктов применяется п. 5 ст. 11.2 ЗК РФ, а действие Закона № 101-ФЗ не распространяется [10], поэтому подготовка ПМЗУ не требуется. В Гражданском кодексе РФ (п. 1 ст. 246) определено, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников и участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества [11]. При не достижении 100% согласия от всех собственников долей образование такого участка возможно решить только в судебном порядке.

После процедуры согласования и утверждения проекта межевания, осуществляется подготовка межевого плана для постановки на государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав. Вследствие невозможности установления на местности границ образуемого земельного участка в точности с утвержденным ПМЗУ, определяемая площадь в результате кадастровых работ может отличаться от площади, указанной в правоудостоверяющих документах, но не более чем на 10%.

Основные результаты. Согласно выписки из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 41:05:0000000:8, доля предоставлена площадью 2,6 га с оценкой 130 баллогектаров. Также на данную территорию имеется план инвентаризации сельхозугодий совхоза «Камчатский». Выдел долей в натуре осуществляется из единого землепользования 41:05:0000000:8, а именно из обособленного участка с кадастровым номером 41:05:0101018:29 (поле № 56).

Проект межевания земельных участков выполнен для образования земельного участка в счёт двух земельных долей единого землепользования с кадастровым номером 41:05:0000000:8. Данный проект состоит из текстовой и графической частей, в составе которой прилагается проектный план (рис 1).

Для согласования ПМЗУ администрацией Новолесновского сельского поселения было подготовлено извещение о проведении общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 41:05:0000000:8, которое было опубликовано в информационном бюллетене «Елизовский Вестник» выпуска № 31 (637) от 10.08.2023г.

В связи с тем, что по истечению 30 дней со дня выхода объявления в СМИ, возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка из долевой собственности не поступило, проект межевания земельных участков был утвержден решением собственника земельной доли, а также согласован с иными участниками долевой собственности.

Следующим этапом был подготовлен кадастровым инженером межевой план в связи с образованием земельного участка путём выдела в счёт доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок с кадастровым номером 41:05:0000000:8 (единое землепользование, общей площадью 975,5 га), расположенный по адресу: Камчатский край, р-н. Елизовский. По результатам кадастровых работ площадь образуемого земельного участка составила 52593 кв.м.

При этом размер долей правообладателя в земельном участке с кадастровым номером 41:05:0000000:8 согласно правоустанавливающему документу выражен в виде значения площади и составляет 5,2 га, разница площади с выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости равна 593 кв.м., что является допустимым и не превышает 10%.

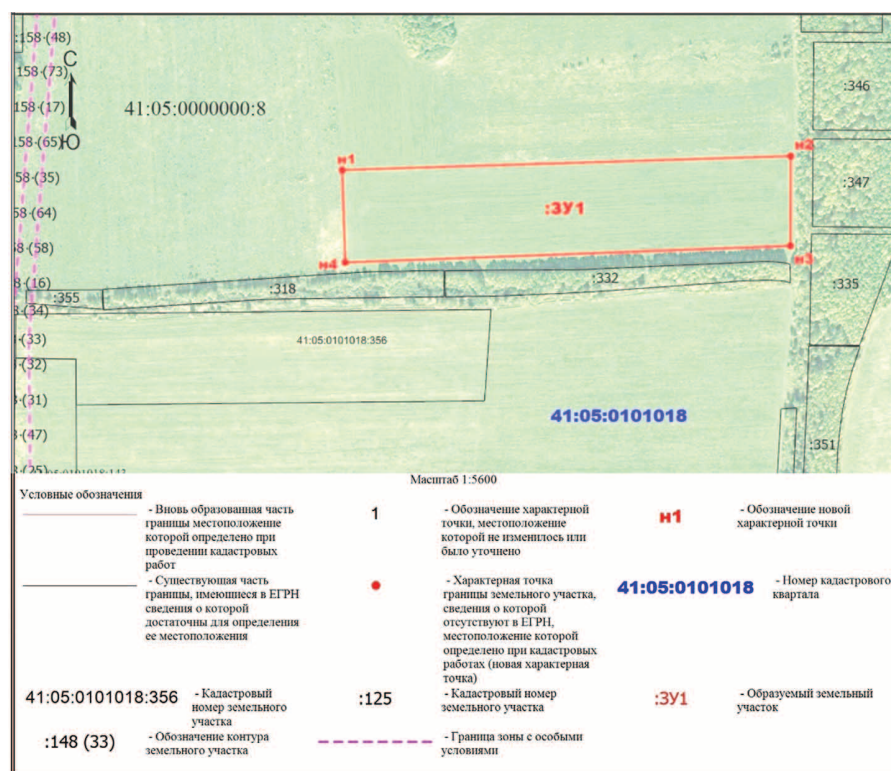


Рисунок 1. Проектный план
Figure 1. Project plan





Рисунок 2. Фрагмент Публичной кадастровой карты [12]
Figure 2. Fragment of the Public Cadastral Map

Межевой план подготавливается в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и подается в Росреестр вместе с заявлением о государственном кадастровом учете недвижимого имущества с одновременной государственной регистрацией прав. В результате собственник получил выписку из ЕФРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на образованный земельный участок, которому был присвоен кадастровый номер 41:05:0101018:380.

Образованный земельный участок 41:05:0101018:380 и соседние с ним земельные участки (41:05:0101018:332, 41:05:0101018:318, 41:05:0101018:356, 41:05:0101018:347, 41:05:0101018:335) расположенные не оптимально (рис.2), так как между ними отсутствуют пространства, не достаточные по своим размерам для самостоятельного хозяйственного использования, которые приводят к потере потенциально качественных земель и ведут к невозможности использования их по назначению.

Администрация Новолесновского сельского поселения согласовывая ПМЗУ для образования земельных участков в счёт земельных долей по каждому (отдельному) заявлению, а не разрабатывая единый ПМЗУ на территорию всего единого землепользования, тем самым приводит к потере потенциально качественных земель, появлению чересполосицы. Для решения этой проблемы предлагается проводить комплексное землеустройство территории.

Заключение. В целях восстановления функции земли как имущества, приведен алгоритм выдела долей в натуре из единого землепользования 41:05:0000000:8, на примере обособленного участка с кадастровым номером 41:05:0101018:29, путем образования нового земельного участка 41:05:0101018:380 путём выдела в счёт долей из земель сельскохозяйственного назначения для постановки на государственный кадастровый учет с одновременной регистрацией права.

Однако действующий порядок производства работ ориентирован только на формирование

новой земельной собственности, но не связывается с последующей организацией рационального использования и охраной этих земельных участков, что чрезвычайно важно для земель сельскохозяйственного назначения. Именно поэтому в системе землепользований сельскохозяйственных организаций и граждан, занимающихся сельскохозяйственным производством, появляется такое явление как чересполосица, мозаичность расположения земельных участков, что наносит значительный вред экономике хозяйств. Решением этих проблем, для эффективного управления землями в счёт долей из земель сельскохозяйственного назначения расположенными на территориях муниципальных образований это выполнение комплексных кадастровых работ, а по их завершению осуществление комплексного землеустройства территории.

Список источников

1. Асеева Т.А. и др.. Сельское хозяйство Дальнего Востока: условия, проблемы и потенциал развития. Хабаровск: Институт экономических исследований Дальневосточного отделения РАН, 2020. 162 с.
2. Cheng, S. Uncertainties of Soil Moisture in Historical Simulations and Future Projections / S. Cheng, J. Huang, F. Ji [et al.] // Journal of Geophysical Research: Atmospheres. 2017. № 122(4). P. 2239-2253.
3. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2022 году. Москва. 2023.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) [Электронный ресурс]: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения 10.02.2024).
5. Косинский В.В. и др. Мониторинг и рациональное использование пахотных земель Ставропольского края // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2017. № 9(152). С. 47-55.
6. Ковязин В.Ф. Проблемы регулирования оборота земельных долей и пути их решения // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2023. № 8. С. 466-472.
7. Волков С.Н. Совершенствование землеустройства при образовании земельных участков, выделяемых в счёт земельных долей // Международный сельскохозяйственный журнал. 2023. № 3(393). С. 208-211.
8. Липина Л.Н., Совершенствование управления землями Свободненского района Амурской области. Международный научно-исследовательский журнал. 2022. № 6-1 (120). С. 152-157.

9. Приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011 № 388 (ред. от 11.02.2014) «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков» [Электронный ресурс]: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_119534/ (дата обращения 10.02.2024).

10. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (последняя редакция) [Электронный ресурс]: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (дата обращения 10.02.2024).

11. Фролов Н.М. «Управление и распоряжение землями сельскохозяйственного назначения», Ассоциация «Совет муниципальных образований Хабаровского края». Хабаровск, 2020.

12. Публичная кадастровая карта URL: <http://pkk.rosreestr.ru/> (дата обращения: 10.02.2024).

References

1. Aseeva T., Kiselev E., Sukhomirov G. (2020). *Sel'skoe khozyaistvo Dal'nego Vostoka: usloviya, problemy i potentsial razvitiya*. [Agriculture of the Far East: conditions, problems and development potential], Khabarovsk: Institut ekonomicheskikh issledovaniy Dal'nevostochnogo otdeleniya RAN, 162 p.
2. Cheng S., Cheng J., Huang & Ji F. (2017). *Uncertainties of Soil Moisture in Historical Simulations and Future Projections* [Uncertainties of Soil Moisture in Historical Simulations and Future Projections]. Journal of Geophysical Research: Atmospheres, no. 122(4), pp. 2239-2253.
3. HSE (2023) *Gosudarstvennyi (natsionalnyi) doklad o sostoyanii i ispol'zovanii zemel'*; 2022. [State (national) report on the state and use of land in the Russian Federation in 2022]. Moscow: HSE.
4. *Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 25.10.2001. N 136-FZ (red. ot 04.08.2023) (with change and additional, intro. in force from 01.10.2023)*. (electronic), Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (accessed obrashcheniya 10.02.2024).
5. Kosinskiy V., Klyushin P., Savinova S. & Loshakov A. (2017). *Monitoring i ratsional'noe ispol'zovanie pakhotnykh zemel' Stavropolskogo kraya* [Monitoring and rational use of arable land in the Stavropol Territory]. *Zemleuстройство, kadastr i monitoring zemel'*, no. 9, pp. 47-55.
6. Kovyazin V., Pas'ko O. & Shebarshova YU. (2023). *Problemy regulirovaniya oborota zemel'nykh dolei i puti ikh resheniya*. [Problems of regulating the turnover of land shares and ways to solve them]. *Zemleuстройство, kadastr i monitoring zemel'*, no. 8, pp. 466-472.
7. Volkov S. (2023). *Sovershenstvovanie zemleuстройства pri obrazovanii zemel'nykh uchastkov, vydelyaemykh v schet zemel'nykh dolei* [Improving land management during the formation of land plots allocated on account of land shares]. *International Agricultural Journal*, no. 3 (393), pp. 208-211.
8. Lipina L. (2022). *Sovershenstvovanie upravleniya zemlyami Svobodnenskogo raiona Amurskoi oblasti* [Improving land management in the Svobodnenskiy district of the Amur region]. *Mezhdunarodnyi nauchno-issledovatel'skii zhurnal*, no. 6-1 (120), pp. 152-157. DOI: <http://doi.org/10.23670/IRJ.2023.136.19>
9. *Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 03.08.2011 N 388 (red. ot 11.02.2014) «Ob utverzhdenii trebovaniy k projektu mezhevaniya zemel'nykh uchastkov»*, http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (accessed obrashcheniya 10.02.2024).
10. *Federal'nyi zakon ot 24.07.2002 N 101-FZ «Ob oborote zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya» (poslednyaya redaktsiya)* (electronic), http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/.
11. Frolov N. (2020). *Upravlenie i rasporyazhenie zemlyami sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya*, *Assotsiatsiya Sovet munitsipal'nykh obrazovaniy Khabarovskogo kraya* [Management and disposal of agricultural lands, Association Council of Municipal Formations of the Khabarovsk Territory], Khabarovsk. 2020.
12. *Publichnaya kadastrvaya karta (electronic)*, <http://pkk.rosreestr.ru>.

Информация об авторах:

Липина Любовь Николаевна, кандидат технических наук, доцент, ORCID: 0000-0003-0725-5017, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-0725-5017>, geo-lipina@rambler.ru
Жукова Наталья Владимировна, старший преподаватель, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-5692-3806>, 010889@pnu.edu.ru
Легенькова Анастасия Владимировна, магистрант, ORCID: <http://orcid.org/0009-0007-3330-6152>, 2018104243@pnu.edu.ru

Information about the authors:

Lyubov N. Lipina, candidate of technical sciences, associate professor, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-0725-5017>, geo-lipina@rambler.ru
Natalia V. Zhukova, senior teacher, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-5692-3806>, 010889@pnu.edu.ru
Anastasia V. Legenkova, master's student, ORCID: <http://orcid.org/0009-0007-3330-6152>, 2018104243@pnu.edu.ru