

УДК 347.238.11

## **ПОРЯДОК ВЫДЕЛА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ**

*Е.В. Провалова, доцент кафедры землеустройства и кадастров,  
тел: 89278152201 E-mail: provalova2013@yandex.ru,  
О.Н. Цаповская, старший преподаватель кафедры землеустройства и  
кадастров, тел: 89061457627, E-mail: tsapovskaja@mail.ru,  
Ю.А. Сальников, студент 1 курса факультета агротехнологий,  
земельных ресурсов и пищевых производств,  
E-mail: salua@r73.rosreestr.ru  
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

**Ключевые слова:** *земельные участки, выдел, земли сельскохозяйственного назначения, межевание*

*Работа посвящена процедуре выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельных долей*

**Введение.** Для вовлечения неиспользуемых земель в сельскохозяйственный оборот, наведения порядка в земельных отношениях и повышения эффективности использования сельскохозяйственных земель государство в конце 2010 г. в очередной раз предприняло шаги, направленные на совершенствование законодательства в области оборота сельхоз земель, результатом чего стало принятие в конце 2010 г. Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения», дата вступления в силу 01.07.2011 г. [1]

Данный закон явился новым закономерным этапом проводимой с начала 90-х годов прошлого века земельной реформы и внес существенные изменения в процедуру выдела земельного участка сельскохозяйственного назначения.

**Материалы и методы исследований.** Материалом для исследования явился как сам процесс выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельных долей, так и совершенствование земельного законодательства.

**Результаты исследований и их обсуждение.** Условно вся процедура выдела земельного участка с июля 2011 г. выглядит следующим образом. Вначале обеспечивается составление проекта межевания земельного участка, который впоследствии утверждается либо общим

собранием собственников земельных долей либо решением участника долевой собственности. После выполнения данной процедуры осуществляется кадастровый учет образуемого земельного участка и государственная регистрация прав в отношении данного объекта недвижимости. Последовательность действий зависит как от количества участников долевой собственности на земельный участок, так и от желания лица, которое осуществляет выдел.

Существенно с 01.07.2011 г. изменилась роль общего собрания участников долевой собственности в процедуре выдела земельного участка. До указанной даты такое собрание утверждало местонахождение земельного участка, из которого происходил первоочередной выдел земельного участка в натуре, и созыв собрания являлся обязательным и, соответственно, предшествовал выделу.[2]

Анализ пункта 3 статьи 13 и пункта 3 статьи 19.1 Федерального закона №101-ФЗ от 21.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее по тексту Закон об обороте) позволяет сделать вывод, что в срок до 1 июля 2012 г. проведение общего собрания участников по вопросу утверждения проекта межевания носило обязательный характер, однако отсутствие такого решения не препятствовало отдельному участнику долевой собственности самостоятельно провести выдел своего земельного участка, а такой выдел не мог быть признан впоследствии недействительным из-за отсутствия решения общего собрания. Но если такое собрание проведено, то выдел осуществлялся в соответствии с принятым на собрании решением.

Решение общего собрания участников общей долевой собственности об утверждении проекта межевания земельных участков является основанием для выдела и образования земельных участков в счет долей, в том числе и всех участников долевой собственности. [4,5,8] Указанное решение приобретает такой статус, если утверждает проект межевания, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки, а также сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности (при их наличии), и о земельном участке или земельных участках, право общей собственности на которые сохраняется или возникает (пункт 3 статьи 13, пункт 1 и 5 статьи 13.1 Закона об обороте).[3]

Стоит отметить, что с обозначенной даты существенно изменился порядок созыва и проведения общего собрания участников общей долевой собственности, а также перечень рассматриваемых вопросов.

В настоящее время сообщение о его проведении публикуется органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка не позднее чем за сорок дней до дня проведения общего собрания:

1) в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ (в Ульяновской области таковыми являются: «Ульяновская правда» и «Народная газета»);

2) размещается на официальном сайте органа местного самоуправления в сети Интернет;

3) вывешивается на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка.

Предложение о созыве такого собрания может исходить от участника долевой собственности, лица, использующего находящийся в долевой собственности земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции, а также от самого органа местного самоуправления.

Перечень вопросов, подлежащих рассмотрению на общем собрании является исчерпывающим и его состав определен в пунктах 3 и 4 статьи 14.1 Закона об обороте.

Кворум для принятия решения составляет не менее чем 20 процентов их общего числа участников долевой собственности или, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, владеющих более чем 50 процентами таких долей.

Решение принимается открытым голосованием и считается принятым, если за него проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании (при условии, что способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на этот земельный участок), или большинство участников общего собрания.

Хотелось бы отметить, что в отличие от нормы, закрепленной в статьях 246 и 247 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которой установлен порядок владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности с согласия всех её участников, для осуществления полномочий по владению, пользованию и распоряжению земельными долями по решению общего собрания достаточно наличие кворума в размере 20 процентов от общего количества собственников земельного участка.

Если решение общего собрания отсутствует либо если количество участников общей долевой собственности на земельный участок менее пяти, либо, если собственник земельной доли изъявил желание выделить участок самостоятельно, то он заключает договор с кадастровым инженером на подготовку проекта межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет доли.

Вышеуказанным документом определяются размеры и местоположение границ образуемого земельного участка. Заказчиком проекта межевания может быть любое лицо.

Размер выделяемого в счет доли земельного участка определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту долю. При этом площадь выделяемого земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в документах, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого участка и общего земельного участка, из которого он образуется.

При подготовке проекта межевания кадастровый инженер обеспечивает правообладателям исходного земельного участка, заказчику кадастровых работ и органу местного самоуправления возможность ознакомиться с этим проектом не менее чем за 30 дней до его утверждения и представить предложения о его доработки.[6,7]

Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом.

Если в течение 30 дней со дня извещения участников долевой собственности от них не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка, проект межевания участка считается согласованным и кадастровым инженером составляется заключение об отсутствии возражений.

Далее в соответствии с Федеральным законом №221-ФЗ от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости» проводится процедура кадастрового учета образуемого объекта недвижимого имущества. По пункту 16 статьи 13.1 Закона об обороте кадастровые работы в отношении выделяемого в счет земельной доли земельного участка выполняются в соответствии с утвержденным проектом межевания земельного участка, содержащим сведения о его размере и местоположении его границ. В результате кадастровых работ площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка мо-

жет отличаться от площади этого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания, вследствие невозможности установления на местности границ этого земельного участка в точном соответствии с таким проектом межевания, но не более чем на пять процентов. С этого момента земельный участок считается выделенным и появляется как самостоятельный объект права собственности и гражданского оборота, права на который подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке. [4]

**Заключение.** В заключении хотелось бы отметить, что нововведения в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения, а также проведение мероприятий по направлению государственного земельного надзора, установление различного рода субсидии (субвенций), грантов иных стимулов для сельхозпроизводителей, позволило за последние годы снизить, причем значительно, количество невостребованных и необрабатываемых земель из земель сельскохозяйственного назначения.

#### *Библиографический список*

1. Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: Федеральный закон №101-ФЗ от 24.07.2002 г. (с изменениями и дополнениями от 03.07.2016 г.) // Система Консультант Плюс
2. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: Федеральный закон №435-ФЗ от 29.12.2010 г.// Система Консультант Плюс
3. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]: Федеральный закон N 122-ФЗ от 21.07.1997г. (с изменениями и дополнениями от 01.09.2016 г.) // Система Консультант Плюс
4. Новеллы законодательства об обороте земель сельскохозяйственного назначения, автор Г.Л. Землякова [Электронный ресурс] статья //Система Консультант Плюс
5. Ермошкин, Ю.В. Особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – для лесопользования в МО «Базарносызганский район» Ульяновской области / Ю.В. Ермошкин, Е.В. Провалова, С.Е. Ерофеев, Н.В. Хвостов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - №9.- 2015.-С.55-58
6. Левина, А.Н. Осуществление государственного земельного контроля за использованием и охраной земель в Ульяновской области / А.Н. Левина, О.В.

- Иванов, О.Н. Цаповская // Проблемы сохранения и преобразования агроландшафтов: материалы международной интернет-конференции, посвященной 225-летию со дня рождения С.Т. Аксакова. – Уфа: Башкирский ГАУ.- 2016.- С.139-144.
7. Провалова, Е.В. Основные проблемы эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения в Ульяновской области / Е.В. Провалова, Ю.В. Ермошкин, О.М. Лашенкова // Материалы VII Международной научно-практической конференции «Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения» - Ульяновск: УГСХА, 2016. Т. II. – С. 296-301.
  8. Цаповская О.Н. Осуществление государственного земельного контроля за использованием и охраной земель в Ульяновской области /О.Н. Цаповская, Е.В. Провалова, С.Е. Ерофеев, Н.В. Хвостов, Ю.В. Ермошкин// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - №10.- 2016.-С.26-30.

## THE ORDER OF ALLOTMENT OF LAND OF AGRICULTURAL LAND IN THE ACCOUNT OF LAND SHARES

*Provalova E. V. , Tsapovska O. N., Salnikov Y. A.*

**Key words:** *land, allotment, agricultural land, land surveying*

*The work deals with the procedure of allotment of land plots from agricultural lands through land shares*