

УДК 332.1

ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Григорьева Т.И., к.с.-х.н., доцент
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

Земли сельскохозяйственного назначения имеют огромное значение для нашей страны. Их отличительной особенностью является особое свойство - плодородие, дающее возможность производства продукции для жизнеобеспечения человека. В статье 77 Земельного кодекса Российской Федерации землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей [1].

По данным Росреестра земли сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда Российской Федерации (РФ) занимают 22,4% от площади всех категорий земель (рис. 1), в Кемеровской области 23,6%.

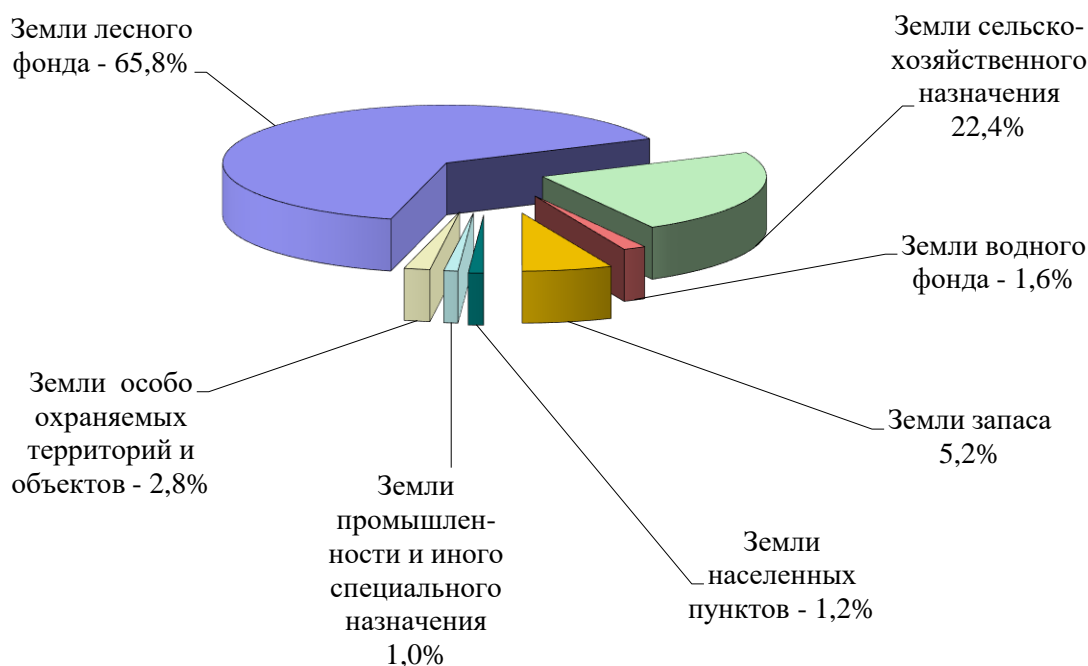


Рис. 1. Структура земельного фонда РФ по категориям земель

Приоритетом в использовании и охране обладают сельскохозяйственные угодья: пашни, сенокосы, пастбища, сады, виноградники и др. На территории Кемеровской области в районах с интенсивным сельскохозяйственным производством основной фонд пашни сформирован на черноземах выщело-

ченных и оподзоленных, обладающих высоким потенциалом плодородия. Именно такие земли были перераспределены в 90 годы среди работников сельскохозяйственных предприятий и приватизированы. Земельные участки выделялись гражданам номинально в границах бывшего хозяйствующего субъекта, т.е. без указания конкретного местоположения.

В настоящее время, в соответствии с действующим законодательством, собственник может распоряжаться своими правами на земельный участок лишь в случае, если у данного участка существуют точные границы, указана точная площадь и координаты, и всё это зарегистрировано в ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости). В связи с чем возникает необходимость в выделении земельной доли из общего земельного массива земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с разъяснениями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ, представленными специалистами Росреестра, для одновременной государственной регистрации права собственности на выделенный земельный участок и его постановки на государственный кадастровый учет в ЕГРН необходимо предоставить следующие документы:

- 1) документ или документы, подтверждающие право собственности на земельную долю или земельные доли,
- 2) копию протокола общего собрания участников общедолевой собственности об утверждении проекта межевания земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- 3) копию перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки, в случае образования земельного участка на основании решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;
- 4) проект межевания земельного участка, утвержденный решением общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;
- 5) проект межевания земельного участка, выделенного в счет земельной доли, утвержденный решением собственника земельной доли;
- 6) заключение об отсутствии возражений собственника земельной доли по данным, характеризующим его размеры, границы, координаты.

Данная процедура довольно сложна и имеет свои особенности, так как зачастую не имеется проекта межевания на общедолевой земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и в большинстве случаев участки дольщиков из общедолевой собственности не выделены.

Сложность заключается еще и в том, что общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, в случае присутствия 20 и более процентов собственников или владеющих более чем 50 процентами долей в праве общей собственности, а решение считается принятым, если за него проголосовали участники долевой собственности, владеющие в совокупно-

сти более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок от общего числа долей. Решение общего собрания может не быть правомочным в соответствии с законодательством, так как общее количество участников долевой собственности может составлять от 100 до 1000 человек и собрать одновременно такое количество дольщиков невозможно. Некоторые из долевых собственников, получив документы в 1996 году никогда не распоряжались своей земельной долей, а часть земельных долей осталось невостребованными.

Поэтому, зачастую, приходится решать вопросы кадастрового учета и регистрации прав земель сельскохозяйственного назначения обращением в суд. По данным адвоката О. Ю. Козловой значительное количество судебных исков касается именно вопросов, предоставления документов, выдаваемых по решению общего собрания участников долевой собственности. В последние годы суды все чаще встают на сторону долевого собственника, демонстрируя тем самым необходимость уточнения законодательной базы [4].

Кроме прочего земли сельскохозяйственного назначения подразделялись на угодья и предоставлялись гражданам в процентном соотношении. Так в свидетельстве о праве собственности например прописывалось: Иванову И.И. на правах долевой собственности принадлежит земельный участок 5 га, 70 % - пашня, 10 % сенокос, 10 % пастбище". При выделе такой долевой собственности невозможен выдел в границах одного участка, в связи с расположением сельскохозяйственных угодий на территориально разобщенных массивах. Поэтому необходимо произвести выдел по видам сельскохозяйственных угодий. Тем самым возрастают затраты долевого собственника на получение проекта межевания земельного участка, что создает еще больше препятствий в оформлении документов.

Таким образом, значительный процент земель сельскохозяйственного назначения долевой собственности в настоящее время остается неучтенным и неконтролируемым должным образом государством, что напрямую связано с правовыми и финансовыми трудностями оформления.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: федер. закон от 25 октября 2001г. № 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) // СПС «КонсультантПлюс».
2. О государственной регистрации недвижимости [Текст]: федер. закон от 13 июня 2015г. № 218-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017) // СПС «КонсультантПлюс».
3. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: федер. закон от 24 июля 2002г. № 101-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
4. Тотмин, М. Д. Основы проблемы земельного права / М. Д. Тотмин, Е.Н. Фролов // Молодой ученый. - 2018.—№ 49.—С. 178-180.