

ОРГАНИЗАЦИОННО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

А.С. Чешев, Н.А. Шевченко

Ростовский государственный строительный университет

В предлагаемой статье авторы подробно рассматривают земельный участок как объект собственности рынка и землеустроительных действий, а также сформулированы отдельные предложения по уточнению правового статуса земельного участка как объекта недвижимости.

Ключевые слова: формирование; земля; участок; право; землеустройство.

In the offered article authors in detail consider the land plot as object of property of the market and land management actions, and also separate offers on specification of legal status of the land plot as real estate object are formulated.

Key words: formation; earth; site; right; land management.

Реформирование земельных отношений связано с установлением многообразия форм собственности на землю, и, соответственно, с вовлечением большого количества земель в гражданский оборот, что требует масштабной организации рынка услуг в сфере землеустройства. В условиях разгосударствления и создания земельного рынка задачи и способы организации выполнения таких работ существенно меняются.

Прежде всего, необходимо отметить, что в российском законодательстве и научной литературе используются термины «земельный участок» и «земля». В соответствии с Земельным кодексом РФ содержание термина земля раскрывается как «основа жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю». В экологическом и земельном праве под понятием земля понимается часть окружающей среды, компоненты природы, охватывающей поверхность земной коры на глубину почвенного покрова.

В теории оценки для обозначения недвижимости как физического актива также используют термин «земельный участок», под которым подразумевается участок земной поверхности со всей недвижимостью, расположенной под ним и над ним. Такое положение закреплено в Международных стандартах оценки, согласно которым недвижимость включает земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка, здания и улучшения, а также долговременные подземные и надземные присоединения к зданиям.

Приведенное толкование понятия земельного участка является экономическим, а не юридическим и на законодательном уровне признается не всеми странами. Так, в США недра, здания и сооружения являются неотъемлемой частью земельного участка, а в Германии к земельному участку относятся только здания, расположенные на нем.

По нашему мнению, земельный участок - это часть земной поверхности, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, элементами которой могут

являться почвенный слой, растительность, обособленные водные объекты, градостроительные объекты.

Основные характеристики земельного участка состоят в следующем:

1. одновременно является природным объектом и вещью;
2. может быть, простой или сложной вещью;
3. является разновидностью недвижимости по природе;
4. может быть главной вещью по отношению к принадлежностям;
5. может быть делимой или неделимой вещью;
6. имеет целевое назначение и по данному критерию принадлежит к определенной категории.

В соответствии с действующим земельным законодательством Российской Федерации земельный участок в качестве объекта земельных отношений определен как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Эти определения означают, что земельный участок должен быть индивидуализирован, т. е. наделен индивидуальными, характерными только для него признаками, которые позволят выделить его из других участков. Проблема индивидуализации решается в результате присвоения земельному участку уникального, не повторяющегося во времени и на территории Российской Федерации кадастрового номера.

Территориальное землеустройство является основным процессуальным механизмом формирования новых и упорядочения существующих земельных участков, установления (восстановления) их границ на местности, в том числе путем межевания. Значимость территориального землеустройства подчеркивается его задачами, осуществляемыми в целях управления земельными ресурсами, определения кадастровой стоимости земель, государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними, процессуального обеспечения рассмотрения земельных судебных споров и т.д. При этом необходимо помнить об общих принципах использования земельных участков, к которым относятся:

1. принцип научности и обоснованности, т. е. необходимость опираться на достижения смежных отраслей наук;
2. принцип достоверности, неразрывно связанный с принципом ответственности лиц, выполняющих землеустройство;
3. принцип единства системы и технологии, устанавливающий единообразие требований к порядку проведения землеустройства, следование единой государственной системе координат;
4. принцип эффективности, ориентированный на наилучшую планировку и организацию землевладений с учетом компактности их размещения с экологической и экономической точек зрения, повышение эффективности воспроизводства земельных ресурсов;
5. принцип устойчивости землепользования, предполагающий территориальную определенность, установление границ и их неизменность, создание условий для наилучшего функционирования землепользования;
6. принцип законности, то есть формирование и организация территорий земельного участка в порядке, установленном законодательством.

Следовательно, рассуждая о принципах территориального землеустройства, отметим, что их концептуальные положения, в первую очередь, связаны с организацией рационального использования земель и их охраны в целях создания благоприятных экологических, территориальных и экономически целесообразных условий для обеспечения существования объектов землеустройства.

При этом землеустройство является тем образующим механизмом, посредством которого согласно установленным нормативным пределам проводится установление границ земельных участков на местности в целях принятия решений об их предоставлении.

Системы землеустройства отражают фактическое историческое и культурное развитие наций. В основном системы выделяют земельные участки и другое недвижимое имущество, но они также могут быть созданы для различных целей, например для налогообложения, как в Дании и других европейских странах. Их целью также может быть обеспечение права собственности, как, например, в США, Великобритании и Австралии. Там единый земельный реестр является центральной системой, в то время как кадастровое удостоверение является лишь приложением к свидетельству о праве собственности на землю.

Какой бы ни была структура системы землеустройства, главной ее функцией является создание и обеспечение функционирования свободного рынка для купли и продажи земли и имущества. В современных государствах система землеустройства является основой инфраструктуры, которая обеспечивает выполнение четырех основных функций:

- гарантия прав на землю при использовании свидетельства о праве собственности, закладной на землю, сервитутов;
- оценка и налогообложение земли;
- планирование;
- землепользование.

Экономическое и материальное использование индивидуальной собственности влияет на ее стоимость. На стоимость также влияет потенциальное в будущем использование собственности, утвержденное в конкретном решении о планировании и районировании.

Единый земельный реестр и оценка недвижимости вместе составляют основу для успешно функционирующего рынка земельных участков. Система землеустройства и планирования вместе с системой предоставления разрешений на разделение и застройку являются основой эффективного управления землепользованием.

Сочетание успешно функционирующего рынка земельных участков и эффективного землепользования является основой стабильного развития общества и рыночной экономики, основанной на эффективности, качестве и стабильности.

Законодательством Российской Федерации предусмотрено образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства, в том числе, на основе землеустроительной документации. Отсутствие сведений о границах источника образования объекта землеустройства осложняет выполнение землеустроительных работ, поэтому очевидна необходимость доступности такой информации любому заинтересованному лицу. Публичность землеустроительных сведений обеспечивается:

- посредством помещения сведений в государственный кадастр недвижимости;
- посредством включения в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В целях реализации принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанной с ней недвижимости объем материалов землеустройства должен соответствовать сведениям, включаемым в государственный кадастр недвижимости.

Принцип обеспечения учета законных интересов и прав собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков реализуется посредством исполнения следующих положений:

1. извещение в письменной форме лиц, права и законные интересы которых затрагиваются проведением землеустройства;
2. проведение предварительного обследования границ

земельного участка;

3. возможность выбора заказчиком способа описания границ земельного участка;

4. предоставление права на обжалование результатов землеустройства (межевания), а также действий (бездействия) должностных лиц, их утверждающих в судебном порядке;

5. осуществление государственных мероприятий в целях проверки законности, качества выполненных работ, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков.

Землеустройство всегда являлось основным инструментом индивидуализации земельного участка как оборотоспособной недвижимости. В процессе территориального землеустройства путем утверждения его проекта (или карты (плана) земельный участок формируется по специфическим, присущим только ему признакам: местоположение, площадь, границы, категория, разрешенное использование, обременения и т.п.

В соответствии с земельным законодательством межевание земельного участка - это мероприятия по определению местоположения земельного участка и его границ на местности. При этом основным назначением межевания земель является подготовка сведений о земельном участке для внесения их в государственный реестр недвижимости.

Если говорить об установлении границ муниципальных образований, то, например, в настоящее время в целях реализации норм федерального законодательства проводится преобразование отдельных муниципальных образований. При этом их административные границы законодательно закрепляются согласно имеющимся картографическим материалам. Однако впоследствии границы земель поселений должны быть установлены в соответствии с земельным и градостроительным законодательством. Таким образом, до утверждения черты поселений в установленном порядке нельзя говорить об окончательном формировании таких поселений и, следовательно, об отнесении земель и земельных участков, включенных в их административную черту, к категории земель населенных пунктов.

Таким образом, главным принципом землеустройства является учет характеристик земель как основополагающий принцип земельного законодательства, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земель осуществляется, исходя из представлений о земле как о природном объекте, природном ресурсе и одновременно как о недвижимом имуществе. Учет характеристик объектов землеустройства (площадь, границы, обременения, экономические показатели) осуществляется путем проведения землеустроительных работ.

Литература:

1. Волков С. Н. Теоретические основы землеустройства. - М., 2001.
2. Земельный кодекс Российской Федерации, 2015.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации, 2015.
4. Жернаков Д. В. Земельный участок как объект гражданского правоотношения // Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. Вып. 4. - М.: Статут; Екатеринбург: Институт частного права, 2006.

Анатолий Степанович Чешев – доктор экономических наук, профессор кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Ростовского государственного строительного университета.

Anatoly Stepanovich Cheshev – the Doctor of Economics, professor of department of «Economy of environmental management and the inventory» of the Rostov State University of Civil Engineering.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kafkadastra@yandex.ru

Надежда Анатольевна Шевченко – студентка кафедры «Экономика, менеджмент и логистика» Ростовского государственного строительного университета.

Nadezhda Anatolyevna Shevchenko – the student of the «Economy chair, management and logistics» of the Rostov State University of Civil Engineering.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: ya.nadya-shevchenko@ya.ru
