

АНАЛИЗ КОМПЛЕКСА ПРОБЛЕМ, СВЯЗАННЫХ С ОБОРОТОМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

К.В. Тихонова, К.В. Автушенко, М.Ю. Коблов

Ростовский государственный строительный университет

В статье изложены основные проблемы, связанные с оборотом земельных участков, в процессе формирования территорий и зон, возникающих при проведении землеустройства и обоснованы с юридической точки зрения эффективные инструменты защиты прав на земельные участки.

Ключевые слова: оборот земельных участков, пересечение границ, земельный участок, территориальная зона, межевание.

The article outlines the main problems associated with the turnover of land in the formation of the territories and zones that occur during land and justified from a legal point of view of effective tools to protect land rights.

Keywords: turnover of land border crossings, land, territorial area, land surveying.

Земельный участок (или его часть) является ключевым объектом земельных отношений. При этом в широкий оборот (с учетом переоформления порой не совсем определенных прав на него) он введен чуть более двадцати лет назад. Дважды за последние десять лет законодатель изменял его дефиницию в Земельном кодексе Российской Федерации, следуя, по сути, за изменениями в сфере кадастровой деятельности, землеустройства и межевания земель. Однако и эта сфера изменялась и изменяется до самого последнего времени, вызывая поток официальных писем, а также разъяснений Минэкономки России.

Такая «пластичность» российского права не лучшим образом сказывается на обороте земельных участков, для которого важны определенность, предсказуемость, стабильность технических и юридических свойств объектов оборота. К сожалению, за пределами законодательного регулирования остаются некоторые характеристики земельного участка, которые он приобрел в разные периоды современной аграрной реформы. Вне поля зрения юристов также остаются проблемы, которые, хотя и являются техническими (неустановленность или пересечение границ), однако существенно влияют на права участников оборота.

На сегодняшний момент существует необходимость проанализировать комплекс проблем, связанный с оборотом земельных участков, которые накопились за последние два десятилетия, и обосновать с юридической точки зрения эффективные инструменты защиты прав на земельные участки.

Частым явлением при проведении землеустройства (в отношении территорий и зон), а также при образовании земельных участков в соответствии с ФЗ № 221-ФЗ является пересечение границ земельных участков.

Пересечение границ земельных участков может быть следствием ошибки, допущенной при выполнении:

1. Территориального землеустройства в отношении ранее учтенных земельных участков, т.е. если ГКУ земельных участков осуществлен до 1 марта 2008 г.

2. Кадастровых работ в отношении земельных участков, ГКУ которых осуществлен после 1 марта 2008 г.

Пересечение границ связано в подавляющем большинстве случаев «...с наличием ошибки в местоположении границы ранее учтенного земельного участка», причем такого, местоположение границ которого определено, а сведения о них внесены в ГКН. В данном случае уместно было бы говорить о потенциальном пересечении или предвидимом, которое устанавливает кадастровый инженер еще на стадии подготовки межевого плана при сопоставлении сведений из ГКН и данных натурных съемок, указывая на это в своем заключении. Причем при исправлении ошибки в местоположении границы ранее учтенного земельного участка могут измениться его площадь и конфигурация.

Если кадастровый инженер исчерпывающе обоснует необходимость и даже неизбежность таких изменений, то исправленные сведения без приостановления осуществления кадастрового учета вносятся в ГКН.

В некоторых случаях пересечение границ является реальным и возникает вследствие нахождения на части уточняемого земельного участка какого-либо объекта недвижимости, например, автомобильной дороги, если акт выбора земельного участка и разрешение на строительство выданы с грубым нарушением закона.

Кадастровому инженеру, который осуществляет на местности натурные съемки такого объекта, ничего не остается, как закоординировать точки пересечения и объяснить заказчику кадастровых работ в своем заключении (это может быть экспертное заключение, которое правообладатель положит в основу искового заключения) невозможность в сложившейся ситуации уточнения местоположения границ. Реальность пересечения делает невозможным уточнение местоположения границ земельного участка правообладателя до тех пор, пока не будет устранено препятствие – сам построенный объект – и не будет доказана незаконность образования земельного участка под таким объектом.

В соответствии с понятием земельного участка, закрепленному в ст. 11.1 ЗК РФ, согласно которому важнейшим свойством земельного участка является наличие у него границ. Данное свойство, взятое как часть идеальной конструкции «земельный участок», позволяет отделить земельный участок не только от других природных и искусственных объектов, но и индивидуализировать его для целей гражданского оборота, когда собственник вправе им распоряжаться по собственному усмотрению.

Однако некоторые исследователи указывают на сложность вопроса об установлении границ между земельным участком и, например, недрами, а также иными природными объектами. Установление точной и универсальной границы между землей и недрами в ряде случаев бывает затруднительно, особенно когда имеет место выход на поверхность земли месторождений полезных ископаемых» (но не ранее учетный земельный участок).

Необходимость массового «переноса» многих земельных участков в ближайшие годы видится просто неизбежной, если учесть информацию профессиональных картографов.

Существуют некоторые недостатки подготовки и содержания документов по установлению территориальных зон и зон с особыми условиями использования для их кадастрового учета:

- пространственные расхождения топографических основ с планами земельных участков;
- несоответствия границ на планах смежных земельных участков составляют более 50% общего количества смежных пар;
- границы населенных пунктов на генеральных планах не соответствуют границам изображенных на планах, установленных и учтенных в кадастре пограничных земельных участков.

ЗК РФ, как мы заметили, отсылает в вопросе о местоположении границ к федеральному законодательству. Однако до настоящего времени, ни в одном федеральном законе нет легального определения «границы (местоположение) границ земельного

участка», как и нет подробного описании процедуры кадастровых работ по ее определению.

Пункт 7 ст. 38 ФЗ № 221-ФЗ в одном предложении указывает только на то, как они устанавливаются. В законодательстве также отсутствует легальное определение конструкции «смежный земельный участок». В пункте 3.1 ст. 25 ФЗ № 221-ФЗ он упоминается четыре раза в связи с «...учетом изменений земельного участка в связи с уточнением части границ земельного участка, которая одновременно является частью границ других земельных участков (далее – смежные земельные участки)...».

В пункте 14 требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка указывается, что смежные земельные участки имеют общие характерные точки границ земельных участков. При этом значительное число споров рассматривается в судах именно по искам собственников смежных земельных участков.

Что касается ненормативных актов, то Приказ Министерства экономического развития РФ от 24 ноября 2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков», как видно из его наименования, отражает через межевой план результат определения местоположения границ земельного участка.

Однако местоположение границ земельного участка определяется кадастровыми инженерами все еще в соответствии с Инструкцией по межеванию земель, утвержденной 8 апреля 1996 г. Роскомземом и Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденными 17 февраля 2003 г. в той части, которая не противоречит действующему законодательству. Новые требования к точности определения координат характерных точек утверждены в 2012 г. уже упоминавшимся нами Приказом Минэкономразвития России от 17 августа 2012 г. № 518.

Литература

1. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
2. Чешев А.С., Погребная О.В., Тихонова К.В. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: Учебное пособие. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2015. – 304 с. 429 с.
3. Управление земельными ресурсами: Учеб. пособие / Богданов В.Л., Гарманов В.В., Зсядь-Волк В.В., Осипов Г.К. / Под ред. Богданова В.Л., Константинова В.К. – СПб.: Изд-во С.-Петерб. ун-та, 2010. – 173 с.

Ксения Владимировна Тихонова – кандидат экономических наук, доцент кафедры Экономика природопользование и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Ksenia Vladimirovna Tikhonova – Candidate of Economic Sciences, the associate professor Ekonomika environmental management and the inventory of the Rostov state construction university.

Константин Васильевич Автушенко – студент кафедры Экономика природопользование и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Konstantin Vasilyevich Avtushenko – the student of the Economy chair environmental management and the inventory of the Rostov state construction university.

Михаил Юрьевич Коблов – магистрант кафедры Экономика природопользование и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Mikhail Yuryevich Koblov – the undergraduate of the Economy chair environmental management and the inventory of the Rostov state construction university.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162
