УДК 332.21

А.С.ГАРБАЦЕВИЧ, *студентка, sandra23AG@rambler.ru*
Санкт-Петербургский государственный горный университет

A.S.GARBATSEVICH, *student, sandra23AG@rambler.ru*
Saint Petersburg State Mining University

РАЗРАБОТКА СИСТЕМЫ МЕРОПРИЯТИЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПЕРЕХОДА ОТ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ К ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ

Рассмотрена проблема перехода от земельных долей к фактическим земельным участкам. Определены основные принципы проведения подобных преобразований и круг первоочередных задач. Разработана система мероприятий для осуществления перехода от земельных долей к земельным участкам.

***Ключевые слова*:** земельная доля, сельское хозяйство.

THE DEVELOPING OF THE SYSTEM OF ACTIONS FOR REALIZATION OF TRANSITION FROM LAND SHARES TO LAND PLOTS

In given article the problem of transition from land shares to land plots is considered. Main principles of carrying out of similar transformations and priorities are defined. The system of actions for realization of transition from land shares to land plots is developed.

***Key words*:** a land share, an agriculture.

В 2010 г. Правительство Российской Федерации утвердило концепцию развития сельских территорий РФ на ближайшее десятилетие [2]. Одним из основных направлений повышения устойчивости развития назван переход от существующей неэффективной отраслевой и территориальной структуры сельской экономики к новой инновационно-ориентированной модели развития, что предполагает создание в сельской местности максимально возможного набора разнообразных хозяйственных форм [2]. Однако это уже не первая попытка претворить в жизнь преобразования такого рода в современной России. Массовая реорганизация в начале 90-х гг. крупных неэффективных сельскохозяйственных предприятий, колхозов и совхозов была призвана решить те же самые задачи, но реформа 1992 г. оказалась лишь отчасти успешной.

Возможность перехода от государственной собственности на землю к частной была обусловлена введением земельных долей. Но изначально рассматриваемая как временная мера, призванная обеспечить перераспределение земель между землевладельцами и землепользователями, земельная доля используется до сих пор и затрудняет оборот и использование земель сельскохозяйственного назначения.

Земельная доля – доля в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения [5]. Но договориться о каком-то виде совместного использования может быть затруднительно даже для десяти правообладателей, не говоря о большем их числе. Таким образом, земля, ставшая общей, в итоге остается ничьей.

В рациональном, полном и эффективном использовании земельного участка мо-

жет быть заинтересован только его непосредственный собственник, использующий его в своих целях и получающий от такого использования доход. Реформирование агро-промышленного комплекса, восстановление сельского хозяйства и увеличение объемов производства не могут быть достигнуты без перехода от земельных долей к фактическим земельным участкам. На сегодняшний день очевидно, что без осуществления данного перехода, невозможно решение следующих задач:

1) вовлечение в оборот земель сельскохозяйственного назначения, формирование земельного рынка;

2) формирование нового слоя собственников земли;

3) достижение рационального, полного и эффективного использования земель;

4) проведение мероприятий по защите и охране земель;

5) решение проблемы пустующих массивов сельскохозяйственных земель в районах рискованного земледелия;

6) увеличение объемов сельскохозяйственного производства;

7) поступление земельного налога в местные бюджеты.

Варианты перехода от гипотетических земельных участков к фактическим сейчас активно разрабатываются, однако, реальных изменений в системе оборота земельных долей до сих пор не произошло. Внесенные изменения ФЗ № 435-ФЗ [3] в земельное законодательство Российской Федерации не решают эту проблему и практически не меняют существующую систему земельных отношений в части земель, находящихся в общей долевой собственности граждан.

В России существует возможность наделения землей людей, пожелавших использовать ее в целях производства сельскохозяйственной продукции, а число обращений граждан в органы местного самоуправления по данному вопросу с каждым годом растет. Но некоторые нормы действующего законодательства [4, 5] и высокая стоимость кадастровых работ становятся для многих правообладателей земельных долей непреодолимым препятствием. Перед государством сегодня стоит задача реформирования данной сферы земельных отношений, которая может быть решена на основе следующих принципиальных положений:

1) информированность населения и проведение грамотной информационной кампании;

2) доступность для населения принятых вариантов перехода;

3) покрытие всех расходов из государственного бюджета;

4) соблюдение очередности на всех этапах реформирования.

Информационная программа основной своей целью ставит привлечение людей к участию в реформе. Если государство заинтересовано в переходе от гипотетических земельных участков к фактическим, то информированность населения должна быть одним из основных принципов такого перехода. Необходимо дать возможность каждому гражданину понять и осознать, что все преобразования способствуют достижению его личных интересов и будут доведены до конца. Психологически важно, чтобы человек был уверен в правильности и эффективности своих действий.

Все разработанные для осуществления перехода к фактическим земельным участкам мероприятия должны быть доступны для населения. Реформа должна осуществляться, в первую очередь, силами органов местного самоуправления при контроле и поддержке исполнительных органов власти субъекта Российской Федерации. Состав и качество проводимых в рамках перехода мероприятий должны быть достаточными для удовлетворения законных и обоснованных требований всех обратившихся, независимо от числа проживающих в населенном пункте или штата местной администрации. Необходимо устранить административные барьеры и ввести принцип личной ответственности чиновников на местах. Граждане не должны самостоятельно заниматься сбором заявлений, подписей, исходных документов, картографических материалов, поиском геодезических и кадастровых организаций. Эти обязанности должны быть возложены на органы местного самоуправле-

ния и иные уполномоченные государственные структуры.

Стоимость геодезических и кадастровых работ в Российской Федерации очень высока, что не позволяет гражданам инициировать процедуру выдела земельного участка в натуре самостоятельно. Во многих Муниципальных районах отсутствуют фирмы, специализирующиеся на выполнении данного вида работ. В создавшейся ситуации только государство способно обеспечить финансирование всех землеустроительных и кадастровых работ надлежащего качества в полном объеме.

Во избежание возникновения конфликтов между правообладателями в процессе выбора местоположения земельных участков, необходимо строгое соблюдение принципа очередности. Предоставление земельных участков должно проводиться в той же последовательности, в какой граждане обращались в орган местного самоуправления с заявлением о выделении таковых.

Процесс перехода от земельных долей к фактическим участкам включает в себя следующие этапы:

- подготовительный этап;
- проведение информационной кампании;
- прием обращений граждан органами местного самоуправления;
- оценка фактического состояния земель;
- разработка проекта межевания;
- вынос проектных решений в натуру;
- выделение земельных участков в счет земельных долей.

Подготовительный этап включает сбор сведений о фактическом состоянии земель, находящихся в общей долевой собственности граждан, картографических материалов и поиск правообладателей. Органы местного самоуправления зачастую не располагают достоверными и оперативными данными о состоянии земельного фонда района или иной административно-территориальной единицы (АТЕ), вверенной им в управление. Таким образом, при содействии территориальных отделов Росреестра необходимо получить кадастровые сведения о земельных участках, находящихся в общей долевой собственности граждан в настоящий момент.

Орган местного самоуправления по каждому землепользованию бывших колхозов и совхозов составляет и публикует в официальных СМИ списки лиц, подразделяя их на следующие группы:

1) лица, не выделившие земельные участки в натуре, но зарегистрировавшие свидетельства на земельные доли в ЕГРП [3];

2) лица, не выделившие земельные участки в натуре и не зарегистрировавшие свидетельства на земельные доли в ЕГРП.

Отдельно составляется перечень землепользований колхозов и совхозов, для которых отсутствуют данные о дольщиках, либо не была проведена процедура реорганизации.

На втором этапе в рамках информирования населения необходимо посредством региональных телеканалов, а также федеральных СМИ подробно рассказать о самой стратегии реформы, этапах ее проведения и целях.

Одновременно с информационной программой следует начать прием граждан в местной администрации по вопросу выделения в натуре земельных участков. В органы местного самоуправления должны будут обратиться лица (или их наследники), вошедшие в опубликованные списки, либо имеющие на руках правоустанавливающие документы (ФЗ № 122-ФЗ. 21.07.1997. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним), либо работавшие ранее в сельскохозяйственных предприятиях, не прошедших процедуру реорганизации.

Продолжая прием заявлений от граждан, орган местного самоуправления совместно с геодезическими и оценочными организациями должен оценить фактическое состояние земель, принадлежавших ранее совхозам и колхозам, включая их экологическое состояния. Необходимо также выявить фактических землепользователей, самовольно занявших часть земель, составить их списки и схемы расположения таких земельных участков.

С юридической точки зрения у этой категории граждан отсутствуют права на землю, но в сознании людей, использующих этот участок годами, уже сложилось представление о нем как о личном имуществе.

Отбирая землю у тех, кто действительно умеет и хочет работать на ней, мы разрушаем сами основы сельского хозяйства в стране. Продуктивное хозяйство, фермерское или личное подсобное вероятнее всего сложится у тех, кто не просто хотел и хочет работать на земле, но уже начал разрабатывать участок. Необходимо также учитывать, что в соответствии с ГК РФ [1, ст.234] имеет место понятие приобретательской давности. Представители органа местного самоуправления должны провести с такими гражданами разъяснительную беседу и объяснить, что существует возможность оформить права на данный объект недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

На основе сведений, полученных из государственного кадастра недвижимости (ГКН) и непосредственного обследования местности, имеющихся картографических материалов уполномоченной геодезической организацией разрабатывается проект межевания на указанную территорию. Данный проект должен учитывать местоположение участков фактических землепользователей и данные о размере земельных долей в хозяйстве, полученных в ходе приема обращений граждан.

Выделение в натуре каждого земельного участка отдельно будет нерентабельно и трудоемко. В зависимости от климатических условий региона и на основе заявлений граждан возможно приблизительно оценить потребность в земельных участках различных видов целевого использования. Составление одного качественного проекта межевания и проведение комплекса землеустроительных работ позволят не только улучшить пространственные условия территории, но и избежать споров между правообладателями. Проект должен предусматривать возможность выделения земельных участков для различных нужд: огородничества, садоводства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного строительства или ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Участки каждого типа должны располагаться группами в определенных частях земельного массива.

Проект межевания после представления его органу местного самоуправления, исправления и утверждения выносится в натуру. Границы земельных участков на местности закрепляются колышками, участки нумеруются и отмечаются по периметру цветными лентами. Отдельное внимание уделяется выносу в натуру границ дорожной сети.

Граждане, зарегистрировавшие свои земельные доли в ЕГРП, приглашаются в порядке очереди в соответствии с номером заявления проехать и осмотреть выделяемый им земельный участок. Исходя из заявленной в документах площади и вида целевого использования, представитель местной администрации на местности показывает заявителю удовлетворяющие данным требованиям земельные участки. Гражданин в трехдневный срок обязан сделать выбор и написать соответствующее заявление в орган местного самоуправления. Выполнение кадастровых работ также необходимо производить за счет государства.

После выделения в натуре земельных участков граждан, отнесенных к первой группе и обратившихся в орган местного самоуправления до установленной контрольной даты, начинается выделение в натуре земельных участков второй группы заявителей. Выбор граждане производят из еще незанятых земельных участков. В случае нехватки земли, район обязан предложить либо земельный участок в другом хозяйстве, где останутся свободные земли, либо выделить его из фонда перераспределения.

Выделение земельных участков в натуре продолжается до тех пор, пока не будут обработаны все поступившие в орган местного самоуправления заявления граждан. При этом целесообразно использование трех или четырех контрольных дат, чтобы чередовать выделение участков первой и второй группе лиц. Необходимо установить жесткий срок завершения выдела земельных долей в натуре. Оставшиеся невостребованными земельные доли в судебном порядке передаются в собственность органа местного самоуправления и переходят в фонд перераспределения.

Предложенная схема перехода позволит четко регламентировать сроки проведения работ, учесть реальное число граждан, нуждающихся в земельных участках, легализовать фактических землепользователей и ввести земли сельскохозяйственного назначения в оборот. В ряде регионов появятся условия для формирования земельного рынка и возрождения сельского хозяйства. Проведение ряда мероприятий потребует значительных затрат государственных средств, но ожидаемый рост производства сельскохозяйственной продукции позволит сэкономить значительные средства на импорте продуктов питания, а создание новых рабочих мест – улучшить экономическую обстановку в ряде регионов. Не последнюю роль играет и вопрос о защите прав населения, их реализации и способности государства эти права гарантировать, обсуждаемый на самом высоком уровне. Возможно, непосредственная помощь государства в восстановлении прав граждан, полученных более пятнадцати лет назад, станет самым желанным ответом для тысяч россиян.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. М., 2011.

2. Концепция устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2020 г.: Утв. распоряжением Правительства РФ от 30 ноября 2010 г. № 2136-р // Собрание законодательства Российской федерации. М., 2009.

3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. М., 2011.

4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997. № 122-ФЗ. М., 2010.

5. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ. М., 2011.

REFERENCES

1. Civil code of Russian Federation from 30 november 1994. N 51-FZ. Moscow, 2011.

2. The concept of the resistant development of village territories of Russian Federation for the period to 2020 year: order of Government of Russian Federation from 30 november 2010. N 2136-p // The collection of legislation of Russian Federation. Moscow , 2009.

3. The law about modifications of separate laws of Russian Federation for the perfection of the turn of agricultural land areas: The Federal Law from 29 december 2010. N 435-FZ // The collection of legislation of Russian Federation. Moscow, 2011.

4. The law about the state registration of rights on real estate and deals with its: The Federal Law from 21.07.1997. N 122-FZ. Moscow, 2010.

5. The law about turn of agricultural land areas: The Federal Law from 24.07.2002. N 101-FZ. Moscow, 2011.

Научный руководитель канд. техн. наук, доцент *Е.Н.Быкова*