

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

*П. В. Кравченко**

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ВЫДЕЛА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СЧЕТ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

В настоящее время, когда на рынке недвижимости крайне мало свободных земельных участков, прошедших кадастровый учет и продающихся по доступной цене, приобретение права на землю путем выдела земельного участка в натуре в счет земельной доли представляется весьма актуальным.

29 декабря 2010 г. был принят новый Федеральный закон № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения», который внес существенные изменения в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ от 24 июля 2002 г. (далее — Закон об обороте).¹

Изменения коснулись главным образом процедуры выделения земельных участков в счет долей в праве общей собственности. Анализ изменений, вступающих в силу 1 июля 2011 г., позволяет утверждать, что процедура выдела земельных участков существенно усложнится.

Согласно предыдущей редакции Закона об обороте порядок выделения земельного участка в счет земельной доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения можно было описать в общих чертах следующим образом.

Инициатор обязан был созвать общее собрание участников долевой собственности для решения вопроса об утверждении местоположения и размера земельного участка. В случае неутверждения границ общим собранием участник долевой собственности публиковал извещение о намерении выделить земельный участок в счет принадлежащей ему доли, в котором также описывал местоположение будущего земельного участка.

* Кравченко Полина Владимировна — адвокат Санкт-Петербургской палаты адвокатов, директор Адвокатского бюро «Международный юридический сервис».

© П. В. Кравченко, 2012

E-mail: gorbunovap@mail.ru

¹ *Федеральный закон от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 2011. № 1. Ст. 47.*

При отсутствии возражений в течение тридцати дней с момента опубликования извещения местоположение выделяемого земельного участка считалось согласованным. Далее следовали кадастровые работы по изготовлению межевого плана, постановка на кадастровый учет и регистрация права на земельный участок.

В случае поступления возражений от участников долевой собственности споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешались участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур или в суде.

Новая редакция ст. 13 Закона об обороте существенно усложнит процедуру выдела земельного участка.

Пункт 3 ст. 13 Закона об обороте указывает, что земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, подготавливаемый кадастровым инженером, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на земельную долю. При этом участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить в счет своей земельной доли земельный участок, площадь которого больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю, если увеличение или уменьшение площади выделяемого земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется.

Размер и местоположение границ выделяемого земельного участка согласно новой редакции Закона об обороте теперь необходимо согласовывать с кадастровым инженером.

Площадь выделяемого в счет земельной доли земельного участка в результате кадастровых работ, выполняемых в соответствии с утвержденным проектом межевания земельного участка, может отличаться от площади данного земельного участка, указанной в 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.

Изменения коснулись также порядка направления возражений относительно размера и местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка.

Ранее такие возражения направлялись собственнику земельной доли, опубликовавшему извещение о выделе земельного участка, либо уполномоченному лицу, указанному в объявлении. Подобная незамысловатая процедура создавала благоприятную почву для злоупотреблений. Добиться получения каких-либо возражений подателем объявления было весьма затруднительно, так как последний всячески старался «не получить» подобные возражения и практически беспрепятственно имел возможность выделить земельный участок. Далее подобный спор мог быть решен только в судебном процессе, который представлял собой длительную и довольно затратную процедуру.

Теперь же подобные возражения надлежит отправлять кадастровому инженеру, подготавливающему проект межевания, а также в орган кадастрового учета по месту нахождения земельного участка.

Согласно ст. 13.1 Закона об обороте кадастровый инженер направляет подготовленный проект межевания заинтересованным лицам для ознакомления за тридцать дней

до его утверждения. Извещение о месте ознакомления с проектом межевания, содержащее сведения о заказчике работ, кадастровом инженерере, кадастровом номере и адресе каждого земельного участка, порядке ознакомления с проектом межевания и сроками направления заинтересованными лицами предложений о доработке, публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ.

Участники долевой собственности вправе в течение тридцати дней с момента надлежащего уведомления направить кадастровому инженеру возражения относительно размера и местоположения земельного участка. В случае отсутствия таковых кадастровый инженер обязан составить заключение об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли земельного участка; проект межевания земельного участка считается согласованным.

Таким образом, процедура согласования, предполагающая включение в нее кадастрового инженера, поможет избежать злоупотреблений, поскольку скрыть факт спора станет невозможным.

Нельзя также не отметить, что со вступлением в силу новой редакции Закона об обороте существенно расширятся полномочия органов местного самоуправления.

Во-первых, станет обязательным оповещать о проведении общего собрания участников долевой собственности органы местного самоуправления, которые к тому же вправе согласно ст. 14.1 Закона об обороте самостоятельно внести предложение о созыве общего собрания. Во-вторых, один экземпляр протокола, которым оформляется решение общего собрания, будет храниться в органе местного самоуправления вместе с копией утвержденного проекта межевания земель. Кроме того, представитель органа местного самоуправления будет также подписывать и сам протокол наравне с председателем и секретарем собрания.

Представляется, что подобные меры позволят сократить риск фальсификации протокола.

В Закон об обороте введена также новая статья (ст. 12.1), регулирующая порядок и условия признания земельных долей не востребованными.

В предыдущей редакции Закона об обороте не востребованным земельным долям был посвящен лишь п. 5 ст. 13, согласно которому земельные доли, собственники которых не распорядились ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю, подлежат выделению в земельный участок, в состав которого в первую очередь включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества с их оценкой по кадастровой стоимости.

Образование такого земельного участка осуществлялось на основании соответствующего решения субъекта Российской Федерации или органа муниципального образования. Местоположение части, находящейся в долевой собственности земельного участка, площадь которого равна сумме площадей не востребованных земельных долей, определялось на основании решения общего собрания участников долевой собственности.

Согласно новой редакции Закона об обороте не востребованной признается земельная доля, принадлежащая гражданину, который не распорядился ею более трех лет подряд, также доля, сведения о собственнике которой не содержатся в решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, а также доля, собственник которой умер и отсутствуют наследники либо правовые основания для наследования.

Списки лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными, составляются органом местного самоуправления и публикуются в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ, а также на официальном сайте в сети Интернет не менее чем за три месяца до созыва общего собрания участников долевой собственности.

Список невостребованных земельных долей предоставляется органом местного самоуправления на утверждение общему собранию участников долевой собственности. Лица, считающие, что они или принадлежащие им земельные доли необоснованно включены в список невостребованных земельных долей, вправе представить в письменной форме возражения в орган местного самоуправления и заявить об этом на общем собрании участников долевой собственности, что является основанием для исключения указанных лиц и (или) земельных долей из списка невостребованных земельных долей.

С даты утверждения списка невостребованных земельных долей общим собранием участников долевой собственности земельные доли, сведения о которых включены в указанный список, признаются невостребованными.

В случае, если общим собранием участников долевой собственности в течение четырех месяцев со дня опубликования указанного списка не принято решение по вопросу о невостребованных земельных долях, орган местного самоуправления вправе утвердить такой список самостоятельно, а также обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные в установленном настоящей статьей порядке невостребованными.