

ВЫБОР ОПТИМАЛЬНОГО МЕТОДА РАСЧЕТА ПЛОЩАДИ, ВЫДЕЛЯЕМОЙ В СЧЕТ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ

Александр Александрович Харитонов

Марина Александровна Жукова

Екатерина Сергеевна Ефимова

Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I

Проведены исследования с целью выявления технологических проблем, связанных с процедурой выдела земельных долей. Объект исследования – земли сельскохозяйственного назначения. На основании анализа технологических процедур, регламентирующих оборот земель сельскохозяйственного назначения, и практического участия в процедуре выдела земельных долей выявлены проблемы, связанные с выбором технологии определения размера участка, выделяемого в счет земельных долей с учетом состояния и свойств почв. Результаты исследования показали, что в данной процедуре идеальной является ситуация, при которой в исходном объекте, в составе неразграниченной паевой собственности присутствуют в достаточном количестве все виды угодий, закрепленных первичными правоустанавливающими документами в земельном пае. Изучение деятельности по формированию объектов кадастрового учета на землях сельскохозяйственного назначения дает основания утверждать, что на практике возникают совсем иные ситуации. Анализ землеустроительной практики позволил установить, что при разработке проектов межевания возникают две нестандартные ситуации: в массиве земель, отнесенных к неразграниченной паевой собственности, не хватает в достаточном количестве тех или иных угодий; заказчик нуждается в формировании объекта, включающего какой-то один вид угодья. Выходом из описанных выше ситуаций является пересчет выделяемой площади в процессе формирования объектов кадастрового учета в счет земельных долей. Анализ производственной практики в этом направлении позволил выявить три основных метода, используемых при пересчете, и ряд их комбинаций. В процессе исследования выявлено, что наиболее оптимальным является метод, при котором пересчет площадей одного угодья взамен другого осуществляется на основании соотношения удельных величин кадастровых стоимостей земельных угодий, входящих в состав земельной доли.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: земельные отношения; земли сельскохозяйственного назначения, объект землеустройства, земельная доля, перераспределение земель, межевание.

THE OPTIMUM METHOD OF CALCULATING THE AREA OF LAND ALLOCATED AS PER ENTITLEMENT

Aleksandr A. Kharitonov

Marina A. Zhukova

Ekaterina S. Efimova

Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great

Studies were conducted in order to identify the technological problems associated with the procedure for allocating land shares. The object of study was agricultural lands. Based on the analysis of technological procedures regulating the turnover of agricultural lands and practical participation in the procedure of allocating land shares, the authors have identified the problems associated with the choice of technology for determining the size of land plot allocated as per entitlement with the account of soil condition and properties. In the course of study it was revealed that an ideal situation for this procedure was when the initial object included non-specific shares of sufficient areas of all types of lands designated as a land share by the primary documents of entitlement. The study of the activities on the formation of cadastral accounting objects on agricultural lands strongly suggests that in the actual practice the situations are very different. The analysis of land management practices allows establishing that the design of boundary-setting plans faces the two non-routine situations: 1) the land mass classified as non-specific shares includes insufficient areas of certain types of land; 2) the customer needs to create an object that includes only one particular type of land. The way out of these situations is to recalculate the allocated areas as per entitlement in the process of formation of cadastral accounting objects. The analysis of practical work in this direction allowed identifying the three main methods used for recalculation, as well as a number of their combinations. In the course of research it is revealed that the optimum method involves a recalculation of areas of one type of land instead of another one on the basis of the ratio of specific values of cadastral cost of lands included in the land share.

KEY WORDS: land relations; agricultural lands, object of land management, land share, land redistribution, land survey.

Важным аспектом формирования объектов кадастрового учета является порядок определения размера участка, выделяемого в счет земельных долей с учетом состояния и свойств почвенного покрова. Технология выполнения рассматриваемой процедуры устанавливается целым рядом нормативных актов Российской Федерации [1, 3, 5, 6, 7, 8] и достаточно хорошо освещена в специальной литературе [2, 9, 10, 11].

На основании анализа технологических процедур, регламентирующих оборот земель сельскохозяйственного назначения, и практического участия в процедуре выдела земельных долей нами выявлены проблемы, связанные с выбором технологии определения размера участка, выделяемого в счет земельных долей с учетом состояния и свойств почв. Возникает вопрос, каким образом может быть выделена земельная доля в том случае, если земельный пай включает несколько видов сельскохозяйственных угодий?

Идеальной является ситуация, при которой в исходном объекте, в составе неразграниченной паевой собственности присутствуют в достаточном для выдела количестве все виды угодий, закрепленных первичными правоустанавливающими документами в земельном пае. В этом случае кадастровый инженер имеет возможность сформировать выделяемые в счет земельной доли (земельных долей) объекты в соответствии с требованиями законодательства.

Однако опыт практической деятельности по формированию объектов кадастрового учета на землях сельскохозяйственного назначения позволяет нам утверждать, что на практике в большинстве случаев возникают совсем другие ситуации. Причем чем меньшее количество земель остается на момент выдела в составе земель, отнесенных к неразграниченной паевой собственности, тем выше актуальность возникновения нетрадиционной, с точки зрения законодателя, ситуации.

Ситуация 1. Заказчик (фермер) нуждается в формировании объекта, включающего все виды угодий, обозначенных в первичных свидетельствах на право собственности, то есть в документах, подтверждающих права на земельные доли. Однако в массиве земель, отнесенных к неразграниченной паевой собственности, не хватает в достаточном количестве тех или иных угодий. Как правило, не хватает пастбищ или сенокосов, реже пашни. Описываемая ситуация возникает в следующих случаях.

1. При формировании проекта перераспределения земель в исходном объекте (случайно или намеренно) допущена ошибка (неправильно рассчитаны площади угодий, размеры паев; неверно указан правовой режим земель, подлежащих разделу на земельные доли). В большинстве случаев исправить такую ошибку практически невозможно, поскольку по исходным правоустанавливающим документам прошли кадастровый учет и государственную регистрацию сотни владельцев земельных долей.

2. В процессе кадастровой деятельности сформированы объекты, которые по своему структурному составу не соответствуют структуре пая. В большинстве случаев данные действия были вызваны производственной необходимостью и не противоречат законодательству. Например, владелец земельной доли официально отказался от ее части (пастбищ или сенокосов, реже пашни). Однако в практике встречаются случаи, когда земельные участки формировались без учета состава земельных угодий, то есть выделялась общая площадь земельной доли. В указанном случае выделялась, как правило, пашня, реже пастбища или сенокосы. Позднее данные действия были узаконены в судебном порядке.

Ситуация 2. Заказчик (чаще предприниматель, занимающийся промышленным производством) нуждается в формировании объекта, включающего какой-то один вид угодья. В том случае, если ему нужна пашня, особых проблем с выделением не возникает, поскольку данный вид земельных угодий занимает, как правило, более 90% от общей площади земельной доли, и кормовые угодья, получаемые данным предпринимателем в так называемую «нагрузку», его не сильно обременяют. Однако в случае, если выделяемый объект базируется на десятках или сотнях земельных долей, обремене-

ние становится весьма существенным. В том случае, когда предпринимателю необходимы кормовые угодья (чаще пастбища), ситуация не может быть разрешена традиционным образом, в первую очередь по финансовым соображениям. Действительно, для того чтобы выделить даже 20-30 гектаров под пруд или комплекс по добыче минеральной воды, заказчику (предпринимателю) необходимо выкупить порядка 200 земельных долей. Да и что потом делать с ненужной пашней? Отдать в аренду, которая будет сопровождаться непрофильными для его производства расходами и заботами?

Выходом из описанных выше ситуаций является пересчет выделяемой площади в процессе формирования объектов кадастрового учета в счет земельных долей. Другими словами, при выделении в счет земельной доли какого-либо одного угодья площади других угодий, входящих в земельный пай, должны быть пересчитаны, причем пересчет должен быть произведен на эквивалентной основе.

Анализ производственной практики в этом направлении позволил выявить три основных метода, используемых при пересчете. Следует отметить, что на практике применяются также комбинации приведенных ниже методов.

Метод 1. Пересчет площадей одного угодья взамен другого осуществляется на основании применения коэффициентов, характеризующих относительную продуктивность угодий.

Как известно, активное выделение земельных долей в натуру началось в 2003 г. Это связано с прекращением действия моратория на куплю-продажу земель сельскохозяйственного назначения и вступлением в силу федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [8]. В то время действовали только методы и формы денежной оценки земель, определенные федеральным законом «О плате за землю» № 1738-1 [4], который полностью утратил силу с 1 января 2006 г. Данным законом устанавливалось, что ставки земельного налога в разрезе почвенных разностей для пашни устанавливаются законами субъектов РФ. Для других видов сельскохозяйственных угодий ставки земельного налога в разрезе почвенных разностей устанавливались с учетом коэффициентов, характеризующих относительную продуктивность угодий. Процедура расчета и утверждения таких коэффициентов была делегирована субъектам Федерации. В Воронежской области были утверждены следующие коэффициенты, характеризующие относительную продуктивность угодий: пашня – 1,0; сенокос – 0,24; пастбище – 0,11. Для многолетних насаждений, несмотря на то что реальное соотношение выхода валовой продукции с этого вида угодья и пашни составляло 0,61, был принят коэффициент, равный 1,0.

Метод 2. Пересчет площадей одного угодья взамен другого осуществляется на основании применения так называемых «баллогектаров», которые на самом деле являются произведением площади конкретного вида угодья на балл экономической оценки угодья по данному контуру.

Для такого пересчета в свое время составлялись оценочные кадастровые карты, базирующиеся на материалах внутрихозяйственной оценки земель, которую осуществлял ЦЧО НИИ Гипрозем в 80-х годах прошлого столетия. Система пересчета была достаточно проста: площадь предлагаемого к пересчету угодья определялась как произведение физической площади угодья на корректирующий коэффициент. В свою очередь, корректирующий коэффициент определялся через соотношение баллогектаров того угодья, которое подлежало выделу, с баллогектарами того угодья, взамен которого происходил выдел.

Следовательно, у специалистов, занимающихся формированием объектов кадастрового учета на землях сельскохозяйственного назначения в период с 2003 по 2006 г., не было никаких других сколько-нибудь легитимных технологий пересчета кроме тех, которые изложены выше.

Метод 3. Пересчет площадей одного угодья взамен другого осуществляется на основании соотношения удельных величин кадастровых стоимостей земельных угодий, входящих в состав земельной доли.

Технология пересчета базируется на материалах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и заключается в следующем:

- рассчитываются удельные величины кадастровых стоимостей земельных угодий, входящих в состав земельной доли;
- определяются корректирующие коэффициенты по всем видам угодий, входящих в состав земельной доли;
- с учетом корректирующих коэффициентов рассчитывается условная площадь выделяемого угодья.

Формирование объекта недвижимости осуществляется по условной площади выделяемого угодья, о чем делается соответствующая запись, и приводятся необходимые расчеты в разделе «заключение кадастрового инженера» проекта межевания или межевого плана.

Предварительный анализ изложенных выше методов позволяет сделать следующие выводы.

1. Кормовые угодья (сенокосы и пастбища) в отдельных случаях могут иметь более высокую продуктивность, чем пашня, особенно на аллювиально-делювиальных почвах. Это связано с тем, что смытые в результате плоскостного смыва почвы «осели» на окраинах полей и тем самым сделали их более плодородными. В результате реальная продуктивность кормовых угодий, расположенных по рельефу ниже пашни, повысилась и может в разы отличаться от нормативной продуктивности.

2. Применение при пересчете площадей одного угодья взамен другого материалов экономической оценки земель на самом деле дает достаточно точный с точки зрения рассматриваемого процесса результат, так как при формировании объекта кадастрового учета выделяется площадь, эквивалентная определенной сумме баллогектаров. Причем оставшаяся в составе неразграниченной паевой собственности площадь соответствует по баллогектарам суммарной площади не выделенных еще земельных долей. Да и выделенная в натуре, при рассматриваемом методе пересчета, физическая площадь вполне коррелирует по баллогектарам с площадью, указанной в первичном свидетельстве на право собственности. Недостаток применения данного метода пересчета, на наш взгляд, заключается в сложности получения достоверной информации по внутрихозяйственной оценке земель. Производственная практика показывает, что в государственной базе данных Росреестра многих субъектов Федерации такая информация отсутствует. Причиной тому, как мы считаем, с одной стороны, является поспешная и не всегда продуманная реорганизация учреждений, задействованных в регулировании земельных отношений, в частности, фактически упразднение землеустроительной службы на уровне муниципальных районов. С другой стороны, даже при наличии материалов по внутрихозяйственной оценке земель не следует забывать, что со времени ее проведения прошло без малого тридцать лет, что не могло не сказаться на качестве, и прежде всего актуальности, оценочной информации.

3. Применение третьего метода при пересчете площадей при выделении одного угодья взамен другого, базирующегося на соотношении удельных величин кадастровых стоимостей земельных угодий, входящих в состав земельной доли, нам представляется наиболее уместным, поскольку в современных рыночных условиях ни собственнику, ни арендатору далеко небезразлична стоимость используемого им ресурса. Более того, при использовании рассматриваемого метода, так же как и в предыдущем случае, оставшаяся в составе неразграниченной паевой собственности площадь соответствует по кадастровой стоимости суммарной кадастровой стоимости не выделенных еще земельных долей, что вполне понятно их реальным и потенциальным собственникам. Немаловажным аргументом в пользу рассматриваемого метода является высокая актуальность и доступность используемой при пересчете площадей информации.

Считаем, что наиболее оптимальным методом расчета площади земельного участка, выделяемого в счет земельных долей в случае, при котором возникает необходимость в пересчете площади одного угодья взамен другого, является третий метод, предполагающий пересчет площадей одного угодья взамен другого на основании соотношения удельных величин кадастровых стоимостей земельных угодий, входящих в состав земельной доли.

Библиографический список

1. Бухтояров Н.И. К вопросу о формировании объектов землеустройства на землях сельскохозяйственного назначения / Н.И. Бухтояров, А.А. Харитонов, М.А. Жукова // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2016. – Вып. 4 (51). – С. 300-304.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 15.06.2017).
3. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 13.07.2015, с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12127542/> (дата обращения: 15.02.2017).
4. Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков : приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011 № 388// (ред. от 11.02.2014) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 29.06.2017).
5. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке : приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71212176/> (дата обращения: 25.06.2017).
6. О землеустройстве : федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 15.06.2017).
7. О кадастровой деятельности : федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (дата обращения: 15.06.2017).
8. О плате за землю: федеральный закон от 11 октября 1991 г. № 1738-1 (ред. от 26.06.2007 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5977/ (дата обращения: 15.06.2017).
9. Панин Е.В. Межевание объектов землеустройства: учеб. пособие / Е.В. Панин. – Воронеж : ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ, 2015. – 338 с.
10. Панин Е.В. Оборот земель сельскохозяйственного назначения на территории Воронежской области / Е.В. Панин // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2011. – Вып. 4 (51). – С. 251-255.
11. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров : учеб. пособие / С.С. Викин, А.А. Харитонов, Н.В. Ершова и др. – Воронеж : ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ, 2016. – 247 с.

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ Принадлежность к организации

Александр Александрович Харитонов – кандидат экономических наук, доцент, зав. кафедрой земельного кадастра ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», Российская Федерация, г. Воронеж, тел. 8(473) 253-83-28 (вн. 1358), E-mail: kharitonov5757@mail.ru.

Марина Александровна Жукова – старший преподаватель кафедры земельного кадастра ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», Российская Федерация, г. Воронеж, тел. 8(473) 253-83-28 (вн. 1358), E-mail: planir@landman.vsau.ru.

Екатерина Сергеевна Ефимова – магистрант кафедры земельного кадастра ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», Российская Федерация, г. Воронеж, тел. 8(473) 253-83-28 (вн. 1358), E-mail: kadastr@landman.vsau.ru.

Дата поступления в редакцию 06.09.2017

Дата принятия к печати 26.09.2017

AUTHOR CREDENTIALS Affiliations

Aleksandr A. Kharitonov – Candidate of Economic Sciences, Docent, Head of the Dept. of Land Cadastre, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Russian Federation, Voronezh, tel. 8(473) 253-83-28 (internal 1358), E-mail kharitonov5757@mail.ru.

Marina A. Zhukova – Senior Lecturer, the Dept. of Land Cadastre, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Russian Federation, Voronezh, tel. 8(473) 253-83-28 (internal 1358), E-mail kadastr@landman.vsau.ru.

Ekaterina S. Efimova – Master Degree Student, the Dept. of Land Cadastre, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Russian Federation, Voronezh, tel. 8(473) 253-83-28 (internal 1358), E-mail kadastr@landman.vsau.ru.

Date of receipt 06.09.2017

Date of admittance 26.09.2017