



АГРОПРОДОВОЛЬСТВЕННАЯ

WWW.APEJ.RU

ЭКОНОМИКА

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
НАУЧНО-
ПРАКТИЧЕСКИЙ
ЭЛЕКТРОННЫЙ
ЖУРНАЛ

**НАУЧНАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ НАУКА**

АГРОПРОДОВОЛЬСТВЕННАЯ ЭКОНОМИКА

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ
ЭЛЕКТРОННЫЙ ЖУРНАЛ**

№ 8/2019

www.apej.ru

Нижний Новгород 2019

УДК 338.43

ББК 65.32

A 263

Международный научно-практический электронный журнал «Агропродовольственная экономика», Нижний Новгород: НОО «Профессиональная наука» - № 8- 2019. – 21 с.

ISSN 2412-2521

Статьи журнала содержат информацию, где обсуждаются наиболее актуальные проблемы современной аграрной науки и результаты фундаментальных исследований в различных областях знаний экономики и управления агропромышленного комплекса.

Журнал предназначен для научных и педагогических работников, преподавателей, аспирантов, магистрантов и студентов с целью использования в научной работе и учебной деятельности.

Все включенные в журнал статьи прошли научное рецензирование и опубликованы в том виде, в котором они были представлены авторами. За содержание статей ответственность несут авторы.

Информация об опубликованных статьях предоставлена в систему Российского индекса научного цитирования – **РИНЦ** по договору № 685-10/2015.

Электронная версия журнала находится в свободном доступе на сайте [www.apej.ru](http://apej.ru) (http://apej.ru/2015/11?post_type=article)

УДК 338.43

ББК 65.32

Редакционная коллегия:

Главный редактор – **Краснова Наталья Александровна**, кандидат экономических наук, доцент

Редакционный совет:

1. **Пестерева Нина Михайловна** – член-корр. Российской академии естественных наук; Действительный член Академии политических наук; Действительный член Международной академии информатизации образования; Доктор географических наук, Профессор метеорологии, профессор кафедры управления персоналом и экономики труда Дальневосточного федерального университета, Школы экономики и менеджмента г. Владивосток. Пестерева Н.М. награждена Медалью Ордена за услуги перед Отечеством II степени (за высокие достижения в сфере образования и науки). Является почетным работником высшего профессионального образования РФ. *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей по направлению “Экономика труда в АПК”, “Эколого-экономическая эффективность производства”.*

2. **Бухтиярова Татьяна Ивановна** – доктор экономических наук, профессор. Профессор кафедры “Экономика и финансы”. (Финансовый университет при Правительстве РФ, Челябинский филиал). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

3. **Гонова Ольга Владимировна** – доктор экономических наук, профессор. Зав. кафедрой менеджмента и экономического анализа в АПК (ФГБОУ ВПО “Ивановская государственная сельскохозяйственная академия им. академика Д.К. Беляева”, г. Иваново). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

4. **Носов Владимир Владимирович** – доктор экономических наук, профессор кафедры бухгалтерского учета и статистики ФГБОУ ВПО “Российский государственный социальный университет”. *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

5. **Самотаев Александр Александрович** – доктор биологических наук, профессор. Зав. каф. Экономики и организации АПК (ФГБОУ ВПО “Уральская государственная академия ветеринарной медицины”, г. Троицк). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

6. **Фирсова Анна Александровна** – доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры финансов и кредита (ФГБОУ ВПО “Саратовский государственный университета им. Н.Г. Чернышевского”). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

7. **Андреев Андрей Владимирович** – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов, кредита и налогообложения (Поволжский институт управления имени П.А. Столыпина – филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей в рубриках: Управление и менеджмент, Экономика хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.*

8. **Захарова Светлана Германовна** – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры менеджмента и управления персоналом НОУ ВПО НИМБ. *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей в рубриках: Управление и менеджмент.*

9. **Земцова Наталья Александровна** – кандидат экономических наук, доцент кафедры “Бухгалтерский учет, анализ и аудит” (Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

10. **Новикова Надежда Александровна** – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры “Бухгалтерский учет, анализ и аудит” (Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

11. **Новоселова Светлана Анатольевна** – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры “Бухгалтерский учет, анализ и аудит” (Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

12. **Тиндова Мария Геннадьевна** – кандидат экономических наук; доцент кафедры прикладной математики и информатики (Саратовский социально-экономический институт (филиал) ФБГОУ ВПО РЭУ им. Плеханова). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей по проблемам экономико-математического моделирования.*

13. **Шарикова Ирина Викторовна** – кандидат экономических наук, доцент, зав. кафедрой “Бухгалтерский учет, анализ и аудит” (Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова). *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

14. **Шаталов Максим Александрович** – кандидат экономических наук. Начальник научно-исследовательского отдела (АНОО ВПО “Воронежский экономико-правовой институт”, г. Воронеж), зам. гл. редактора мультидисциплинарного журнала «Территория науки». *В полномочия входят организация и/или проведение экспертной оценки статей общеэкономической направленности.*

Материалы печатаются с оригиналов, поданных в оргкомитет, ответственность за достоверность информации несут авторы статей

© НОО Профессиональная наука, 2015-2019

Оглавление

Землеустройство и землепользование	7
Марченко Т.И. Совершенствование и перспективы картографо-геодезического обеспечения кадастра недвижимости	7
Хмелёва Е.В. Особенности проведения комплексных кадастровых работ на территории Калининградской области.....	12
Шарапова А.А. Современные проблемы оборота земельных долей и рационального использования участков сельскохозяйственного назначения в Калининградской области.....	16

Землеустройство и землепользование

УДК 33

Марченко Т.И. Совершенствование и перспективы картографо-геодезического обеспечения кадастра недвижимости

Improvement and prospects of cartographic and geodetic support for real estate cadastre

Марченко Трофим Иванович,

магистрант кафедры градостроительства, землеустройства и дизайна,
Балтийский федеральный университет им. И. Канта.

Научные руководители:

Басс Олег Васильевич,

кандидат географических наук,
доцент кафедры географии, природопользования и пространственного развития;

Поемчук Владимир Владимирович,

старший преподаватель кафедры градостроительства, землеустройства и дизайна
Marchenko Trofim Ivanovich,

Department of Urban Planning, Land Management and Design, Immanuel Kant Baltic Federal University (IKBFU)

Scientific directors:

Bass Oleg Vasilyevich,

the candidate of geographical sciences, associate professor of the geography, environmental management and spatial development;

Poemchuk Vladimir Vladimirovich,

Higher lecturer of the Department of urban planning, land management and design

Аннотация. Выполнение кадастровой съёмки и пути её совершенствования.

Ключевые слова: кадастр, геодезия, съёмка, межевание, земля, точность, площадь, недвижимость.

Abstract. Cadastral survey and ways to improve it.

Keywords: cadastre, geodesy, geodetic survey, land survey, land, precision, area, real estate.

Рецензент: Гурнович Татьяна Генриховна, д.э.н, профессор, кафедра организации производства и инновационной деятельности. ФГБОУ ВО "Кубанский ГАУ"

8

Необходимым при ведении кадастра объектов недвижимости является использование термина "кадастровая съемка". Кадастровая съемка, как было указано в проекте Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" [1], выполняется с целью определения пространственно-площадных характеристик земельных участков и расположения объектов недвижимости. К сожалению, этот термин не вошёл в основную редакцию закона, хотя он широко используется на практике и самое главное, отвечает сути проводимых работ. При кадастровой съемке выполняется и межевание земель - комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.

Нормативной базой проведения геодезических работ в области кадастра служат документы, такие как методические рекомендации и инструкции. Основная проблема, которая существует в настоящее время при выполнении кадастровых съемок - это отсутствие руководств и инструкций по их выполнению, где указывались бы методика работ, требования к приборам, длинам сторон, допустимым невязкам. Вряд ли при выполнении кадастровой съемки можно руководствоваться действующей, но устаревшей Инструкцией по топографической съемке [2], тем более, что ее основные требования не соответствуют требованиям документов, регламентирующих геодезические работы в области кадастра. Для подтверждения сказанного представляю выдержки из названных документов.

В Инструкции по топографической съемке говорится, что: "средние погрешности (ошибки) в положении на плане предметов и контуров местности с четкими очертаниями относительно ближайших точек съемочного обоснования не должны превышать 0,5 мм"; "предельные погрешности положения пунктов плановой съемочной сети, в том числе плановых опознаков относительно пунктов государственной геодезической сети и геодезических сетей сгущения не должны превышать на открытой местности и на застроенной территории 0,2 мм в масштабе плана и 0,3 мм - на местности, закрытой древесной и кустарниковой растительностью".

В "Инструкции по межеванию земель" (утв. Роскомземом 08.04.1996) [3] записано, что: "средняя квадратическая погрешность положения межевых знаков относительно пунктов ГГС, ОМС (ОМЗ) не более 0,1 мм". В "Методических рекомендациях по проведению межевания объектов землеустройства" (утв. Росземкадастром 17.02.2003) [4] средняя квадратическая ошибка положения межевого знака относительно ближайшего пункта исходной геодезической основы для земель городов определена не более 0,10 м.

Однако состояние геодезических сетей, являющихся основой кадастровой съемки, в некоторых городах часто не удовлетворяет современным требованиям кадастра в силу их недостаточной точности, утраты значительного числа центров пунктов, потери многих видимостей между пунктами, неоднородности

построения из-за невыполнения совместного уравнивания и других причин. Неудовлетворительное состояние сетей является определяющей причиной того, что во многих случаях координаты межевых знаков, находящихся на границах смежных участков, в результате кадастровой съемки получают различающиеся значения, существенно превышающие ошибки измерений. Но так как координаты межевых знаков по границе двух участков должны быть одинаковыми, то в большинстве случаев ранее определенные значения координат принимаются для более поздних результатов кадастровой съемки. Безусловно, с таким положением соглашаться не следует. Поэтому проведение работ по реконструкции городских геодезических сетей следует рассматривать как одну из важнейших задач геодезического производства.

При создании съемочного обоснования для топографических или кадастровых съемок надежным способом контроля является:

- сравнение результатов спутниковых определений с отметками реперов государственной нивелирной сети;
- связывание соседних точек обоснования при помощи полигонометрических (теодолитных) ходов;
- в отдельных случаях, при достаточном соотношении точностей - сравнение с пунктами государственной геодезической сети.

Для повышения точности определения положения граничных точек земельных участков целесообразно выполнять совместное уравнивание координат межевых знаков и непосредственно измеренных элементов (прежде всего, расстояний между межевыми знаками, а также углов и приращений координат). На проводимом в настоящее время объединении систем кадастрового учета земельных участков и технического учета объектов капитального строительства проведение такого уравнивания целесообразно закрепить в нормативных документах. Такое уравнивание согласует данные Кадастровых палат и Бюро технической инвентаризации, которые в настоящее время не совпадают, а также позволит по невязкам условных уравнений выявлять грубые ошибки. Без них невозможно разрабатывать проекты границ земельных участков и территориальных зон, создавать кадастровые карты и планы земельных участков, осуществлять дежурство кадастровых карт территорий; определять картометрическим методом координаты межевых знаков участков для отдельных категорий земель (сельскохозяйственного назначения, лесного и земельного фондов) и др. Отсутствие актуальной топографической основы является тормозом в развитии системы кадастра, причиной принятия неправильных решений при переводе земель из одной категории в другую, проведении территориального планирования и т. д.

К числу основных сведений, получаемых в результате картографо-геодезического обеспечения кадастра объектов недвижимости, относятся площади земельных участков и объектов в их пределах, которые определяются преимущественно аналитически по их координатам. Площадные характеристики используются для решения фискальных задач и учета земельных ресурсов по их количеству, распределению

10

между собственниками и другими участниками земельных отношений и т. п., а также служат основой для аналитической обработки с целью подготовки необходимых данных для принятия управленческих решений.

На основании изложенного можно сделать вывод, что совершенствование картографо-геодезического обеспечения кадастра объектов недвижимости должно стать одной из приоритетных задач в области осуществления деятельности по его ведению. Только решив проблемы картографо-геодезического обеспечения кадастра, можно успешно решить и другие его проблемы.

За последние годы сделано многое по развитию кадастра недвижимости. Так, Постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 N 433 [5] было утверждено Положение о создании геодезических сетей специального назначения (ОМС). В результате, в регионах (в том числе – Калининградской области) были созданы опорные межевые сети. Созданы ОМС в основном на применение спутниковых методов определения координат с помощью современных геодезических и фотограмметрических методов на основе новейших технологий. Каталог координат и высот пунктов опорной межевой сети вносится органом, осуществляющим кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости, в государственный кадастр недвижимости, а технический отчет о выполнении работ по созданию опорной межевой сети помещается в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Процесс создания и обновления геодезической и картографической продукции, материалов и данных осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2015 N 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных» [6].

Основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о геодезической и картографической основах кадастра, полученных в результате выполнения работ по созданию новых или по обновлению существующих геодезической и картографической основ кадастра, в том числе по созданию новых или по восстановлению утраченных пунктов опорных межевых сетей, являются подготовленные в результате выполнения указанных работ документы.

В Постановлении Правительства РФ от 02.12.2004 N 726 (в ред. от 02.10.2007) [7] "О порядке распоряжения исключительным правом РФ на результаты интеллектуальной деятельности в области геодезии и картографии" говорится о том, что принадлежащим РФ исключительным правом на результаты интеллектуальной деятельности в области геодезии и картографии распоряжаются от имени РФ в пределах своей компетенции федеральные органы исполнительной власти, являющиеся государственными заказчиками по государственным контрактам на разработку, изготовление и поставку геодезической, картографической и топографической продукции для федеральных государственных нужд, в порядке, определенном актами Правительства РФ по вопросам, связанным с использованием результатов научно-

технической деятельности и других объектов интеллектуальной собственности, и другими актами законодательства РФ об интеллектуальной собственности.

Согласно ст. 9 ФЗ "О геодезии и картографии" [6] геодезические, картографические материалы и данные, в том числе в цифровой форме, полученные в результате осуществления геодезической и картографической деятельности и находящиеся на хранении в федеральных органах исполнительной власти, подведомственных этим федеральным органам организациях, образуют государственный картографо-геодезический фонд РФ. Он представляет собой совокупность материалов и данных, созданных в результате осуществления геодезической и картографической деятельности и подлежащих длительному хранению в целях их дальнейшего использования.

Постановлением Правительства от 08.09.2000 N 669 (в ред. от 07.10.2005) [8] было утверждено Положение о федеральном картографо-геодезическом фонде РФ, который является составной частью государственного картографо-геодезического фонда РФ. Организации независимо от их организационно-правовой формы и граждане, осуществляющие геодезическую и картографическую деятельность, в соответствии с законодательством РФ о геодезии и картографии безвозмездно передают в фонд оригиналы или копии полученных при осуществлении указанной деятельности материалов и данных, подлежащих включению в фонд.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
2. Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500 ГКИНП-02-033-82. – Москва «Недра», 1982
3. Инструкция по межеванию земель (утв. Роскомземом 08.04.1996)
4. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства" (утв. Росземкадастром 17.02.2003) (ред. от 18.04.2003)
5. Постановление Правительства РФ от 05.06.2008 N 433 "Об утверждении Положения о создании геодезических сетей специального назначения".
6. Федеральный закон от 30.12.2015 N 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных».
7. Постановление Правительства РФ от 02.12.2004 N 726 (в ред. от 02.10.2007) "О порядке распоряжения исключительным правом РФ на результаты интеллектуальной деятельности в области геодезии и картографии".
8. Постановление Правительства от 08.09.2000 N 669 (в ред. от 07.10.2005).

УДК 33

Хмелёва Е.В. Особенности проведения комплексных кадастровых работ на территории Калининградской области
Features of the integrated cadastral work in the territory of the Kaliningrad region

Хмелёва Евгения Владимировна,

магистрант кафедры градостроительства, землеустройства и дизайна,
Балтийский федеральный университет им. И. Канта.

Научные руководители:

Волошенко Елена Витальевна,

кандидат географических наук, доцент кафедры географии, природопользования и пространственного развития;

Бадулина Наталья Ивановна,

старший преподаватель кафедры градостроительства, землеустройства и дизайна

Khmeleva Evgeniya Vladimirovna,

Department of Urban Planning, Land Management and Design, Immanuel Kant Baltic Federal University (IKBFU)

Scientific directors:

Voloshenko Elena Vitalievna,

the candidate of geographical sciences, associate professor of the geography, environmental management and spatial development;;

Badulina Natalia Ivanovna,

Higher lecturer of the Department of urban planning, land management and design

***Аннотация.** Актуальность принятия федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» в части уточнения перечня документов, необходимых для проведения комплексных кадастровых работ, в том числе в части обязательного применения проекта межевания территории при образовании земельных участков на территории Калининградской области.*

***Ключевые слова:** комплексные кадастровые работы; проект планировки территории; проект межевания; кадастровая деятельность.*

***Abstract.** The relevance of the adoption of the federal law "On Amendments to the Federal Law" On Cadastral Activities "and the Federal Law" On State Registration of Real Estate "in terms of clarifying the list of documents required for carrying out comprehensive cadastral works, including the mandatory application of a land surveying project land in the Kaliningrad region.*

***Keywords:** integrated cadastral work; territory planning project; land survey project; cadastral activity.*

Рецензент: Гурнович Татьяна Генриховна, д.э.н, профессор, кафедра организации производства и инновационной деятельности. ФГБОУ ВО "Кубанский ГАУ"

Под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов [1].

Комплексные кадастровые работы проводятся в России с 2014 г. с целью уточнения расположения контрольных точек всех земельных участков в пределах конкретного кадастрового квартала или нескольких смежных кварталов. Выполнение комплексных кадастровых работ на сегодняшний день является весьма актуальной и полезной задачей, поскольку почти 50 % земель в государственном кадастре недвижимости имеют неточности и погрешности в определении границ. Поэтому комплексные кадастровые работы обеспечат государству возможность качественного управления земельными ресурсами и объектами недвижимости и гарантию получения дохода бюджетов разного уровня путем сбора земельно-имущественного налога [2].

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастровой деятельности) в часть 3 статьи 42.6 говорит о том, что одним из необходимых условий для начала выполнения комплексных кадастровых работ является наличие утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории соответствующего элемента или соответствующих элементов планировочной структуры, либо проекта межевания земельного участка или земельных участков, утвержденного в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», либо проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков.

При этом в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в пункте 2 статьи 43 проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Кроме того, в соответствии с положениями Закона о кадастровой деятельности комплексные кадастровые работы направлены в том числе, на уточнение сведений о местоположении и площади земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), а также исправление реестровых ошибок.

Согласно части 1 статьи 42.8 Закона о кадастровой деятельности при выполнении комплексных кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельных участков оно определяется исходя из сведений, содержащихся в документах, предусмотренных частью 10 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации). В случае отсутствия в указанных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации недвижимости документах сведений о местоположении границ земельных участков оно определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории.

Положения части 1 статьи 42.8 Закона о кадастровой деятельности противоречат положениям пункта 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, можно сделать вывод, что при уточнении местоположения границ земельных участков и исправлении реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости необходимость подготовки проектов межевания территории отсутствует.

Калининградская область включает в себя двадцать два муниципальных образования. Площадь области составляет 15 125 км². Согласно данным Росреестра, на территории региона 6 825 квартала.

Изучив информацию с сайта Правительства Калининградской области, можно сделать вывод, что в регионе, на сегодняшний день, территорий, для которых были разработаны проекты межевания территории, недостаточно, для выполнения задач предусмотренных комплексными кадастровыми работами.

На сегодняшний день разработан проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» в части приведения положений о комплексных кадастровых работах в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации», в том числе в части обязательного применения проекта межевания территории при образовании земельных участков.

Для обеспечения возможности проведения комплексных кадастровых работ при отсутствии утвержденного проекта межевания территории, в том числе в случаях, когда такой проект не должен разрабатываться или утверждаться, законопроектом предлагается внесение соответствующих изменений в Закон о кадастровой деятельности и Закон о регистрации. Для совершенствования процедуры комплексных кадастровых работ, законопроектом также предлагается установить возможность использования кадастровыми инженерами технических паспортов, оценочной и иной документации, ранее подготовленной органами и организациями технического учета и технической инвентаризации. Для этого органам государственной власти и органам местного самоуправления, являющимся заказчиками комплексных кадастровых работ, предоставляется право на бесплатное получение данных документов, хранение которых осуществляется в соответствии со статьей 45 Закона о кадастровой деятельности.

Законом о кадастровой деятельности не запрещено выполнение комплексных кадастровых работ в отношении всего кадастрового квартала, если проект межевания территории утвержден только в отношении элемента планировочной структуры. При этом, определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, возможно только в рамках данного элемента планировочной структуры, тогда как уточнение местоположения границ земельных участков и исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости возможно в отношении всего кадастрового квартала. Наличие гарантийного письма субъекта Российской Федерации о выполнении перед проведением комплексных кадастровых работ мероприятий, позволяющих внести в ЕГРН сведения обо всех объектах недвижимости, расположенных на территориях кадастровых кварталов,

включенных в перечень кадастровых кварталов, в том числе в форме полевых обследований, инвентаризации земель кадастрового квартала, предусмотрено подпунктом ж) пункта 4 Правил определения общего объема средств федерального бюджета, ежегодно предусматриваемых на финансовое обеспечение проведения комплексных кадастровых работ, предоставления и распределения между бюджетами субъектов Российской Федерации субсидий из федерального бюджета на указанные цели, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.10.2013 № 903.

При этом действующим законодательством не установлен перечень документов и материалов, подтверждающих выполнение данного требования.

Вместе с тем, по мнению Росреестра, технология проведения инвентаризации земель должна предусматривать обязательное использование сведений об объектах недвижимости, внесенных в ЕГРН, содержащихся в архивах, сформированных по результатам регистрации земельных участков, и сведений землеустроительных организаций и организаций, осуществлявших техническую инвентаризацию и технический учет объектов недвижимости, документов, хранящихся в органах местного самоуправления и у правообладателей объектов недвижимости.

Использование вышеуказанных сведений при проведении инвентаризации земель, возможно указать в текстовой части карты-плана территории, подготовленного по результатам комплексных кадастровых работ.

Исходя из всего вышеизложенного, можно сделать вывод, что новый законопроект позволит расширить площадь территории проведения комплексных кадастровых работ при отсутствии утвержденного проекта межевания территории в Калининградском регионе.

Библиографический список

1. Энциклопедия кадастрового инженера: учебное пособие для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению подготовки "Землеустройство и кадастры" 21.03.02 (бакалавриат), 21.04.02 (магистратура) / [М. И. Петрушина и др.] ; под ред. М. И. Петрушиной, А. Г. Овчинниковой. - Москва : Кадастр недвижимости, 2015-. - 24 см. "
2. Сулин М.А., Быкова Е.Н., Павлова В.А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель: Учебное пособие/Под общ. ред. М. А. Сулина. – СПб.: Издательство «Лань», 2017. – 368 с.: ил. – (Учебники для вузов. Специальная литература)
3. <https://gov39.ru>
4. <https://rosreestr.ru>

УДК 33

Шарапова А.А. Современные проблемы оборота земельных долей и рационального использования участков сельскохозяйственного назначения в Калининградской области

Modern problems of turnover land shares and the rational use of agricultural land in the Kaliningrad region

Шарапова Анна Андреевна,

магистрант кафедры градостроительства, землеустройства и дизайна,
Балтийский федеральный университет им. И. Канта.

Научные руководители:

Цекоева Фатима Касполовна,

заместитель директора Института природопользования, территориального развития и градостроительства
Балтийского федерального университета им. И. Канта, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры
градостроительства, землеустройства и дизайна;

Окомелко Наталья Владимировна,

старший преподаватель кафедры градостроительства, землеустройства и дизайна
Sharapova Anna Andreevna,

Department of Urban Planning, Land Management and Design, Immanuel Kant Baltic Federal University (IKBFU)

Scientific directors:

Tsekoeva Fatima Kaspolovna,

Deputy Director of the Institute of Nature Management, Urban Planning and Territorial Development of the Immanuel Kant
Baltic Federal University, the candidate of agricultural sciences, associate professor of the department of Urban Planning,
Land Use and Design;

Okomelko Natalya Vladimirovna,

Higher lecturer of the Department of urban planning, land management and design;

Аннотация. Механизм усовершенствования регистрации прав на земельные участки выделенных в счет земельных долей является актуальным вопросом на современном этапе государственной политики Российской Федерации. В данной статье сформированы предложения, и подходы к решению проблемы по вовлечению в оборот неиспользуемых земельных долей.

Ключевые слова: земельные участки, сельскохозяйственный оборот, земельная доля, земельная реформа, общая долевая собственность.

Abstract. The mechanism for improving the registration of rights to land allocated to land shares is a topical issue at the present stage of the state policy of the Russian Federation. In this article, proposals and approaches to solving the problem of involving unused land shares in the turnover are formed.

Keywords: land, agricultural use, land share, land reform, common ownership.

Рецензент: Гурнович Татьяна Генриховна, д.э.н, профессор, кафедра организации производства и инновационной деятельности. ФГБОУ ВО "Кубанский ГАУ"

Правительством Российской Федерации разработан проект Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части отмены отдельных категорий земель и признании утратившим силу Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», в соответствии с которым предполагается отмена деления земель на категории **[Ошибка! Источник ссылки не найден.]**.

Казалось бы, в связи с этим обстоятельством тема данной статьи является неактуальной. Но данному предубеждению противоречат следующий факт: законопроект не сможет заработать, если не внести изменения в существующие законы, кто-то полагает, что мера позволит значительно сократить сроки формирования участков, другие уверены, что все это, напротив, усложнит ситуацию и приведет к еще большему подорожанию земельных участков [0].

Поэтому, принятие данного закона на сегодняшний день стоит под большим вопросом. В связи с рассмотренными выше обстоятельствами можно сделать вывод, что проблемы, связанные с оборотом земель сельскохозяйственного назначения очень актуальны на сегодняшний день. И являются одним из основополагающих фактов в вопросах формирования, принятия или отклонения проекта закона об отмене категорий земель.

Перейдем к непосредственному рассмотрению данного вопроса и для начала определим, что подразумевается под понятием «оборот земель сельскохозяйственного назначения».

Понятие земель сельскохозяйственного назначения прописано в «Земельном кодексе Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ. «Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей [2].

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции» [2].

Оборот земли — это перераспределение земли между собственниками на основе спроса и предложения. Оборот обеспечивает передачу прав на земельный участок от одного лица к другому. В 90-е гг. 20 в. земли бывших совхозов и колхозов страны были разделены на земельные доли и распределены между работниками колхозов (совхозов) на праве собственности. Однако значительное количество собственников земельных долей до сих пор не зарегистрировали данное право [5].

В результате отсутствия государственной регистрации складывается ситуация, когда ни собственник земельной доли, ни фактический пользователь земельных участков, которые образованы в счет земельных долей, не несут ответственности за эффективное использование данных участков. Кроме того, большое количество земельных долей являются невостребованными, и земельные участки, состоящие из них, не используются по целевому назначению.

Неиспользование земель сельскохозяйственного назначения, состоящих из невостребованных земельных долей, приводит к непоступлению земельных платежей в бюджеты всех уровней и потере значительного количества сельскохозяйственной продукции [5].

Возможно, нежелание оформить землю в собственность или отказаться от прав на нее связано с большими административными, правовыми, финансовыми трудностями оформления.

Сельскохозяйственные организации часто не имеют финансовых ресурсов для оформления сделок с собственниками земельных долей и участков: это требует подготовки геодезических карт, оплаты работ на местности и прочие затраты.

Доходы сельхозпроизводителей часто не позволяют оплачивать высокую арендную плату, покупать земельные доли и участки (зато такие затраты часто могут себе позволить те, кто планирует вести на этих землях строительные и монтажные работы). В итоге, лишь около 10 % земельных угодий, находящихся в собственности граждан или организаций, оформлено в соответствии с требованиями законодательства и используются по назначению [4].

Процедура оформления земельного пая достаточно сложная, особенно, если участки дольщиков в натуре не выделены. Необходимо: Подать объявления в районную и областную газеты о намерении выделить принадлежащий земельный пай из общедолевой собственности. Через месяц после подачи объявлений, нужно провести собрание всех дольщиков. На собрании согласовать все параметры выделяемого земельного участка, зафиксировав все в протоколе собрания, подписанном всеми участниками. Провести работы по межеванию земельного участка. Получить кадастровый номер участка и кадастровые планы своего земельного участка. После оформления всех документов подать заявления в Регистрационную палату на получение свидетельства на право собственности земельного участка [4].

Частично эти проблемы решает Федеральный закон от 29.12.2010 № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» (далее закон № 435-ФЗ). В предыдущей редакции Федерального закона от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» говорилось, что договор аренды заключается или с участниками долевой собственности, или с

лицом, которое действует на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности и удостоверенных должностным лицом органа местного самоуправления или нотариально [3].

Теперь такой договор может подписать лицо, уполномоченное решением общего собрания участников долевой собственности совершать без доверенности сделки с таким земельным участком.

Конечно, если условия договора соответствуют условиям, определенным решением общего собрания участников долевой собственности. Внесены изменения, касающиеся стоимости приобретения земель. Закон № 435-ФЗ снизил цену для приобретения сельскохозяйственными организациями, а также гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, прав собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения [4].

Наряду с упрощением процедуры оформления прав целесообразно было бы установить предельный срок оформления земельных долей в собственность.

Так, например, в соответствии со ст. 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в муниципальном и государственном жилищном фонде, вправе приватизировать эти помещения до 1 марта 2013 г. Следует полагать, что с введением подобных временных ограничений для оформления в собственность земельных долей землепользователи и (или) их правопреемники ускорят этот процесс. Кто не успеет зарегистрировать право собственности на земельную долю, тот будет лишен прав на данный участок. Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2010 № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» в некоторой степени решает проблему неиспользования земель сельхозназначения [4].

Согласно указанному Закону установлено два случая принудительного изъятия земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственников в судебном порядке. Если земельный участок используется с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки [2].

Если в течение трех и более лет подряд со дня возникновения у собственника права собственности на земельный участок он не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.

Остается проблемой доказательство неиспользования земельного участка сельскохозяйственного назначения в течение трех и более лет.

20

Факты неиспользования или нерационального использования земельных участков сельхозназначения, снижения почвенного плодородия, ухудшения экологической обстановки должны направляться в органы государственного земельного контроля и органы местного самоуправления. Результаты таких исследований должны учитываться как фактическое доказательство неиспользования земельных участков и приниматься во внимание судами при принятии решений об изъятии земельных участков. Остается надеяться, что освещенные проблемы в ближайшем времени будут урегулированы Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и другими законодательными актами Российской Федерации [3].

Внесенные изменения и дополнения позволят использовать по назначению огромные площади бесхозных, необрабатываемых сельскохозяйственных земель, находящихся в долевой собственности, в целях увеличения доходов местных бюджетов от использования указанных земель и вовлечения их в гражданский оборот.

Библиографический список

1. С.А. Липский к.ю.н, Актуальные проблемы государственного регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения. // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель № 8 2006 г. Ст. 56
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ: принят ГД ФС РФ 28.09.2001.
3. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: принят Государственной Думой 26.06.2002 года, одобрен Советом Федерации 10.07.2002 года.
4. Федеральный закон от 26.12.2008 N 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»: принят Государственной Думой 19.11.2008 года, одобрен Советом Федерации 22.11.2008 года.
5. Долженкова О. В., Титкова Е. А. Долевая собственность: проблемы оборота земель сельскохозяйственного назначения и пути их решения // Молодой ученый. – 2013. – №2. – С. 246-248. – URL <https://moluch.ru/archive/49/6135/> (дата обращения: 16.05.2019).

Электронное научное издание

АГРОПРОДОВОЛЬСТВЕННАЯ ЭКОНОМИКА

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ
ЭЛЕКТРОННЫЙ ЖУРНАЛ

№ 8/2019

По вопросам и замечаниям к изданию, а также предложениям к сотрудничеству обращаться по электронной почте mail@scipro.ru

Подготовлено с авторских оригиналов

ISSN 2412-2521

Усл. печ. л. 1,0.

Объем издания 0,3 МВ

Издание: Международный научно-практический электронный журнал Агропродовольственная экономика (Agro production and economics journal)

Учредитель, главный редактор: Краснова Н.А.

Издательство Индивидуальный предприниматель Краснова Наталья Александровна

Адрес редакции: Россия, 603186, г. Нижний Новгород, ул. Ломоносова 9, офис 309, Тел.: +79625087402

Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзором) за номером ЭЛ № ФС 77 — 67047