

## МЕЖХОЗЯЙСТВЕННОЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАК ОСНОВНОЙ МЕХАНИЗМ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

*Шугаева Н.А., студентка 4 курса факультета агротехнологий,  
земельных ресурсов и пищевых производств  
Научный руководитель - Нужный А.И., доцент  
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

**Ключевые слова:** *Межхозяйственное землеустройство, оборот, собственность, земельный участок, владелец, перераспределение земель.*

*В данной статье раскрыто понятие межхозяйственного землеустройства. Рассмотрены основные проблемы, возникающие при проведении межхозяйственного землеустройства, а также даётся краткий обзор содержания и основных задач межхозяйственного землеустройства.*

С давних времен в землеустройстве важное значение имело отграничение земель, то есть установление и изменение границ земельных владений и землепользований, их правовое и техническое оформление. В далёком прошлом и в настоящее время это называлось межеванием земель.

Границы земельных владений, как известно, определяют территориальные пределы прав владельца. Несмотря на важную роль этого элемента землеустройства, само по себе установление границ решает только часть межхозяйственного устройства и является действием в основном правовым и техническим.

В связи с вышеизложенным, основной целью исследования является раскрытие сути понятия межхозяйственное землеустройство, как основного механизма перераспределения земель.

Основными задачами исследования являются:

- изучить содержание межхозяйственного землеустройства;
- выявить главные задачи межхозяйственного землеустройства;
- рассмотреть проблемы, возникающие при проведении межхозяйственного землеустройства.

Межхозяйственное землеустройство – основной механизм образования новых и упорядочению существующих объектов землеустройства, наделение земель граждан и юридических лиц, перераспределения земель[1].

---

Посредством землеустроительных действий, проводимых при межхозяйственном землеустройстве:

- формируют земельную собственность;
- перераспределяют земельную собственность;
- улучшают земельную собственность;
- устанавливают, восстанавливают и закрепляют на местности границы земельной собственности;
- определяют порядок, режим и условия землевладения и землепользования.
- Межхозяйственное землеустройство необходимо во всех случаях, когда требуются предоставление и изъятие земельных участков и осуществляется земельный оборот.

Содержание межхозяйственного землеустройства включает решение следующих вопросов:

1. Отграничение или размежевание земель по формам собственности.
2. Распределение и перераспределение земель по категориям земель отраслей народного хозяйства.
3. Образование и изменение землевладений, землепользований сельскохозяйственных предприятий, организаций, учреждений.
4. Устранение недостатков землевладений и землепользований.
5. Отвод и изъятие земель в связи с изменением их целевого назначения и использования.
6. Упорядочение использования земель, переданных в ведение сельских администраций и других муниципальных образований.
7. Выявление и освоение новых земель.
8. Установление черты городов и других населенных пунктов.
9. Предоставление земельных участков для строительства крупных предприятий, водохранилищ, линейных сооружений.

Каждому такому вопросу соответствуют определенный вид землеустроительного действия и определенный тип землеустроительного проекта.

Задачами межхозяйственного землеустройства являются:

1. Создание наилучших условий для организации рационального использования земли во всех отраслях народного хозяйства, а также создание равных условий для развития всех форм хозяйствования.
2. Создание территориальных условий для организации производства.

3. Разработка предложений по установлению режима и условий использования земель, обременений и сервитутов на земельные участки, предоставленные в собственность, владение, пользование, аренду.

Объектом межхозяйственного землеустройства могут быть:

- новое хозяйство, образуемое на землях существующих;
- группа взаимосвязанных землевладений (землепользований);
- массив осваиваемых земель;
- территория административного района;
- другие обширные территории.

Бывают случаи, когда существующие землевладения имеют какие-то неудобства и недостатки, влияющие на экономику и организацию производства, на использование земли, тогда проводится их упорядочение (совершенствование). В ряде случаев изменение площади и размещения существующих хозяйств происходит с целью образования новых землепользований несельскохозяйственного назначения.

Земля является межотраслевым ресурсом. Посредством межхозяйственного землеустройства отводятся участки не только для сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций, но других отраслей народного хозяйства, в этом заключается его межотраслевой аспект. Выявление отрицательных последствий строительства и эксплуатации несельскохозяйственного объекта для сельскохозяйственного производства - один из самых сложных вопросов при межхозяйственном землеустройстве. Прежде всего, это связано с многообразием типов отводов. Земли в бессрочное или временное пользование могут отводиться для размещения самых различных объектов и технологических участков - промышленных площадок, скважин различного назначения, линейных сооружений (электросетей, трубопроводов, автодорог, железных дорог и т. п.), объектов водного транспорта, аэродромов и взлетно-посадочных полос, объектов добывающей промышленности (отвалов, карьеров, насыпей, шахт), шлаконакопителей и золоотвалов, свалок и захоронений, атомных и тепловых электростанций, водохранилищ.

Названные объекты могут размещаться в различных регионах и зонах со специфическими природными условиями и направленностью сельскохозяйственного производства.

Кроме того, любой отвод земель для несельскохозяйственных нужд следует рассматривать как постоянно изменяющийся в пространстве и во времени процесс воздействия на агроландшафт, имея в виду, что масштабы техногенных нарушений могут в десятки раз превышать

---

площади отводов, а сам процесс растягиваться на многие годы и протекать с разной степенью интенсивности.

Загрязнение почвенного покрова промышленными выбросами в атмосферу имеет своим началом срок ввода в эксплуатацию несельскохозяйственного объекта, а затем может продолжаться с разной степенью интенсивности в течение всего срока службы объекта или прекратиться после внедрения безотходных технологий.

Таким образом, под отрицательными последствиями предоставления земель для несельскохозяйственных нужд следует понимать все последствия, в результате которых происходят неблагоприятные количественные и качественные изменения в условиях сельскохозяйственного использования земель, начиная с изыскательских работ и кончая периодом эксплуатации объекта. В настоящее время такой комплексный учет практически не ведется, хотя проблема эта уже давно назрела.

Законодательством России предусмотрена организация земельного мониторинга. Такой мониторинг должен представлять четко функционирующую систему наблюдений, выявления и оценки изменений в состоянии земельного фонда под влиянием антропогенных воздействий. На базе этих данных будут разрабатываться соответствующие прогнозы и практические рекомендации по размещению несельскохозяйственных объектов[3].

Организации мониторинга должна предшествовать разработка так называемого «дерева последствий» воздействия каждого типа отводов на агроландшафт применительно к конкретным природно-сельскохозяйственным зонам.

Если на землях, относящихся к одной категории (например, лесного фонда), образуется землепользование, относящееся к другой категории (например, к промышленности), тем самым происходит перераспределение земель между категориями. Это также осуществляется посредством межхозяйственного землеустройства[6].

Главное в межхозяйственном землеустройстве - обоснованная организация землевладений или землепользований в целом, то есть образование новых, упорядочение и изменение существующих сельскохозяйственных землевладений и землепользований или землепользований других хозяйств, предприятий, организаций и учреждений с установлением при этом их площади и внутренней структуры, а не только границ.

Межхозяйственное землеустройство - это комплекс мероприятий по образованию новых, упорядочению и изменению существую-

щих землевладений и землепользований, размещению специальных фондов земель и территорий с особыми охранными режимами, отводу (установлению) границ в натуре (на местности).

Межевание позволяет точно определить географическое местоположение земельного участка, чётко обозначить, где начинаются и заканчиваются права владения землей[4].

В межхозяйственном землеустройстве, межевой план является основанием для постановки земельных участков на кадастровый учет и регистрации прав на них .

При межхозяйственном землеустройстве определяются права на предоставленные земельные участки на основе утвержденных проектов, проводится межевание земель, по результатам которого земельные участки ставятся на кадастровый учет и регистрируются права собственности, владения и пользования землей, а также аренды.

При межевании возникает немало вопросов. Наиболее остро стоит вопрос межевания земель в черте города. Неправильная нарезка придомовой территории, проблемы согласования границ соседних жилищных товариществ и формирование земельных участков, занятие земель придомовой территории под новостройки и возникающие при этом споры с застройщиками – это далеко не полный перечень вопросов, возникающих при межевании земель.

Актуальности данной проблеме добавляет и тот факт, что без межевания невозможны практически любые операции с земельными участками. Без него все ваши действия будут считаться незаконными. Фактически, без межевания, у вас отсутствуют какие-либо права на пользование земельным участком. Действия, связанные с изменением форм земельных отношений, должны опираться на профессиональное и законное межевание.

Каждый вопрос, который связан с проведением межевания, нуждается в особенном подходе, каждая конкретная ситуация уникальна. Что добавляет проблематичности процессу межевания земель[5].

Одной из наиболее распространенных проблем межевания земель является наложение границ земельных участков. Допустим, сосед провел межевание границ находящегося в его собственности земельного участка, затем поставил его на кадастровый учет. Спустя некоторое время другой сосед проводит межевание своего земельного участка, выясняется, что произошло наложение границ. Это приводит к отказу в постановке на кадастровый учет.

Есть две причины такого наложения границ: техническая ошибка или кадастровая ошибка.

Первая – это описки, опечатки, арифметические ошибки, которые произошли в государственном органе кадастрового учета. Их довольно легко исправить, достаточно направить заявление установленной формы в соответствующий орган кадастрового учета.

Вторая, и наиболее распространенная – кадастровая, происходит из-за неправильного определения границ кадастровым инженером.

Каждый вопрос, который связан с проведением межевания, нуждается в особенном подходе, каждая конкретная ситуация уникальна. Что добавляет проблематичности процессу межевания земель. Это можно объяснить не только хитросплетениями Земельного кодекса Российской Федерации, но и довольно объективными факторами - специфическими особенностями участка, подлежащего межеванию. К таким особенностям относятся: земельный участок с границами общего пользования, расположение участка на охранной территории, судебные требования, наследственные моменты, самозахват участка и др. Все вышеперечисленное влияет на процедуру межевания. Надо отметить, что само по себе межевание подчиняется вполне четким требованиям, регламентированным законодательно. Еще одной особенностью является тот факт, что порядок межевания, основы которого общие на всей территории Российской Федерации, отличен в каждом районе и даже городе.

На данный момент процедура межевания является не обязательной. Однако с 2018 года согласно земельному законодательству собственник не сможет обменять, подарить или продать земельный участок, границы которого не узаконены [2].

Данные изменения вступят в силу с 1 января 2018 года, а значит, у владельцев земельных участков еще есть время для проведения кадастровых работ.

В России процедуру межевания прошли менее половины всех земельных участков. Такая картина наблюдается во всех субъектах Российской Федерации.

Основной причиной сложившейся ситуации является закон о «дачной амнистии». В свое время именно он позволил собственникам земельных участков обойтись без прохождения процедуры межевания. Однако практика показала необходимость в межевании земель и проведения всего к определенному соответствию. Поэтому к 2018 году вла-

дельцы земельных участков должны в обязательном порядке узаконить свои границы [3].

#### *Библиографический список*

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017)// Система «Консультант Плюс».
2. Федеральный закон от 22.12.2014 №447-ФЗ « О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 30.06.2006 №93-ФЗ «О дачной амнистии».
4. Волков, С. Н. Землеустройство [Текст]: допущено УМО РФ по образованию в области землеустройства и кадастров в качестве учебника для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению подготовки 120700 - «Землеустройство и кадастры» / С.Н. Волков. - М. : ГУЗ, 2013. - 992 с.
5. Гречихин, В.Н. Модернизация страны и использование земельных ресурсов [Текст] / В.Н. Гречихин. А.И.Нужный, // Международный форум по проблемам науки, техники и образования: труды Международного форума по проблемам науки, техники и образования – МОСКВА: Изд-во Академия наук о Земле, 2010. – С.103-104.
6. Гречихин, В.Н. Научные проблемы использования и охраны земельных ресурсов [Текст] / В.Н. Гречихин. А.И.Нужный, // Международная научно-практическая конференция «Актуальные проблемы землеустройства, кадастров и охраны земель» : Актуальные проблемы землеустройства, кадастров и охраны земель – МОСКВА: Изд-во Государственный университет по землеустройству, 2010. – С. 44-53.

## **INTER-FARM LAND MANAGEMENT, AS THE MAIN MECHANISM LAND REDISTRIBUTION**

***Shugaeva N.A.***

**Keywords:** *Inter-farm land management, turnover, property, land, owner, land redistribution.*

*In this article the concept of inter-farm land. The main problems arising in the course Miho-agricultural land, as well as a brief overview of the contents and main objectives of inter-farm land.*