

УДК 631.1:631.6:347.2

НАРУШЕНИЯ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА МЕЛИОРИРОВАННЫХ ЗЕМЛЯХ

М. М. СУРЖИК

ФНЦ Биоразнообразия наземной биоты Восточной Азии ДВО РАН,
г. Уссурийск, Россия, 692519, e-mail: mariams 2003@mail.ru

Л. В. СВИТАЙЛО

ФГБОУ ВПО Приморская государственная сельскохозяйственная академия,
г. Уссурийск, Россия, 692519, e-mail: izipo@primacad.ru

(Поступила в редакцию 17.07.2018)

Споры о границах выделяемых земельных участков часто возникают между собственниками, но когда это касается мелиорированных земель, для разрешения этих споров требуется учет специфики организации мелиоративных систем. Возникают ситуации, когда игнорируются землеустроительные требования при формировании границ земельного участка на мелиорированных землях, что влечет за собой ущемление прав собственников, имеющих смежные границы. Специфика мелиорированных земель заключается в наличии линейных сооружений в виде оросительных и осушительных каналов, которые выполняют функцию регулирования водного режима. Неправильное использование земель в границах таких сооружений может привести к утрате их функций и деградации земель системы. В этом случае приходится доказывать в суде как само существование мелиоративной системы, так и необходимость учета землеустроительных требований к размещению границ формируемого участка. Участникам спора, заявляющим о нарушении при формировании границ, приходится собирать доказательную базу о наличии мелиоративной системы с линейными инженерными сооружениями. Чтобы доказать факт нарушений, им приходится предоставлять ссылки на методические разработки и заключения специалистов в области землеустройства о возможном негативном влиянии на функционирование мелиоративной системы, доказывать связь нарушений при формировании границ земельного участка с деградацией почв. При рассмотрении спора о границах выделяемого земельного участка из земельной доли на мелиоративной системе «Майская» такой спор был разрешен с вынесением постановления суда об устранении нарушений и формировании новых границ с учетом землеустроительных требований.

Ключевые слова: земельная доля, земельный участок, мелиоративная система, землеустройство, судебная практика.

Disputes about the boundaries of allocated land plots often arise between owners, but when it comes to reclaimed land, it is necessary to take into account the specifics of organization of reclamation systems to resolve these disputes. There are situations when land management requirements are ignored when forming the boundaries of a land plot on reclaimed lands, which entails infringement of the rights of owners who have adjacent borders. Specificity of reclaimed lands is the existence of linear structures in the form of irrigation and drainage channels, which perform the function of regulating the water regime. Misuse of land within the boundaries of such structures can lead to the loss of their functions and degradation of the system lands. In this case, we have to prove in court both the very existence of the land reclamation system and the need to take into account land management requirements for the location of boundaries of the formed plot. Participants in the dispute, claiming a violation in the formation of borders, have to collect evidence based on the availability of land reclamation system with linear engineering facilities. To prove the fact of violations, they have to provide links to methodological developments and conclusions of specialists in the field of land management on the possible negative impact on the functioning of land reclamation system, to prove the connection of violations in land plot boundaries formation with soil degradation. When considering the dispute on boundaries of the land plot allocated from the land share on the land reclamation system "Maiskaia", such a dispute was resolved with the issuance of a court order to eliminate violations and form new boundaries, taking into account land management requirements.

Key words: land share, land plot, land reclamation system, land management, judicial practice.

Введение

В соответствии с законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ [1], коллективам колхозов, совхозов, подсобных сельских хозяйств было предоставлено право раздела земли на доли. Этим правом воспользовались многие из собственников земельных долей, однако часть земель, подлежащих разделу, не была востребована, и выделение земельных участков происходило уже в настоящее время. Земельные участки, выделенные первыми, образовывались на лучших по качеству землях бывших колхозов и совхозов. Собственники земельных долей стремились закрепить за собой более плодородные участки удобной конфигурации. К сожалению, при выделении земельных участков в натуре не всегда выполнялись землеустроительные требования, касающиеся учета интересов смежных владельцев и пользователей. Одной из таких проблем стало выделение земельных долей на мелиоративных системах, где требования к расположению границ земельных участков диктуются особенностями функционирования этих систем. Зачастую между владельцами и пользователями смежных земельных участков возникают споры о правомочности установления границ.

Объектом исследования являются выделяемые в натуре земельные доли, на примере мелиоративной системы «Майская», расположенной в границах бывшего колхоза «Красноярровский» Уссурийского городского округа Приморского края. Земли мелиоративной системы «Майская» относятся к ценным и особо ценным земельным угодьям с высоким плодородием почв. Мелиоративная система включает орошаемые земли в количестве 113 га пашни и осушенные – 419 га пашни. Целью исследования является изучение судебных решений при возникновении спора о границах земельных участков, выделяемых из земельных долей на мелиоративных системах.

Основная часть

При формировании земельных участков не всегда принимают во внимание землеустроительные требования к местоположению, конфигурации, почвенным и иным условиям их размещения. Выделение земельного участка на мелиорируемых землях сопряжено с особыми техническими условиями организации и использования территории, которыми обладает мелиоративная система, как техногенный объект. К ним относится система мелиоративных каналов, оросительных трубопроводов и дорог, которые служат как для регулирования влажности почвы, так и для рациональной организации территории, увязанной со смежными землевладениями и землепользованиями.

Образование границ земельных участков для ведения крестьянского хозяйства должно диктоваться организацией мелиоративных систем [10]. Границы вновь образуемых земельных участков должны увязываться с оросительной системой или осушительными каналами. При этом необходимо руководствоваться принципом не нанесения сколько-нибудь существенного ущерба существующему на смежных землях производству [9] и учитывать возможное ухудшение качества почв [9]. Поэтому при выделении таких земель возникает ряд трудностей.

Специфика выделения земельных участков на землях с мелиоративными системами состоит еще и в том, что на одном поле могут размещаться несколько земельных участков крестьян, либо поле одного крестьянского хозяйства может состоять из нескольких участков. Как раз на этом этапе и возникает вопрос о согласовании границ крестьянских хозяйств с границами существующих полей и оросительных элементов.

При выделении земельного участка для крестьянского хозяйства на осушенных землях обязательным условием является сохранение нормального функционирования системы на всей территории формируемого земельного участка. Это связано с тем, что площади выделяемых земельных долей зачастую гораздо меньше массивов в границах командования одного осушительного канала. В этом случае границы выделяемого земельного участка должны устанавливаться с учетом существующих открытых каналов и элементов закрытой сети.

В колхозе «Красноярровский» Уссурийского городского округа Приморского края собственник земельной доли на основании права собственности из трех долей общей площадью 23,85 га в общедолевой собственности земельного участка для сельскохозяйственного использования (пашни и кормовые угодья) выделил единый земельный участок площадью 12,7 га, расположенный на мелиоративной системе «Майская». Кадастровым инженером был подготовлен проект межевания земельного участка.

Собственник решил, что для осуществления сельскохозяйственной деятельности такое местоположение участка будет наиболее удобным в отношении конфигурации, почв и условий увлажнения.

Однако при формировании земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, были допущены следующие нарушения: другие участники долевой собственности не были своевременно ознакомлены с проектом межевания земельного участка – проект межевания был ими получен с нарушением сроков предоставления для ознакомления и подачи возражений. Этот срок составляет один месяц, а фактически проект поступил на ознакомление спустя 1,5 месяца; в проекте межевания не были отражены искусственные сооружения, расположенные на выделяемом земельном участке (мелиоративные водоотводные каналы); выделение земельного участка на одной из клеток мелиоративной системы «Майская» в предложенной конфигурации приведет к невозможности использования этой системы на остальной территории, а размер одного из контуров выделяемого участка приводит к изломанности границ, черезполосице и другим факторам, препятствующим дальнейшему рациональному использованию мелиоративной системы «Майская»; местоположение

выделяемого участка будет препятствовать выделению земельных участков других собственников.

Поэтому закономерно, что прочие участники долевой собственности, на тот момент еще не выделившие свои земельные доли в натуре, подали возражение относительно местоположения выделяемого земельного участка, в котором указывали на необходимость соблюдения землеустроительных требований.

Эти требования заключались в том, что использование мелиорированных земель, опирается на сущность проведения мелиорации почв, заключающуюся в формировании единой природно-технической системы, направленной на регулирование водного режима. Поэтому при выделении земельной доли на участке мелиоративной системы конфигурация и местоположение земельного участка должны быть скорректированы с учетом требований к рациональной организации территории. Участок необходимо расположить длинной стороной между открытыми осушительными каналами, уменьшив его ширину, и тем самым обеспечить компактность расположения участка. Только в этом случае можно не нарушить функционирование осушительной сети.

В то же время, рассматривая выделение земельной доли с позиций территориального землеустройства, необходимо отметить, что выделение земельного участка не должно ущемлять права и интересы смежных пользователей (дольщиков). Местоположение и конфигурация выделяемого земельного участка не должны создавать предпосылки для затруднения обработки почвы, снижения плодородия, изломанности границ, оставления части земельного массива неиспользуемым. В спорном варианте указанные местоположение и конфигурация выделяемого земельного участка могут рассматриваться как вкрапливание и создавать для смежных пользователей неудобства в обработке земли [6]. Нарушение режима работы мелиоративной системы неизбежно приведет к снижению качества земель на смежных участках [7].

Однако собственник земельной доли не согласился с возражениями остальных участников долевой собственности и подал иск в суд о признании возражений необоснованными. При этом землеустроительные требования при выделении этого земельного участка рассматривались им как второстепенные, необязательные к исполнению. Землеустроительное обоснование недостатков местоположения и границ выделенного земельного участка было принято судом, который вынес решение об отказе в осуществлении кадастрового учета спорного земельного участка. Это решение было основано, в первую очередь, на соблюдении землеустроительных требований к местоположению выделяемого земельного участка. Судом было предложено пересмотреть проект межевания земельного участка и сформировать границы таким образом, чтобы они примыкали к твердым элементам (каналам и дороге), не оставляя между этими элементами узких участков неправильной формы. В судебном решении были учтены и другие возражения собственников земельных долей в отношении нарушения сроков ознакомления с проектом межевания земельного участка.

Получив отказ в регистрации спорного земельного участка, собственник земельной доли предъявил жалобу в суд высшей инстанции (краевой), которая состояла из нескольких возражений. Следует отметить, что суд высшей инстанции оставил в силе решение местного суда, но в этом споре относительно выделения земельного участка на мелиоративной системе представляет интерес применение судом нормативно-правовых актов к такой нечасто встречающейся ситуации, как землеустроительные особенности выделения земельных участков.

Во-первых, собственник спорного земельного участка, посчитал, что суд, вопреки нормативно правовым актам, необоснованно признал спорный земельный участок землями, находящимися в площади мелиоративной системы, и тем самым необоснованно применил к правоотношениям по выделу спорного земельного участка статью 28 №4-ФЗ «О мелиорации земель» [2]. Он апеллировал тем, что «предоставление земель, находящихся в площади мелиоративной системы, из государственной или муниципальной собственности в собственность граждан невозможно в силу пункта 2.1.10 Указа Президента Российской Федерации от 24.12.1993 года № 2284 «О государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» [3], согласно которому запрещена приватизация водохозяйственных и мелиоративных систем и сооружений, кроме принадлежащих федеральным государственным унитарным предприятиям, подлежащим приватизации в составе с Федеральным законом от 5.02.2007 года № 13-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом и акциями

организаций, осуществляющих деятельность в области использования атомной энергии, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [4]. Также собственник выделяемого земельного участка посчитал, что № 4-ФЗ в данном случае неприменим, так как приватизация земель, находящаяся в площади мелиоративной системы, не соответствует этому Закону, а владение, пользование и распоряжение мелиоративными системами, находящимися в муниципальной собственности, осуществляют органы местного самоуправления. Однако этот указ касается земель организаций, осуществляющих деятельность в области атомной энергии, а выдел земельных долей из состава земель сельскохозяйственного назначения происходил на основании Указа Президента РФ от 27.10.1993 года № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» [5]. Поэтому возражения других собственников земельных долей о необоснованности ссылки на Указ №2284 было удовлетворено.

Во-вторых, собственник спорного земельного участка был несогласен с тем, что суд посчитал существенным недостатком ошибки, допущенные кадастровым инженером при составлении проекта межевания земельного участка, а именно то обстоятельство, что в проекте не были отражены признаки искусственных сооружений. С этого возражения вновь начинается спор о существовании мелиоративной системы «Майская» на землях колхоза «Красноярровский». Собственник земельной доли представил суду письмо об отсутствии на территории городского округа в оперативном управлении земельных участков, мелиоративных систем и гидротехнических сооружений. Однако это не свидетельствовало о том, что мелиоративная система «Майская» не существует, а означало, что на территории городского округа отсутствуют мелиорируемые земли, отнесенные к государственной и муниципальной собственности. Существование мелиоративной системы невозможно отрицать, поскольку свидетельством ее существования могут быть как материалы инвентаризации земель, так и фотоматериалы линейных сооружений. Суд обоснованно посчитал отсутствие в проекте межевания линейных элементов мелиоративной сети (осушительных каналов), расположенных на исходном земельном участке, существенным нарушением требований к проекту межевания земельного участка.

Несмотря на апелляционные возражения собственника земельной доли, желающего оставить границы земельного участка такими, как их сформировал кадастровый инженер, суд высшей инстанции решил не менять судебное решение, принятое местным судом. Одним из доводов было то, что согласно статье 13 Земельного Кодекса РФ в целях охраны земель собственники, владельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по сохранению почвенного плодородия, защите земель, сохранению достигнутого уровня мелиорации, рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот; согласно статье 28 ФЗ «О мелиорации земель» предоставление гражданам в собственность, владение и пользование земельных участков в границах мелиоративной системы общего пользования допускается при условии соблюдения технологической схемы эксплуатации сооружений и устройств этой системы, являющимися общими для нескольких граждан.

Заключение

Таким образом, впервые в судебной практике Приморского края выделение спорного земельного участка в счет земельной доли было связано с возражениями в области выполнения землеустроительных требований к формированию границ земельного участка. Однако приходится доказывать в суде существование как самой мелиоративной системы, так и необходимость соблюдения землеустроительных требований.

ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – 1993-2018. – Выпуск № 30. – Ст. 3018. – Режим доступа: <http://www.szrf.ru/szrf/doc.phtml?nb=100&issid=1002002030000&docid=21>. – Дата доступа 06.07.2018.
2. Федеральный закон от 10 января 1996 г. N 4-ФЗ "О мелиорации земель" // Собрание законодательства Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – 1996. – Выпуск № 3. – Ст. 142. – Режим доступа: <http://www.szrf.ru/szrf/doc.phtml?nb=100&issid=1001996003000&docid=2764>. – Дата доступа: 06.07.2018.
3. Указ Президента РФ от 24.12.1993 N 2284 (ред. от 28.09.2017, с изм. от 16.11.2017) «О Государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – 1993-2018. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2873/. – Дата доступа: 06.07.2018.
4. Федеральный закон от 5 февраля 2007 г. N 13-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом и акциями организаций, осуществляющих деятельность в области использования атомной энергии, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – 1993-2018. – Выпуск № 7. – Ст. 834. – Режим доступа: <http://www.szrf.ru/szrf/doc.phtml?nb=100&issid=1002007007000&docid=35>. – Дата доступа: 06.07.2018.

5. Указ Президента РФ от 27.10.1993 года № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России». [Электронный ресурс]. – Режим доступа <http://base.garant.ru/3975455/#friends>. – Дата доступа: 06.07.2018.
6. Волков, С.Н. Землеустройство. Учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений / С.Н. Волков. – М.: ГУЗ, 2013. – 992 с.
7. **Эрозионные процессы в техногенных системах юга Дальнего Востока России** / Л. Т. Крупская [и др.] // **Экологическая химия**. – 2013. – Т. 22. – № 1. – С. 1–9.
8. Оценка существующих критериев снижения плодородия и ухудшения экологической обстановки на землях сельскохозяйственного назначения / М.М. Суржик [и др.] // Агротехнологии в мировом земледелии: матер. Всерос. науч.-практич. конф. с международным участием (Уссурийск, 21–22 марта 2014 г.). – Уссурийск, 2014. – С. 195–204.
9. Мухина, Н. В. Мониторинг агрогенных почв / Н.В. Мухина, В.И. Ознобихин. – Уссурийск: ПГСХА, 2014. – 124 с.
10. Децик, В. Н. **Экологические аспекты проектирования оросительных систем на юге Дальнего Востока** / В. Н. Децик // **Известия Международной академии аграрного образования**. – 2007. – №5. – С. 38–40.