

Торсуков Сергей Сергеевич

### **НОВЫЙ ПОРЯДОК ВЫДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СЧЁТ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ**

Статья раскрывает новый порядок выделения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в счёт земельных долей. С 1 июля 2011 года в порядок выдела были внесены существенные изменения. Появилось новое понятие "проект межевания". В статье даётся подробный анализ двух видов проекта межевания - утверждаемого на общем собрании собственников земельных долей и утверждаемого решением собственника земельных долей. Основное внимание в работе автор акцентирует на несовершенстве поправок, вступивших в силу с 1 июля 2011 года, и на способы их исправления.

Адрес статьи: [www.gramota.net/materials/3/2012/2-1/48.html](http://www.gramota.net/materials/3/2012/2-1/48.html)

Источник

### **Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики**

Тамбов: Грамота, 2012. № 2 (16): в 2-х ч. Ч. I. С. 198-201. ISSN 1997-292X.

Адрес журнала: [www.gramota.net/editions/3.html](http://www.gramota.net/editions/3.html)

Содержание данного номера журнала: [www.gramota.net/materials/3/2012/2-1/](http://www.gramota.net/materials/3/2012/2-1/)

### **© Издательство "Грамота"**

Информацию о том, как опубликовать статью в журнале, можно получить на Интернет сайте издательства: [www.gramota.net](http://www.gramota.net)  
Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: [voprosy\\_hist@gramota.net](mailto:voprosy_hist@gramota.net)

## Список литературы

1. **Гражданские законы, с разъяснением их по решениям Правительствующего Сената.** Изд-е 2-е, доп. и изм. по продолжению 1868 г. и позднейшим узаконениям. СПб.: Тип. Юлия Андр. Бокрама, 1869. Т. X. Ч. I. 675 с.
2. **Зуев М. Н.** История России с древнейших времен до конца XX века: учеб. пособие. Изд-е 3-е, стереотип. М.: Дрофа, 2001. 896 с.
3. **Исторический обзор и современное положение учреждений мелкого кредита в России, в связи с предположениями о мерах к их развитию.** СПб.: Тип. В. Киршбаума, б. г. 66 с.
4. **Корелин А. П.** Кооперация и кооперативное движение в России 1860-1917 гг. М.: РОССПЭН, 2009. 391 с.
5. **Кулишер И. М.** Обзор русского и иностранного законодательства о кооперативных товариществах. СПб.: Тип. В. Киршбаума, 1906. 346 с.
6. **Кульжный А. Е.** Деревенская кооперация: с прил. уставов / под ред. И. Горбунова-Посадова. Изд-е 2-е. М.: Тип. Рус. т-ва, 1914. Вып. 12. 264 с.
7. **Николаев А. А.** Основные виды кооперации в России: историко-теоретический очерк / отв. ред. В. А. Ильиных. Новосибирск: Институт истории СО РАН, 2007. 278 с.
8. **Нормальный устав для местных сельскохозяйственных обществ, утвержденный 28 февраля 1898 г. министром земледелия и государственных имуществ.** СПб., 1898. 20 с.
9. **Образцовый устав ссудо-сберегательного товарищества, составленный Комиссией, состоящей при Московском обществе сельского хозяйства, и одобренный 14 июля 1871 г. министром финансов.** СПб.: Тип. А. М. Котомина, 1871. 26 с.
10. **Озеров И. Х.** Общества потребителей: историч. очерк их развития в Зап. Европе, Америке и России: краткое руководство к основанию и ведению потреб. о-в. Изд-е 2-е, значит. доп. и испр. СПб., 1900. 327 с.
11. **Положение об учреждениях мелкого кредита** / сост. Н. С. Доброхотов. СПб.: Типо-лит. «Братья Ревины», 1914. 733 с.
12. **Прокопович С. Н.** Кооперативное движение в России: его теория и практика. М.: Изд-во М. и С. Сабашниковых, 1913. 456 с.
13. **Рейтлингер Н. А.** Обзор положения и деятельности потребительных обществ в России по данным 1897 года. СПб.: Постоян. комис. по делам потребительных обществ, 1899. 218 с.
14. **Свод законов Российской империи** / под ред. и с примеч. И. Д. Мордухай-Болтовского; сост. Н. П. Балканов, С. С. Войт и В. Э. Герценберг. СПб.: Деятель, 1913. Т. XII. Кн. 4. Ч. 2. 549 с.
15. **Труды местных комитетов о нуждах сельскохозяйственной промышленности:** в 58-ми т. СПб.: Тип. «Нар. польза», 1903. Т. 10. Вятская губерния. 768 с.
16. **Фромметт Б. Р.** Крестьянская кооперация и общественная жизнь / под ред. Л. В. Вольфсон. Петроград: Мысль, 1917. 39 с.
17. **Хейсин М. Л.** Кооперативное законодательство в России. Петроград: Тип. Т-ва «Наш век», 1915. 30 с.

## PEASANT COOPERATIVE LEGISLATION ORIGIN WITHIN THE RUSSIAN EMPIRE IN 1861-1895

**Aleksei Viktorovich Terent'ev**  
 Department of Criminal Law  
 St. Petersburg State Agrarian University  
 AlekseiPechora@yandex.ru

The author discusses peasant cooperative legislation origins, considers the basic regulations of the first normative-legal acts, governing the process of peasant cooperative institutions organization and activity, in particular studies the charter of Rozhdestvensk Agricultural Loan-Saving Association, the model charter of a loan-saving association of 1871, the regulation on employment for rural work and other normative-legal acts, and reveals the negative and positive aspects of the mentioned laws.

*Key words and phrases:* cooperative; peasant cooperation; charter of Rozhdestvensk Agricultural Loan-Saving Association; model charter of loan-saving association; regulation on employment for rural work.

УДК 349.412.2

*Статья раскрывает новый порядок выделения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в счёт земельных долей. С 1 июля 2011 года в порядок выдела были внесены существенные изменения. Появилось новое понятие «проект межевания». В статье дается подробный анализ двух видов проекта межевания – утверждаемого на общем собрании собственников земельных долей и утверждаемого решением собственника земельных долей. Основное внимание в работе автор акцентирует на несовершенстве поправок, вступивших в силу с 1 июля 2011 года, и на способы их исправления.*

*Ключевые слова и фразы:* земли сельскохозяйственного назначения; порядок выдела земельных участков в счёт земельных долей; проект межевания; общее собрание собственников земельных долей.

**Сергей Сергеевич Торсуков**  
 Кафедра гражданского права  
 Современная гуманитарная академия  
 storsukov@yandex.ru

### НОВЫЙ ПОРЯДОК ВЫДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СЧЁТ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ®

В свете последних изменений в законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» новых вопросов о порядке выдела земельных участков в счёт земельных долей возникло больше, чем ответов.

В данной статье хотелось бы остановиться на неразрешенных проблемах или двойных трактовках положений Федерального закона № 101-ФЗ и связанного с ним Приказа № 388 от 03.08.2011 «О проекте межевания земельных участков» [2].

На первый взгляд, может показаться, что в законе имеются два различных понятия «проекта межевания».

Первое – это проект межевания земельных участков (во множественном числе), который утверждается общим собранием участников долевой собственности, в котором должны содержаться сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности (при их наличии), и о земельном участке или земельных участках, право общей собственности на которые сохраняется или возникает. Требования к такому проекту межевания должны устанавливаться федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Минэкономразвития РФ.

Второе – это проект межевания земельного участка (в единственном числе), который утверждается решением собственника земельной доли или земельных долей, требования к такому проекту межевания не устанавливаются Минэкономразвития РФ, в нем не должна содержаться никакая дополнительная информация, которая указана в первом понятии проекта межевания.

Приказом № 388 от 03.08.2011 уполномоченный орган попытался устранить вышеуказанные противоречия в формулировке понятия проекта межевания. Теперь стало ясно, что в ФЗ № 101 проект межевания – это общее единое понятие для процедуры согласования местоположения выделяемого земельного участка (участков) в счет земельной доли (долей).

Исходя из содержания Закона и данного приказа, можно сказать, что проект межевания – это документ, состоящий из текстовой и графической части, который подготавливается кадастровым инженером в целях согласования участниками долевой собственности размеров и местоположения границ выделяемого земельного участка. На основании утвержденного проекта межевания в дальнейшем изготавливается межевой план, на основании которого производится кадастровый учет земельного участка.

Порядок подготовки и утверждения проекта межевания зависит от количества лиц, желающих выделить свою земельную долю. Если хотят выделиться более 1 человека, то проект межевания утверждается на общем собрании участников долевой собственности. Если выделяется один собственник земельной или земельных долей, то проект межевания утверждается решением собственника земельной доли или земельных долей.

Следует отметить, что проект межевания – это новация законодательства о выделе земельных участков в счет земельных долей.

Хотя, если обратиться к законодательству о выделе земельных участков периода 2004-2007 годов, можно увидеть понятие, схожее с рассматриваемым, а именно – проект перераспределения земель.

Проект перераспределения земель отдаленно напоминает нынешний Проект межевания. Однако эти оба документа служили для разных целей. Проект перераспределения носил больше информационный характер, на нем отражались все земли хозяйства, правообладатели которых были известны лицу, подготавливающему этот проект, или информация о которых находилась в земельном кадастре недвижимости.

Заказчиком проекта межевания может являться любое лицо. В целях защиты интересов граждан субъект РФ может установить предельные максимальные цены работ по подготовке проекта межевания.

Как уже было указано выше, земельный участок может быть образован путем выдела в счет земельной доли или земельных долей двумя способами:

- 1) принятие решения общим собранием участников долевой собственности о выделе;
- 2) принятие решения собственником земельной доли или земельных долей о выделе.

Сначала рассмотрим процедуру выдела земельной доли на основании решения общего собрания участников долевой собственности.

Если земельный участок образуется данным способом, то общим собранием участников долевой собственности должны быть утверждены, помимо проекта межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. При последующем изготовлении кадастровым инженером межевого плана на образуемые таким путем земельные участки дополнительное согласование размера и местоположения их границ не требуется.

Проект межевания земельных участков, подготавливаемый для утверждения общим собранием, также должен содержать сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности (при их наличии), и о земельном участке или земельных участках, право общей собственности на которые сохраняется или возникает.

Пунктом 6 ст. 13.1 Закона [1] установлена обязанность кадастрового инженера ознакомить всех заинтересованных лиц с подготовленным проектом межевания, которые в свою очередь могут представить свои предложения по его доработке. Что должен делать кадастровый инженер в случае представления подобных предложений и обязан ли он безусловно принимать их к сведению, в законе не указано. Также не ясно, что делать в случае, если заказчик проекта межевания не согласен с предложенными заинтересованными лицами доработками, а если согласен, то возникает вопрос: кто оплачивает внесение изменений в уже подготовленный проект межевания?

Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков направляется участникам долевой собственности или опубликовывается в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и должно содержать:

- 1) сведения о заказчике работ по подготовке проекта межевания земельных участков, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

- 2) сведения о кадастровом инженеру, подготовившем проект межевания земельных участков, в том числе почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;
- 3) кадастровый номер и адрес каждого исходного земельного участка;
- 4) порядок ознакомления с проектом межевания земельных участков, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня получения или опубликования извещения;
- 5) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами предложений о доработке проекта межевания земельных участков после ознакомления с ним.

Проект межевания земельных участков, утвержденный общим собранием, подлежит передаче на хранение в орган местного самоуправления, и любое заинтересованное лицо имеет право получить копию данного проекта или выписки из него в трехдневный срок за установленную плату.

Пунктом 4 ст. 13 Закона [Там же] указано, что если решение общего собрания участников долевой собственности об образовании земельного участка отсутствует, то лицо, желающее выделить земельный участок, может воспользоваться вторым способом. Примечательно, что причины отсутствия указанного решения не важны для законодателя, хотя по своей природе они могут быть различными – начиная с того, что собрание вообще не созывалось, заканчивая отсутствием кворума или отказом проголосовать за предлагаемое место выдела земельной доли.

При выделении земельной доли или долей на основании решения собственника (второй способ) законодатель подчеркивает, что размер земельного участка определяется на основании данных, указанных в правоустанавливающих документах. Новацией закона является положение о том, что площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в правоустанавливающих документах, если увеличение или уменьшение площади выделяемого земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется. Порядок определения размера выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы устанавливается законом субъекта РФ.

Если при подготовке проекта межевания, утверждаемого решением общего собрания, требовалось только ознакомление участников долевой собственности с этим проектом, то в данном случае закон указывает на необходимость согласования размера и местоположения границ выделяемого земельного участка.

Для этого извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ. На ком лежит обязанность по направлению (опубликованию) данного извещения, в статье 13.1 не сказано. Хотя, следуя логике закона, можно сделать вывод, что это должен сделать кадастровый инженер.

Извещение о необходимости согласования проекта межевания должно содержать, помимо информации, указанной в первом способе, сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами обоснованных возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка. Участник долевой собственности имеет право представить свои обоснованные возражения в течение тридцати дней с момента его надлежащего извещения. В противном случае проект межевания считается согласованным. Интересно, что критерий обоснованности возражений законом не установлен. Не определен также круг лиц, уполномоченных принимать решение об обоснованности тех или иных возражений. Тем самым можно сделать вывод, что любое возражение, поданное с соблюдением требований ст. 13.1, будет являться основанием для рассмотрения спора в суде.

Отсутствие возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка фиксируется кадастровым инженером в заключении.

В случае если у участника (участников) долевой собственности возражения все-таки имеются, то они должны быть оформлены в надлежащем виде, а именно должны содержать ФИО лица, выдвинувшего эти возражения, и реквизиты документа, удостоверяющего его личность, обоснование причин его несогласия с предложенными размером и местоположением границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, кадастровый номер исходного земельного участка. К этим возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего эти возражения, на земельную долю в исходном земельном участке.

Закон устанавливает специальное правило, согласно которому вышеуказанные возражения должны быть направлены не только кадастровому инженеру, подготовившему соответствующий проект межевания, но и обязательно в орган кадастрового учета по месту расположения земельного участка. Однако последствия несоблюдения указанного требования законом не названы. Проблемной представляется ситуация, когда участник долевой собственности направит возражения только в орган кадастрового учета.

Следует также отметить, что правило о необходимости передачи проекта межевания на хранение указано только в отношении проекта межевания, утвержденного решением общего собрания. В отношении проекта межевания, утвержденного решением собственника, закон подобного положения не содержит. Такая конструкция закона видится недальновидной. По моему мнению, необходимо сдавать на хранение и предоставлять любому заинтересованному лицу не только проект межевания, утвержденный решением общего собрания, но и проект межевания, утвержденный решением собственника земельной доли или долей.

Отсутствие обязанности сдавать проект межевания на хранение в орган местного самоуправления у собственника, утвердившего его, может привести к многочисленным злоупотреблениям со стороны пожелавших выделиться собственников. Рассмотрим данную ситуацию на примере. Гражданин А., решивший выделить

принадлежащую ему долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, заключает с кадастровым инженером договор на подготовку проекта межевания (в случае отсутствия решения общего собрания об утверждении проекта межевания). Кадастровый инженер даёт извещение о согласовании местоположения и размера выделяемого земельного участка. Никаких возражений не поступает, и проект межевания утверждается им и остаётся по смыслу закона только на руках у гражданина А. и в архиве кадастрового инженера. В это время гражданин Б., пожелавший выделиться в том же самом месте, точно так же заключает с кадастровым инженером договор, проводит процедуру согласования местоположения выделяемого участка (совпадающего по границам полностью или в части с участком гражданина А.). Если гражданин Б. обратится в орган кадастрового учета с заявлением о кадастровом учете выделяемого участка ранее, чем гражданин А., то может сложиться неурегулированная законом ситуация, ведь процедура согласования местоположения и размера земельного участка была проведена гражданином А. ранее гражданина Б., однако осуществить кадастровый учет земельного участка гражданин А. уже не сможет, т.к. будет наложение на участок гражданина Б.

Из всего вышеизложенного можно сделать вывод, что закон 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в частности порядок выдела земельных участков в счёт земельных долей, требует доработки и внесения дополнительных поправок.

#### Список литературы

1. **Об обороте земель сельскохозяйственного назначения** [Электронный ресурс]: Федеральный закон № 101-ФЗ от 24.07.2002: ред. 29.12.2010. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. **Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков** [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития РФ № 388 от 03.08.2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

#### NEW ORDER OF LANDS ASSIGNMENT IN CONSIDERATION FOR LAND ALLOTMENTS

**Sergei Sergeevich Torsukov**  
*Department of Civil Law*  
*Modern Classical Academy*  
*storsukov@yandex.ru*

The author reveals the new order of agricultural lands assignment in consideration for land allotments, mentions that the significant changes were made in assignment order on the 1<sup>st</sup> of July 2011 and the new notion "land surveying project" appeared; gives the detailed analysis of two types of land surveying project – approved at land allotments owners' general meeting and approved by the decision of a land allotment owner, and pays special attention to the imperfection of the amendments entered into force on the 1<sup>st</sup> of July 2011 and to the ways of their improvement.

*Key words and phrases:* agricultural lands; order of lands assignment in consideration for land allotments; land surveying project; land allotments owners' general meeting.

УДК 34:808.51

*Статья раскрывает содержание коммуникативного процесса в профессиональной юридической деятельности, выявляются особенности стратегии и тактики речевой коммуникации в юридической практике. Подчеркивается, что профессиональное осуществление любой формы речевой юридической коммуникации – консультации или допроса, судебных прений или переговоров – требует, кроме специальной подготовки, овладения коммуникативными умениями и навыками. При этом автор учитывает, что в современном деловом профессиональном мире коммуникативные умения считаются ключевыми, и именно речевая коммуникация предопределяет успех деятельности юриста любой специализации.*

*Ключевые слова и фразы:* речевая юридическая коммуникация; коммуникативная компетентность юриста; профессиональная юридическая деятельность; коммуникативно-речевая стратегия и тактика.

**Елена Фанильевна Усманова**, к.ю.н., доцент  
*Кафедра теории и истории государства и права*  
*Мордовский гуманитарный институт*  
*ustanowa\_ef@rambler.ru*

#### РЕЧЕВОЙ КОММУНИКАТИВНЫЙ ПРОЦЕСС В ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ<sup>©</sup>

Профессиональная деятельность юриста помимо высоких специальных квалификационных знаний, умений требует наличия развитых коммуникативных навыков. В настоящее время не вызывает сомнения то, что