

УДК 631.1.016:631.189

## ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПРОЦЕССА МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

**Фрелих Андрей Николаевич**

студент

**Корнеев Владимир Иванович**

старший преподаватель

vkorneyv@mail.ru

**Макурина Маргарита Эдуардовна**

кандидат экономических наук, доцент

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

**Аннотация.** В статье рассмотрены правовые проблемы землеустройства, возникающие при межевании территории поселений. Исследуются задачи правового обеспечения градостроительных работ, регистрации и использования земель в контексте прав собственности на объекты недвижимости.

**Ключевые слова:** межевание, земельный отвод, земельное право, объект недвижимости, система землепользования, информация, проектирование, собственность, земельные участки, планирование застройки территории.

Применительно к не разделенным на земельные участки территориям межевание, как технические работы на местности, не может быть выполнено без предварительной подготовки содержательных оснований для таких работ. Содержательные основания предоставляются документацией по планировке территории, проектами межевания территории, включающими в себя градостроительные планы земельных участков, проектами планировки территории, включающими в себя проекты межевания территории с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания территории [3-8].

Одна из важных особенностей периода перехода к эффективному рынку недвижимости состоит в необходимости разделять элементы планировочной структуры города (кварталы, микрорайоны), которые ранее на земельные участки не разделялись, поскольку в этом не было необходимости. Теперь, в условиях рынка недвижимости, это следует делать, так как права собственников, в частности собственников квартир, не могут быть защищены (например, от неправомерной уплотнительной застройки) и гарантированы без наличия объектов защиты - земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, в которых живут собственники квартир.

Право собственности подразумевает и обязанность собственника содержать принадлежащую ему недвижимость, нести соответствующие расходы, заключать договоры обслуживания с управляющими компаниями, разделять ответственность между частными лицами и публичной властью и в результате налаживать механизмы эффективного управления развитием городских территорий. Без выделения земельных участков эффективное управление, выгодное и частным правообладателям недвижимости, и публичной власти, невозможно. Поэтому необходимость выделять земельные участки в существующей застройке имеет объективный характер. Но возникают непростые вопросы о том, как это делать. Некоторые ответы на эти вопросы даются ниже [1].

В соответствии с логикой и технологией градостроительного проектирования ГрК РФ устанавливает следующие положения применительно к проектам межевания:

1. Проекты межевания всегда подготавливаются в границах элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов), т.е. в границах красных линий, установленных проектами планировки.

2. Посредством проектов межевания всегда устанавливаются границы земельных участков, расположенных в пределах элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) как застроенных, так и подлежащих застройке территорий.

3. Проекты межевания всегда содержат градостроительные планы земельных участков.

4. Проекты межевания могут подготавливаться в составе проектов планировки территории или в виде отдельного документа - в случае если проекты межевания подготавливаются применительно к элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам), имеющим красные линии, ранее утвержденные в составе проектов планировки [2].

Состав проектов межевания определяется ч. 5 ст. 43 ГрК РФ. При этом следует отметить следующее. В отличие от проектов планировки, проекты межевания имеют не две части, а лишь одну часть, подлежащую утверждению, и эта часть включает в себя только чертежи межевания территории. Дело в том, что проекты межевания подготавливаются на основании или в составе проектов планировки, которые и содержат все материалы по обоснованию решений по планировке соответствующей территории. Однако и при разработке проектов межевания в случае необходимости могут подготавливаться обосновывающие материалы, например иллюстративного характера. Только в этом случае такие материалы формально не будут включаться в проект межевания, а будут

использоваться, например, при обсуждении и оценке различных вариантов предлагаемых решений [2].

Необходимость указанного требования, которое распространяется на застроенные территории, занятые многоквартирными домами, определяется логикой земельного права.

Законодательством определено, не ограниченное установлением предельных сроков реализации, право собственников квартир иметь в общей долевой собственности земельные участки, на которых располагаются многоквартирные дома. Для того чтобы это право было реализовано, следует выделить соответствующие земельные участки из массива неразделенной территории кварталов, микрорайонов.

Размеры земельных участков многоквартирных домов — это содержание указанного права. Оно состоит в том, чтобы не просто номинально иметь в долевой собственности земельный участок безотносительно к его размеру, но земельный участок такого размера, который соответствует функциональным особенностям его использования. То есть участок должен быть не меньше некоторой минимальной величины. Указанные размеры земельных участков могут быть определены с учетом градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки [9].

Законодательство фактически устанавливает определенную последовательность: сначала фиксация на местности еще не реализованных, но приоритетных прав, «латентных» правовых фактов (выделение на неразделенной территории земельных участков под давно существующими объектами) и лишь затем действия с учетом зафиксированных правовых фактов (например, в форме уплотнительной застройки). Указанное требование установлено ч. 4 ст. 43 ГрК РФ и в этом отношении преемственно воспроизводит аналогичные нормы п. 4 ст. 59 ГрК РФ от 07.05.98.

Неправомерная практика выделения земельных участков по контуру здания («под отмостку») является самым крайним случаем определения минимальной площади земельного участка, «меньше которой уже нельзя». Имеются и другие подходы к так называемой минимальной площади земельных участков, необходимой для использования многоквартирных домов и определяемой на основе нормативов, действовавших на период застройки соответствующих территорий.

На переходном этапе мы имеем дело с противостоянием двух взаимоисключающих принципов - утверждающего и отрицающего обязательность соблюдения ранее действовавших нормативов застройки при определении минимальной площади земельных участков. Первый принцип, закрепленный в федеральном законодательстве, отражает следующее:

Все правообладатели квартир в многоквартирных домах имеют право на соответствующий земельный участок, размеры которого не могут быть меньше соответствующей минимальной величины (за исключением случаев, когда сложившееся землепользование не позволяет выдержать эту минимальную величину) [9].

Указанное право в части выделения земельного участка не меньше минимальной величины, не ограничивается по срокам реализации и не может быть ущемлено, например, в случае уплотнения застройки.

Другими словами, федеральный закон устанавливает принцип соблюдения минимального стандарта в части закрепления еще не реализованных прав собственников, нанимателей квартир на пространство вокруг многоквартирных домов, в которых они проживают. Это право может быть реализовано только одним способом — путем межевания. При его проведении (независимо от того, по чьей инициативе и с какими целями оно проводится) должны соблюдаться указанные минимальные стандарты, которые определяются не возникшими в

данный момент намерениями (например, намерениями уплотнить существующую застройку путем нового строительства), а ранее сложившейся ситуацией.

Сначала фиксируется и получает правовое закрепление факт землепользования, который состоялся задолго до возникновения намерений сегодняшнего дня, а затем в отношении этого закрепленного правовым образом факта (выделенных земельных участков в размерах не меньше минимальных). Затем публично решается вопрос о возможности или невозможности изменения сложившегося землепользования (в том числе путем уплотнения застройки, если таковое допустимо в силу наличия свободных участков или по волеизъявлению правообладателей квартир, реализовавших свое право на земельные участки домов, в которых они проживают).

На практике иногда неправомерно реализуется прямо противоположный принцип, противоречащий федеральному законодательству (нормам, содержащимся в ГрК РФ).

#### **Список литературы:**

1. Волков, С. Н. Землеустройство: учебное пособие в 9 т. Т 2 / С. Н. Волков, 2016 – 398 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. - М.: Гросс Медиа, 2020. -496 с.
3. Корнеев, В.И. Землеустроительные работы при ландшафтном проектировании / В.И. Корнеев, В.И. Чернышова, Д.В. Бунин // Сб.: Инновационные подходы к разработке технологий производства, хранения и переработки продукции растениеводческого кластера: материалы Всероссийской научно-практической конференции. - Мичуринск, 2020. - С. 296-299.
4. Корнеев, В.И. Особенности применения геоинформационных систем в землеустройстве / В.И. Корнеев, Ю.В. Куксова, В.М. Мазепо // Сб.: Инновационные подходы к разработке технологий производства, хранения и

переработки продукции растениеводческого кластера: материалы Всероссийской научно-практической конференции, Мичуринск, 2020. - С. 302-304.

5. Куксова, Ю.В. Межевой план как результат землеустроительных работ / Ю.В. Куксова, Л.И. Щербинина, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. - Т. 2. - № 4. - С. 163.

6. Куксова, Ю.В. Разрешение споров о границах земельных участков в случае их самовольного захвата / Ю.В. Куксова, В.И. Корнеев, М.Э. Макурина // Наука и Образование. - 2019. - Т. 2. - № 4. - С. 167.

7. Современные проблемы межевания земель / В.И. Корнеев, Н.В. Золотов, К.Е. Никонов [и др.] // Сб.: Инновационные технологии в АПК: материалы Международной научно-практической конференции. – Мичуринск, 2018. - С. 269-272.

8. Тычинина, В.А. Общие принципы и преимущества системы межевания земель при землеустройстве / В.А. Тычинина, К.Е. Никонов, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. - Т. 2. - № 4. - С. 164.

9. Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель / Под редакцией В.С. Токарева. - М.: Технология ц.д., 2019. – 378 с.

**UDC 631.1.016:631.189**

## **LEGAL ASPECTS OF THE PROCESS OF SURVEYING BUILT-UP AREAS**

**Frelich Andrey Nikolaevich**  
student

**Korneev Vladimir Ivanovich**  
Senior Lecturer  
vkorneyv@mail.ru

**Makurina Margarita Eduardovna**

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

**Annotation.** The article deals with the legal problems of land management that arise when surveying the territory of settlements. The problems of legal support for urban development, registration and use of land in the context of property rights to real estate objects are investigated.

**Key words:** land surveying, land allotment, land law, real estate object, land use system, information, design, property, land plots, territory development planning.