

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Комин Андрей Эдуардович

Должность: ректор

Дата подписания: 17.09.2022 14:39:49

Уникальный программный ключ:

f6c6d686f0c899fdf76a1ed8b448452ab8cac6fb1af6547b6d40cdf1bdc60ae2

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего образования

«Приморская государственная сельскохозяйственная академия»

Институт землеустройства и агротехнологий

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ

Методические указания по изучению дисциплины
и выполнению заданий самостоятельной и контрольной работ
студентами очной и заочной форм обучения
направления подготовки 21.03.02
«Землеустройство и кадастры»

Электронный ресурс

Уссурийск 2021

УДК 349.41

Составитель: Сидорова Г.М., доцент

Рецензент: Фалько В.В, к.г.н., доцент ИТИ

Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: методические указания по изучению дисциплины и выполнению заданий самостоятельной и контрольной работ студентами очной и заочной форм обучения направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» /сост. Г.М. Сидорова; ФГБОУ ВО «Приморская государственная сельскохозяйственная академия». – Уссурийск, 2021. – 67 с.

Библиогр.: 8 ист.

Издается по решению методического совета ФГБОУ ВО ПГСХА

ВВЕДЕНИЕ

Политические, экономические и социальные изменения, произошедшие в нашей стране в последние десятилетия, привели к серьезному переосмыслению сути и форм общественных отношений. Одни из наиболее важных изменений произошли в земельных отношениях. Государственная собственность на землю, безраздельно господствовавшая в стране в течение многих десятилетий, постепенно уступила место другим видам собственности, и в первую очередь – частной собственности.

В соответствии с требованиями нового времени были приняты и вступили в действие большое количество нормативно-правовых актов. Серьезные изменения произошли и в земельном законодательстве субъектов РФ.

Землеустройство и государственный кадастр недвижимости являются ключевыми компонентами в системе управления земельным фондом, т.к. обеспечивают более эффективное и экологически безопасное землепользование и стабильность в земельно-имущественном комплексе, а также создают условия для экономически обоснованного и обеспечивающего полный охват налогообложения земли и иной недвижимости.

Дисциплина изучается в соответствии с программой, включающей 12 тем. Формой изучения курса для студентов являются аудиторные занятия, самостоятельная работа с литературой в соответствии с рекомендациями, изложенными в данных методических указаниях по разделам курса. Формой отчетности по изучению дисциплины является выполнение контрольной работы и экзамен.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Основной

1. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для бакалавров / С.А. Боголюбов. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт; ИД Юрайт, 2014. – 376с.
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник / С.А. Боголюбов. – М.: «Высшее образование», 2008. – 413с.
3. Земельное право: учебник / под ред. С.А. Боголюбова. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 376с.

Дополнительный

1. Бирюков Б.М. Полный юридический справочник землевладельца / Б.М. Бирюков.- СПб.: Питер, 2009. – 400с.
2. Боголюбов С.А. Все о земельных отношениях: учеб. практ. пособие / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская, Е.А. Минина, В.В. Устюкова. – М.: Проспект, 2010. – 656с.
3. Ждан-Пушкина Д.А. Земельное право в схемах и определениях: учебное пособие / Д.А. Ждан-Пушкина. – М.: Проспект, 2011. – 112с.
4. Липски С.А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: электронный учебник. – М.: ГУЗ, 2014.
5. Современные проблемы правового обеспечения землеустройства и кадастров: монография / С.А. Липски, И.И. Гордиенко, К.В. Симонова / под науч. ред. С.А. Липски. – М.: ГУЗ, 2014. – 168с.

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ИЗУЧЕНИЮ РАЗДЕЛОВ КУРСА

Тема 1 Нормативно-правовая основа формирования государственного кадастра недвижимости

С начала 1990-х годов в РФ идет процесс реформирования земельных отношений, закрепленный в законодательных актах.

Действующие *правовые источники* ГКН можно классифицировать по их иерархии (согласно их юридической силе):

- 1) *по вертикали*: федеральные акты, акты субъектов РФ, акты органов местного самоуправления;
- 2) *по горизонтали*: (федеральный уровень) Конституция РФ, конституционные федеральные и федеральные законы, указы Президента РФ, постановления и распоряжения Правительства РФ, нормативные акты министерств и ведомств РФ.

Такое структурирование нормативных правовых актов позволяет выделить среди них основные.

Конституция РФ, принятая 12.12.1993г., применительно к сфере регулирования кадастровых отношений включает три группы норм:

- 1) определяющие принципы осуществления права собственности на имущество (ст. 9, 35, 36);
- 2) определяющие основы федеративного устройства государства, разграничения компетенции органов государственной власти и органов местного самоуправления (ст. 5);
- 3) формирующие систему действия Конституции РФ и порядок принятия федеральных законов в данной сфере (ст. 15, 76).

Важный нормативный правовой акт в сфере регулирования кадастровых отношений – *Гражданский кодекс РФ*.

Следующий важнейший нормативный правовой акт в сфере регулирования кадастровых отношений – *Земельный кодекс РФ* от

25.10.2001г. №136, который полностью посвящен регулированию земельных отношений. Применительно к кадастру недвижимости этот кодекс определяет:

- объекты земельных отношений (ст.6);
 - состав земель (ст.7);
 - вещные права на землю – пожизненно наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), безвозмездное срочное пользование земельными участками (гл. 4);
 - порядок осуществления права собственности на землю (гл. 3, 5);
 - возникновение и прекращение прав на землю (гл. 5, 7);
 - права и обязанности собственников земельных участков и иных правообладателей (гл.6);
 - особенности правового режима земель различных категорий (гл. 14...18);
 - организация и порядок проведения землеустройства, ГЗК (гл. 11).
- Нормы ЗК РФ и ГК РФ развивают нормы *Лесного* (от 04.12.2006г. №200) и *Водного кодексов РФ* (от 03.06.2006г. № 74).

К основным нормативным правовым актам в сфере недвижимости также относятся Градостроительный и Жилищный кодексы РФ.

Градостроительный кодекс РФ регулирует кадастровые отношения в части определения требований к территориальному планированию территории РФ, ее субъектов, муниципальных образований, составу градостроительных регламентов, к порядку получения разрешения на завершение строительства и ввод объекта в эксплуатацию; предусматривает порядок определения видов разрешенного использования земельных участков.

Нормы *Жилищного кодекса РФ* (от 29.12.2006г.) в основном касаются жилищных отношений, объектом которых выступают жилые помещения.

В области кадастровых отношений основной специальный нормативный правовой документ – ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122. Государственная регистрация прав – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

По общности состава сведений и наличию достаточно большого информационного ресурса в своей основе системы кадастра недвижимости и регистрации прав близки к *государственному земельному кадастру*, который осуществлялся на основании ЗК РФ, ФЗ «О государственном земельном кадастре» и ряда подзаконных нормативных правовых актов.

ФЗ № 28 «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 закрепил систему норм, которые в логической последовательности раскрыли: основные понятия ГЗК; содержание, цели, задачи и принципы его ведения; права и обязанности участников кадастровых отношений; состав кадастровых работ, обеспечивающих формирование и обновление сведений земельного кадастра, а также подробный порядок ведения ГЗК.

Кадастровый учет земельных участков стали осуществлять в соответствии с ФЗ №28 от 02.01.2000г. «О государственном земельном кадастре» и продолжают с принятием ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007г. № 221.

Следующий нормативный правовой акт, регулирующий сферу кадастровых отношений, - Закон РФ от 01.04.1993г. № 4730-1 «О государственной границе Российской Федерации». Важность данного Закона определяется самой системой ГКН, которая включает сведения не только о недвижимом имуществе, но и о прохождении Государственной границы РФ.

Геодезическую и картографическую основы ГКН создают и обновляют в соответствии с ФЗ № 209 от 26.12.1995г. «О геодезии и картографии» (в ред. от 26.06.2007г.). ФЗ «О геодезии и картографии» устанавливает правовые

основы деятельности в области геодезии и картографии и направлен на создание условий для удовлетворения потребностей государства, граждан и юридических лиц в геодезической и картографической продукции, а также условий для функционирования и взаимодействия органов государственной власти Российской Федерации в области геодезии и картографии.

Приказом Минюста РФ от 20.02.2008г. № 35 *«Об утверждении порядка ведения государственного кадастра недвижимости»* был утвержден порядок ведения ГКН, который установил структуру, состав кадастровых сведений и правила внесения кадастровых сведений в Реестр объектов недвижимости, а также структуру, состав и правила ведения кадастровых дел.

В августе 2005г. Правительство РФ приняло Федеральную программу *«Развитие системы кадастрового учета объектов недвижимости (2006-2011гг.)»*, которая дополнила предыдущую Федеральную программу *«Создание автоматизированной системы ведения ГЗК и государственного учета объектов недвижимости на 2002-2007гг.»*.

Реализация ФЗ № 221 *«О государственном кадастре недвижимости»* предполагает создание взамен существующей разобщенной системы реестров и кадастров *единой базы учета объектов недвижимого имущества*.

Структура ФЗ-221 включает базовые правовые нормы, регулирующие ведение ГКН, отношения при государственном кадастровом учете, формировании объектов кадастрового учета, осуществления кадастровой деятельности.

Самостоятельная работа

1. Рассмотреть основные положения ФЗ *«О государственном кадастре недвижимости»*;
2. Рассмотреть нормативные документы, принятые для конкретизации положений ФЗ *«О государственном кадастре недвижимости»*;

3. Изучить содержание федеральных целевых программ в области ГЗК и ГКН;

4. Рассмотреть основные положения государственной политики в области использования земельного фонда.

Тема 2 Правовое и нормативно-методическое регулирование государственного мониторинга земель

Информация, необходимая для ведения кадастров, реестров и других информационных систем, содержащих сведения о земельных участках и иной недвижимости в настоящее время формируется в системе *Государственного кадастра недвижимости (ГКН)* и *Государственного мониторинга земель (ГМЗ)*.

Правовое регулирование деятельности по осуществлению *государственного мониторинга земель* и использования его сведений осуществляется в соответствии с *Конституцией Российской Федерации*, федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

31 марта 2003 года вышло постановление Правительства Российской Федерации № 177, которым было утверждено *Положение об организации и осуществлении государственного мониторинга окружающей среды (государственного экологического мониторинга)*.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 1992г. № 491 было утверждено *Положение о мониторинге земель в Российской Федерации*, в котором мониторинг земель был обозначен, как составная часть мониторинга окружающей среды.

Очередной этап развития мониторинга земель связан с принятием 25 октября 2001 года нового *Земельного кодекса Российской Федерации*. Статья 67 данного Кодекса определяет, что мониторинг земель является

государственным и представляет собой систему наблюдений за состоянием земель.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации постановлением Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2002 г. № 846 было утверждено *Положение об осуществлении государственного мониторинга земель*.

Лесной кодекс Российской Федерации (ФЗ № 200 от 4.12.2006г.) установил правовые основы рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала. При этом определено, что регулирование лесных отношений осуществляется с учетом представлений о лесе как о совокупности лесной растительности, земли, животного мира и других компонентов окружающей природной среды, имеющей важное экологическое, экономическое и социальное значение. Определена необходимость ведения лесного учета, кадастра и мониторинга. Постановлением коллегии Рослесхоза от 21 октября 1993 г. № 10 приняты *Основные положения лесного мониторинга в России*.

Водный кодекс Российской Федерации (ФЗ № 74 от 03.06.2006) регулирует отношения в области использования и охраны водных объектов в целях обеспечения прав граждан на чистую воду и благоприятную водную среду; поддержания оптимальных условий водопользования; качества поверхностных и подземных вод в состоянии, отвечающем санитарным и экологическим требованиям; защиты водных объектов от загрязнения, засорения и истощения; предотвращения или ликвидации вредного воздействия вод, а также сохранения биологического разнообразия водных экосистем. Определяет необходимость ведения кадастра водных объектов, учета поверхностных и подземных вод, осуществления мониторинга водных объектов. Постановлением Правительства РФ от 14 марта 1997 г. № 307 утверждено *«Положение о ведении государственного мониторинга водных объектов»*.

*Градостроительный кодекс РФ (ФЗ № 190 от 29.12.2004г.) регулирует отношения в области создания системы расселения, градостроительного планирования, застройки, благоустройства городских и сельских поселений, развития их инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рационального природопользования, сохранения объектов историко-культурного наследия и охраны окружающей природной среды в целях обеспечения благоприятных условий проживания населения. Определяет необходимость и содержание градостроительного кадастра, мониторинга объектов градостроительной деятельности, территориального зонирования. Постановлением Правительства РФ от 11 марта 1999 г. № 271 утверждено *Положение о ведении государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности Российской Федерации.**

ФЗ от 10.01.2002 № 7 «*Об охране окружающей среды*» определяет правовые основы государственной политики в области охраны окружающей среды, обеспечивающие сбалансированное решение социально - экономических задач, сохранение благоприятной окружающей среды, биологического разнообразия и природных ресурсов в целях удовлетворения потребностей нынешнего и будущих поколений, укрепления правопорядка в области охраны окружающей среды и обеспечения экологической безопасности.

Федеральный закон от 16.07.1998 № 101 «*О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения*» устанавливает, что одним из основных направлений обеспечения плодородия является проведение его мониторинга. Мониторинг плодородия земель определен как составная часть государственного мониторинга земель и входит в состав агрохимического обслуживания.

ФЗ от 10.01.1996 № 4 «*О мелиорации земель*» устанавливает правовые основы деятельности в области мелиорации земель, определяет полномочия органов государственной власти, органов местного самоуправления по

регулированию указанной деятельности, а также права и обязанности граждан (физических лиц) и юридических лиц, осуществляющих деятельность в области мелиорации земель и обеспечивающих эффективное использование и охрану мелиорированных земель. Определяет, что мониторинг мелиорированных земель является составной частью государственной системы мониторинга земель и представляет собой систематические наблюдения за состоянием мелиорированных земель.

ФЗ от 18 июня 2001 № 78 «О землеустройстве» устанавливает правовые основы проведения землеустройства в целях обеспечения рационального использования земель и их охраны, создания благоприятной окружающей среды и улучшения ландшафтов. Определяет состав и назначение работ, осуществляемых в целях изучения состояния земель.

Самостоятельная работа

1. Рассмотреть основные положения осуществления государственного мониторинга земель;
2. Рассмотреть статьи Лесного, Водного и Градостроительного кодексов РФ в области ведения государственного мониторинга земель.

Тема 3 Нормативно-правовая основа ведения землеустройства

Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства осуществляется ФЗ № 78 от 18 июня 2001г. «О землеустройстве», другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ.

В ст.2 ФЗ-78 «О землеустройстве» определена система источников права, регулирующих отношения по землеустройству. Эта система включает в себя два уровня: федеральный и региональный (субъекта РФ). Такая структура predetermined конституционной нормой, в соответствии с

которой земельное законодательство отнесено к совместной компетенции РФ и субъектов РФ (ст. 72 Конституции РФ).

Федеральный уровень правового регулирования включает в себя два блока: законодательный (федеральные законы, в т.ч. кодексы) и подзаконный (нормативные правовые акты Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти).

Базовым законом, принятым специально для регулирования всего комплекса отношений по землеустройству, является ФЗ-78 «О землеустройстве». В нем закреплены основные начала (принципы) и цели проведения землеустройства, соответствующая нормативно-правовая база, механизм государственного регулирования проведения землеустройства, процедурные вопросы проведения землеустроительных мероприятий, система землеустроительной документации, а также обозначены вопросы ответственности за нарушение законодательства о землеустройстве.

Принятие ФЗ «О землеустройстве» позволило начать формирование его полноценной правовой базы, адекватной современным земельным правоотношениям.

Наряду с ФЗ «О землеустройстве» нормы, регламентирующие отдельные аспекты проведения землеустройства, могут содержаться и в других актах земельного законодательства, а также в «непрофильных» законах (то есть законах, принятых для регулирования иных отношений).

Среди актов земельного законодательства в этой связи следует выделить:

- *Земельный кодекс РФ* (гл. XI «Мониторинг земель, землеустройство, государственный кадастровый учет земельных участков и резервирование земель для государственных и муниципальных нужд» содержит, например, ст. 68 «Землеустройство», ст. 69 «Организация и порядок проведения землеустройства» и др.);

- Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ст. 4 «Предельные размеры и

требования к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения» и др.);

- Федеральный закон от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (ст. 4 «Основания отказа в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую» и др.);

- Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» (ст. 15 «Государственный учет показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения», ст. 16 «Мониторинг плодородия земель сельскохозяйственного назначения» и др.).

Нормы, регулирующие те или иные аспекты землеустроительного процесса, содержатся, помимо ЗК РФ, в ряде других кодифицированных актов: в *Градостроительном кодексе Российской Федерации* от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (гл. 5 «Планировка территории» и др.); *Лесном кодексе Российской Федерации* от 4 декабря 2006 года № 200-ФЗ (ст. 69 «Проектирование лесных участков» и др.).

Особое место в системе источников права занимает Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», с принятием которого был установлен единый порядок формирования объектов недвижимости, в том числе земельных участков, проведения их учета, а также ведения единого кадастра недвижимости.

Нормы, регулирующие производство землеустройства, часто встречаются в законодательных источниках экологического права – в Федеральных законах от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», от 23 ноября 1995 года № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе» и др.

Отдельные законодательные нормы, регулирующие отношения, которые

прямо или опосредованно касаются производства землеустройства, рассредоточены по большому количеству «непрофильных» законов. Так, вопросы организации и проведения работ по землеустройству становятся предметом регулирования в Федеральных законах от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ *«Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»*, от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ *«О крестьянском (фермерском) хозяйстве»*, от 26 декабря 1995 года № 209-ФЗ *«О геодезии и картографии»*, от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ *«Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»*, от 30 апреля 1999 года № 82-ФЗ *«О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации»*, от 15 апреля 1998 года №66-ФЗ *«О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»* и др.

Подзаконные акты, принимаемые на федеральном уровне, - это нормативные правовые акты, принимаемые в развитие и во исполнение федеральных законов Президентом Российской Федерации, Правительством Российской Федерации и федеральными органами исполнительной власти.

На подзаконном уровне эффективным регулятором отношений по производству землеустройства становится Правительство Российской Федерации, которое принимает постановления в силу предписания законодательного акта или исходя из необходимости более детального регламентирования данной сферы общественных отношений (Постановления Правительства РФ от 29 декабря 2008 года № 1061 *«Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства»*, от 11 июля 2002 года № 514 *«Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»*, от 12 июля 1993 года № 659 *«О проведении инвентаризации земель для определения возможности их предоставления гражданам»* и др.).

Самостоятельная работа

1. Изучить основные положения ФЗ «О землеустройстве»;
2. Рассмотреть федеральный законодательный блок ведения землеустройства;
3. Рассмотреть подзаконный блок ведения землеустройства.

Тема 4 Правовое регулирование образования земельных участков

Ключевым объектом в работе землеустроителя и кадастрового инженера является *земельный участок*. *Земельный участок*, согласно ст. 11 ЗК РФ, - это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Следовательно, земельный участок характеризуется двумя признаками: представляет собой часть земной поверхности и индивидуализируется посредством установления его границ.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ к *объектам недвижимости* относятся *земельные участки* и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т.ч. здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Земельный участок становится объектом права в результате его индивидуализации посредством установления границ. Основным законодательным актом, регулирующим процедуру установления и утверждения границ земельных участков, является ФЗ «*О государственном кадастре недвижимости*».

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, т.е. точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. Местоположение отдельных частей границ земельного участка также может устанавливаться посредством указания на природные объекты и (или)

объекты искусственного происхождения, в т.ч. линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в ГКН и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов.

Приказом Минэкономразвития России от 17.08.2012г. № 518 установлены требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка.

Положение на местности характерных точек границ земельного участка и характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке описывается их плоскими прямоугольными координатами, вычисленными в системе координат, установленной для ведения ГКН.

Координаты характерных точек определяются следующими методами:

- 1) геодезический метод (триангуляция, полигонометрия, прямые, обратные или комбинированные засечки и др.);
- 2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);
- 3) фотограмметрический метод;
- 4) картометрический метод;
- 5) аналитический метод.

Исходными пунктами для определения плоских прямоугольных координат характерных точек геодезическим методом и методом спутниковых геодезических измерений (определений) являются пункты государственной геодезической сети и геодезических сетей специального назначения (опорные межевые сети).

Площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе,

подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа – из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.

В случае, если указанные документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности 15 и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В последнее время установление границ земельных участков претерпело существенные изменения после принятия ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и связанного с ним внесения изменений в соответствующие законодательные акты. До принятия этих законодательных актов установление границ земельных участков регулировалось ФЗ «О государственном земельном кадастре» и ФЗ «О землеустройстве».

В настоящее время образование земельных участков регулируется гл. 1.1 ЗК РФ, введенной в действие ФЗ от 13.05.2008г. № 66.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируется ст. 11.3 ЗК РФ и осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных ст. 29 ЗК РФ, за исключением случаев:

1) раздела земельных участков, предоставленных садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям граждан, а также земельных участков, предоставленных гражданам на праве

постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения;

2) образования земельных участков из земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

3) образования земельных участков из земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом РФ принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории;

4) перераспределения земельных участков в соответствии со ст. 11.7 ЗК РФ;

5) иных предусмотренных федеральными законами случаев.

Земельным кодексом РФ предусмотрен ограниченный *круг лиц*, которые могут *инициировать процесс* по образованию земельных участков, находящихся в государственной собственности:

1) собственно сами органы государственной или муниципальной власти;

2) землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки;

3) лицо, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, в отношении земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, по которой принято решение о ее развитии, в соответствии с документацией по планировке территории;

4) лицо, с которым заключен договор аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с проектом межевания;

5) собственники земельных участков и исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, заключившие

соглашение в отношении земельных участков, подлежащих перераспределению в границах застроенной территории либо изъятию для государственных или муниципальных нужд для размещения объектов капитального строительства.

В случае подачи заявления землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки, обязательным приложением к нему являются правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на земельные участки, если эти документы не находятся в распоряжении органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций.

В свою очередь органы государственной или муниципальной власти должны обеспечить наличие следующих документов: кадастрового паспорта образуемых земельных участков или кадастровый паспорт образуемого земельного участка и правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на участки, если они находятся в распоряжении органов власти или подведомственных им организациях.

В письме Минэкономразвития РФ от 3.04.2009г. № Д23-888 *«По вопросам согласования местоположения границ земельных участков»* указано, что в случаях образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при отсутствии необходимости уточнения местоположения границ смежных, учтенных в ГКН земельных участков, согласование местоположения границ в порядке, установленном ФЗ *«О государственном кадастре недвижимости»*, не проводится и акт согласования местоположения границ земельных участков не включается в межевой план.

Это связано с тем, что местоположение границы образуемого земельного участка согласовывается органом местного самоуправления на

схеме расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

В решениях об образовании земельных участков должны быть указаны:

1) реквизиты правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на земельные участки, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки (при наличии таких документов);

2) сведения о земельных участках, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки, в т.ч. сведения о правах, правообладателях таких земельных участков, об их целевом назначении и о разрешенном использовании, а также кадастровые номера земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки, и кадастровые номера образуемых земельных участков.

Раздел земельного участка – образование нескольких земельных участков из земельного участка, который при разделе прекращает свое существование, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами (ст. 11.4 ЗК РФ).

Данные случаи можно подразделить на три группы:

1) земельные участки, предоставленные садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан;

2) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах);

3) другие земельные участки, предусмотренные иными федеральными законами.

При разделе участка учитываются предельные его размеры, т.к. вновь образованный участок не может быть менее минимального размера. В противном случае он не будет признан объектом права. Предельные размеры земельных участков установлены в ст. 33 ЗК РФ.

Информация о возможности или невозможности разделения земельного участка на несколько земельных участков также может включаться в состав градостроительного плана земельного участка (ч. 4 ст. 44 ГрадК РФ).

При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

При разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками.

Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Выдел отличается от раздела земельного участка тем, что при выделе исходный участок сохраняется в измененных границах, тогда как при разделе исходный земельный участок прекращает свое юридическое существование в качестве объекта прав (п. 1 ст. 11.4 ЗК РФ).

При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и он утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности (п. 2 ст. 11.5 ЗК РФ).

Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются ФЗ от 24.07.2002 № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

При *объединении* смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков

прекращается (п. 1 ст. 11.6 ЗК РФ), при этом объединение допускается, если исходные (преобразуемые) земельные участки являются смежными, т.е. граничащими друг с другом. Объединяемые земельные участки могут принадлежать на праве собственности одному лицу или разным лицам.

Допускается объединение земельного участка, обремененного залогом, с земельным участком, не обремененным залогом. При этом право залога распространяется на весь образуемый земельный участок, если иное не предусмотрено соглашением сторон (п. 6 ст. 11.6 ЗК РФ).

При *перераспределении* нескольких смежных земельных участков образуются новые земельные участки, а существование исходных участков прекращается. Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между их собственниками.

Перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается, за исключением двух случаев:

- участки находятся в границах территории, в отношении которой принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории;
- участки предназначены для строительства объектов капитального строительства и подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд.

Условия такого перераспределения определяются на основании соглашения между собственниками участков, органами государственной власти или органами местного самоуправления.

Обременения (ограничения) на земельные участки, образованные в результате раздела, объединения или перераспределения исходных земельных участков, сохраняются и переносятся с исходных (преобразуемых) на новые земельные участки.

Сервитуты, установленные в отношении земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, сохраняются в отношении образуемых участков в прежних границах.

Земельным кодексом РФ предусмотрены следующие *требования* к образуемым и измененным земельным участкам:

1) предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков в отношении земельных участков, на которые устанавливаются градостроительные регламенты – определяются данными регламентами, в отношении других земельных участков – в соответствии с ЗК РФ и другими федеральными законами;

2) границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и границы населенных пунктов;

3) не могут быть образованы такие земельные участки, образование которых приводит к невозможности использования объектов недвижимости согласно их разрешенному использованию;

4) не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых участков обременения (ограничения) не позволяют использовать их в соответствии с разрешенным использованием;

5) образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

Особенности государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, определены в ст. 22.2 ФЗ от 21.07.1997 № 122 «*О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним*».

Основанием для государственной регистрации прав собственности и иных вещных прав на такие земельные участки является:

- 1) решение о разделе или об объединении находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков;
- 2) соглашение о разделе, об объединении, о перераспределении земельных участков или о выделе из земельных участков;
- 3) иной документ, на основании которого в соответствии с федеральными законами осуществляется образование земельных участков.

Государственная регистрация прав на земельные участки, образуемые при разделе или объединении земельных участков, находящихся в *собственности одного лица*, осуществляется на основании заявления такого лица. Государственная регистрация прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении или перераспределении земельных участков, находящихся *в государственной или муниципальной собственности*, осуществляется на основании заявления исполнительного органа государственной власти, органа местного самоуправления или действующего по их поручению лица либо на основании заявления лиц, которым такие земельные участки предоставлены в соответствии с ЗК РФ.

Государственная регистрация права на земельный участок, образуемый при выделе его в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в общей долевой собственности более чем пяти лиц, может быть осуществлена на основании заявления, поданного лицом, уполномоченным общим собранием участников долевой собственности на земельный участок в порядке, установленном ФЗ № 101 от 24.07.2002 *«Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»*.

К подаваемым документам обязательно прилагаются:

- правоустанавливающий документ на земельный участок, из которого образованы земельные участки. Предоставление правоустанавливающего

документа не требуется в случае, если право на соответствующий земельный участок ранее было зарегистрировано в установленном порядке;

- согласие в письменной форме лиц на образование земельных участков в случае, если необходимость такого согласия предусмотрена ЗК РФ.

Государственная регистрация прав осуществляется одновременно в отношении всех земельных участков, образуемых при разделе, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, за исключением участков, образуемых при разделе, объединении или выделе из земельных участков, предоставленных садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, а также участков, образуемых при выделе из земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности более чем пяти лиц.

Самостоятельная работа

1. Рассмотреть особенности выдела земельного участка в счет земельных долей на основании ФЗ от 24.07.2002 № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

2. Рассмотреть способы образования новых земельных участков из существующих участков.

Тема 5 Правовое обеспечение государственного кадастрового учета земельных участков

В соответствии со ст. 1 ФЗ от 24.07.2007 № 221 «О государственном кадастре недвижимости» государственный кадастровый учет – это действия уполномоченного органа по внесению в ГКН сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают

прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимости.

Федеральный закон № 221 устанавливает обязательность кадастрового учета земель, т.к. полноценный фундаментальный кадастр можно получить только при обязательном учете всех земель РФ, где бы они ни располагались и в чьем бы пользовании ни находились. Никто не имеет права скрывать или отказываться от предоставления органам ведения кадастра запрашиваемых ими сведений, необходимых для ведения кадастра. Ведение государственного кадастра недвижимости и других видов кадастра тесно связано с осуществлением мониторинга земель, иных природных ресурсов и землеустройства.

Многие нормативные правовые акты одновременно регулируют земельные отношения, связанные с государственным мониторингом земель, землеустройством и кадастровым учетом земельных участков, что подчеркивает их взаимосвязь как между собой, так и с иными звеньями организационно-правового механизма использования и охраны земель.

Целями создания и ведения ГКН, в частности кадастрового учета земельных участков, выступает информационное обеспечение:

- 1) государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
- 2) государственного контроля за использованием и охраной земель;
- 3) мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;
- 4) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 5) землеустройства;
- 6) экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов;
- 7) установления обоснованной платы за землю;

8) иной связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками деятельности.

Государственный кадастровый учет земельных участков представляет собой последовательные действия по сбору, документированию, накоплению, обработке, учету и хранению сведений о земельных участках. Кадастр ведется органами исполнительной власти и осуществляется в процессе инвентаризации и мониторинга земель, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, инспекционного контроля, землеустройства.

Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется органом кадастрового учета в соответствии с Федеральным законом *«О государственном кадастре недвижимости»*, приказом Минэкономразвития РФ от 04.02.2010 № 42 *«Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости»*, приказом Минэкономразвития РФ от 30.09.2011 № 529 *«Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества»* и иными нормативно-правовыми актами.

С заявлениями о постановке на учет земельных участков вправе обратиться собственники объектов недвижимости или любые иные лица. Форма заявления о постановке на государственный кадастровый учет утверждена приказом Минэкономразвития РФ от 30.09.2011 № 529.

В соответствии с п. 5 ст. 36 ЗК РФ был издан приказ Минэкономразвития России от 30.10.2007г. № 370 *«Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения»*

С заявлением в орган кадастрового учета должны быть также представлены:

1) межевой план (форма утверждена приказом Минэкономразвития РФ от 24.11.2008 № 412);

2) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);

3) в случае образования земельного участка в результате раздела, объединения или перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности — документ (соглашение), содержащий волеизъявление собственников преобразуемых участков на образование земельных участков, о кадастровом учете которых представлено заявление, а также письменное согласие землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей (в т.ч. когда в качестве залогодержателя выступает банк) земельных участков при наличии зарегистрированных прав (обременений) или активного договора аренды на земельные участки, из которых образуется земельный участок, о кадастровом учете которого представлено заявление.

Верность копий документов, представляемых в орган кадастрового учета, должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. При этом представление таких копий не требуется в случае, если заявитель или его представитель лично представляет в орган кадастрового учета соответствующие документы в подлиннике. Эти документы после их копирования органом кадастрового учета возвращаются заявителю или его представителю при выдаче предусмотренной частью 3 статьи 21 Федерального закона № 221 расписки.

Заявление о кадастровом учете, представленное в орган кадастрового учета заявителем или его представителем лично, регистрируется в день обращения в орган кадастрового учета в книге учета заявлений с указанием времени его получения с точностью до минуты, после чего специалистом органа кадастрового учета, уполномоченным на прием заявлений,

на заявлении проставляется отметка о его регистрации. Заявителю или его представителю в качестве расписки в получении заявления и необходимых для кадастрового учета документов выдается заверенная копия зарегистрированного заявления.

Порядок предоставления сведений, внесенных в ГКН, осуществляется на основании ст. 14 ФЗ – 221. Общедоступные сведения предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц, в т.ч. посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования или иных технических средств связи, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения ГКН.

Сведения об объекте недвижимости предоставляются в виде:

- 1) копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в ГКН;
- 2) кадастровой выписки об объекте недвижимости;
- 3) кадастрового паспорта объекта недвижимости;
- 4) кадастрового плана территории;
- 5) в ином виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Кадастровая выписка об объекте недвижимости представляет собой выписку из ГКН, содержащую запрашиваемые сведения об объекте. Приказом Минюста РФ от 19.03.2008г. № 66 «Об утверждении форм кадастровой выписки о земельном участке и кадастрового плана территории» были утверждены формы этих документов и установлен порядок их оформления.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из ГКН, содержащую уникальные характеристики объекта, а также в зависимости от вида объекта иные сведения об объекте недвижимости. Приказом Минюста РФ от 18.02.2008г. № 32 «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного

строительства, помещения, земельного участка» были утверждены формы кадастровых паспортов этих объектов.

Кадастровый план территории представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической и текстовой формах воспроизведены запрашиваемые сведения.

Орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений устанавливает порядок предоставления сведений, внесенных в ГКН, в т.ч.:

- 1) формы документов, запросов о предоставлении сведений, а также требования к составу сведений таких документов и запросов;
- 2) перечень документов, прилагаемых к запросу о предоставлении сведений, и способы их представления в орган кадастрового учета;
- 3) требования к формату документов, запросов о предоставлении сведений, если такие документы и запросы направляются в электронной форме;
- 4) порядок направления документов, запросов о предоставлении сведений, решений об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, уведомлений об отсутствии в ГКН запрашиваемых сведений, в т.ч. посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования или иных технических средств связи;
- 5) порядок предоставления сведений, внесенных в ГКН, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения ГКН;
- 6) сроки предоставления сведений, внесенных в ГКН, в зависимости от способов их предоставления и с учетом максимального срока предоставления таких сведений.

Внесенные в ГКН сведения, за исключением сведений, предоставляемых в виде кадастровых планов территорий, предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса. Срок предоставления запрашиваемых сведений в виде кадастровых планов территорий не может превышать пятнадцать рабочих дней.

Согласно *Правилам предоставления сведений государственного кадастра земельных участков*, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2000 № 918 (в ред. от 27.05.2006г.), в кадастровом документе земельного участка отражаются:

- 1) кадастровый номер участка; местоположение (адрес) и площадь участка;
- 2) категория земель и разрешенное использование участка; описание границ участка и его частей;
- 3) зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения); экономические характеристики; качественные характеристики, в т.ч. показатели состояния плодородия земель для отдельных категорий земель; наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками.

Самостоятельная работа

1. Рассмотреть основные положения государственного кадастрового учета земель в соответствии с ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
2. Изучить состав и содержание документов, содержащих сведения об объекте недвижимости.

Тема 6 Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

Деление земель по целевому назначению на категории является одним из основных принципов современного земельного законодательства. Согласно этому принципу правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к категории земель и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. Данный принцип означает публичное ограничение возможностей правообладателей земельных участков использовать их в иных, нежели установленных, целях.

Согласно законодательству отнесение земель к одной из установленных ЗК РФ категорий земель является обязательным.

Особенностью выделения категорий земель в России является то, что на категории разделен весь земельный фонд, т.е. земельного участка, не отнесенного к одной из категорий, не должно быть.

Земельный кодекс РФ предусматривает подразделение земельного фонда на следующие *семь категорий*:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Так как система отнесения земель к той или иной категории существовала в нашей стране много десятилетий, то подавляющее большинство земельных участков уже отнесены к одной из категорий. Если

же категория земель по каким-либо причинам не была установлена, то принимается решение органа местного самоуправления об отнесении земельного участка к землям определенной категории – в зависимости от цели использования, для которой он предоставлялся. При этом земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, подлежат отнесению к землям населенных пунктов, а вне границ населенных пунктов – к категории земель, определяемой в зависимости от документально подтвержденного фактического использования земельного участка.

Целевое назначение сохраняется в случае раздела, объединения, перераспределения или выдела вновь образуемых земельных участков – для них оно остается таким же, что и для участка, в счет которого они образованы.

Земельный участок, если он используется не в соответствии с его целевым назначением, может быть изъят как у собственника, так и у лица, обладающего им на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды или безвозмездного срочного пользования.

Категория земель указывается:

- в актах о предоставлении земельных участков;
- в договорах, предметом которых являются земельные участки;
- в ГКН;
- в документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- в иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ.

Поскольку категории земель были сформированы в условиях исключительной государственной собственности на землю, то в тот период они не только устанавливали правовой режим соответствующих земель, но и

в значительной мере были направлены на цели учета земли как государственного ресурса.

В соответствии со ст. 77 ЗК РФ *земли сельскохозяйственного назначения* - это земли, расположенные за чертой населенных пунктов и предназначенные для нужд сельского хозяйства, т.е. для ведения сельскохозяйственного производства – выращивания растениеводческой и животноводческой продукции населением для собственного потребления в личных подсобных хозяйствах, на садовых и огородных участках.

В 2002г. был принят ФЗ-101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», чтобы исключить возможность нерационального их использования и перевода в другие категории.

Временно не предоставленные никому земельные участки сельскохозяйственного назначения находятся в фонде перераспределения земель.

Указом Президента РФ от 27.12.1991г. «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» было предписано включить в фонды перераспределения земель участки, остающиеся после бесплатной передачи земель коллективам сельскохозяйственных предприятий. Однако в законодательстве того времени не было достаточно четко указано, что земли фонда перераспределения являются сельскохозяйственными землями. Они относились к землям запаса.

В настоящее время ст. 80 ЗК РФ указывает на то, что *фонд перераспределения земель* создается в составе *земель сельскохозяйственного назначения* в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества.

Статья 79 ЗК РФ закрепляет норму о том, что сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Земельное законодательство исходит из того, что сельскохозяйственные

угодья должны использоваться только по целевому назначению и предоставление их для любых иных нужд нежелательно.

В соответствии со ст.7 ФЗ *«О переводе земель и земельных участков из состава земель одной категории в другую»* допускается перевод сельскохозяйственных угодий в другую категорию в случаях, связанных с:

- 1) консервацией земель;
- 2) созданием особо охраняемых территорий;
- 3) установлением или изменением черты поселений;
- 4) строительством на землях, непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства, промышленных объектов и с иными несельскохозяйственными нуждами;
- 5) включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
- 6) строительством дорог; линий электропередачи, связи, нефте-, газо- и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений, если кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий на 30% и более меньше кадастровой стоимости среднерайонного уровня;
- 7) выполнением международных обязательств России, обеспечением обороны страны и безопасности государства, добычей полезных ископаемых, дорог и других линейных объектов при отсутствии других вариантов размещения этих объектов.

В отношении крестьянских (фермерских) хозяйств действует ФЗ-74 от 11.06.2003г. *«О крестьянском (фермерском) хозяйстве»*.

Занятие граждан садоводством, животноводством и огородничеством осуществляется в коллективных формах – некоммерческие товарищества, потребительские кооперативы и некоммерческие партнерства на основании ФЗ-66 от 15.04.1998г. *«О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»*.

Образование и деятельность субъектов сельскохозяйственного землепользования также регулируется федеральными законами «*О личном подсобном хозяйстве*» от 07.07.2003 №112-ФЗ, «*О сельскохозяйственной кооперации*» от 08.12.1995 № 193, «*Об акционерных обществах*» от 26.12.1995 № 208, «*Об обществах с ограниченной ответственностью*» от 08.02.1998 № 14-ФЗ.

Специфика сельскохозяйственного землепользования находит отражение в федеральных законах «*О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации*» от 30.04.1999 № 82-ФЗ, «*Об общих принципах организации общин коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации*» от 20.07.2000 № 104-ФЗ, «*О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации*» от 07.05.2001 № 49-ФЗ.

Сельскохозяйственные земли подлежат особой охране, поэтому в 1998г. принят специальный закон «*О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения*», которым определены функции органов государственной власти и управления по регулированию плодородия таких земель, обязанности лиц, использующих сельскохозяйственные земли, меры стимулирования повышения качества и плодородия земель.

Самостоятельная работа

1. Изучить основные положения ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
2. Рассмотреть основные положения ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»;
3. Изучить положения ФЗ «О переводе земель и земельных участков из состава земель одной категории в другую».

Тема 7 Правовой режим земель населенных пунктов

Правовой режим земель населенных пунктов определяется ст. 83-85 *Земельного кодекса РФ*, а также другими ФЗ.

Земли поселений как самостоятельная категория имеют особенности своего правового режима и находятся в ведении органов власти города и других поселений. Эти органы организуют использование и охрану земель, для чего вся территория города и иного поселения в пределах его административных границ делится на *территориальные зоны*, которые фиксируются на карте зонирования. Для каждой зоны устанавливаются *градостроительные регламенты*, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков, относящихся к конкретной зоне.

Градостроительный регламент определяет также порядок использования подземного и воздушного пространства определенной зоны при ее застройке и последующей эксплуатации зданий, строений и сооружений. Эти вопросы решаются на основании норм *Градостроительного кодекса РФ* (ст. 38-44) и в соответствии с договорами, заключенными между землепользователями и органами управления городского хозяйства, а также органами эксплуатации городской инфраструктуры.

Для расположенных в черте поселений землепользований важное практическое значение имеет порядок определения их границ, который исключал бы возможность ненужных споров и конфликтов между гражданами и юридическими лицами по поводу занимаемых ими земельных участков. В этих целях принято *Положение о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений*, утвержденное постановлением Правительства РФ от 2.02.1996 г. № 105.

В федеральном законе «*О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации*» от 29.12.2004 № 192-ФЗ предусматриваются

особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Нормативно-правовую базу по вопросу благоустройства территории городского округа и прилегающих территорий составляют *Земельный кодекс РФ* от 25.10.2001 № 136-ФЗ (определяет и регулирует земли населенных пунктов), *Градостроительный кодекс РФ* от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ст. 1 определяется понятие устойчивого развития территорий, в ст. 2 устанавливается его в качестве одного из основных принципов законодательства о градостроительной деятельности, в п. 4 ст. 24 предусматривается, что региональные и местные нормативы градостроительного проектирования содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе благоустройства территории)), Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «*Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации*» (к вопросам местного значения относит благоустройство территорий муниципальных образований), Приказ Минрегиона РФ от 27.12.2011 № 613 «*Об утверждении Методических рекомендаций по разработке норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований*» и другие.

Статья 34 ФЗ «*Об охране окружающей среды*» устанавливает требования охраны окружающей среды при размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, консервации и ликвидации зданий, строений, сооружений и иных объектов, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду.

В целях охраны окружающей природной среды устанавливаются ограничения градостроительной деятельности в зонах, названных в ст. 37 Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии с Федеральным законом от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «*Об особо охраняемых природных территориях*» зеленые и пригородные зоны

городов и других поселений могут быть по решению Правительства РФ, органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления отнесены к категории особо охраняемых природных территорий.

Самостоятельная работа

1. Рассмотреть градостроительный регламент территориальных зон населенных пунктов;
2. Рассмотреть экологические требования Градостроительного кодекса РФ;
3. Рассмотреть нормативно-правовые акты регулирования использования и охраны земель городских и сельских поселений.

Тема 8 Правовой режим земель промышленности и иного специального назначения

Общие положения о владении, пользовании и распоряжении землями данной категории изложены в главе 16 ЗК РФ. Ст. 87 ЗК РФ определяет, что *землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения* признаются земли, расположенные за чертой поселений.

Порядок использования земель этой категории регулируется во многом специальными нормативными актами: отраслевыми уставами, положениями, а также целенаправленными специальными постановлениями Правительства РФ. Нормативно-правовая база регулирования отношений по поводу земель промышленности, энергетики, связи состоит из *общих норм*, регулирующих земельные отношения в целом, *специальных норм*, закрепленных о землях этой категории в ЗК РФ, и *специальных норм* об использовании земельных

участков, закрепленных нормативными правовыми актами, регулируемыми отношения в области энергетики, связи, обороны, государственной безопасности и иных видах деятельности. Значительная их часть не обновлялась в процессе земельной реформы и продолжает действовать в той части, в которой они не противоречат действующему законодательству.

Земельные участки этой категории могут находиться как в собственности граждан и юридических лиц, так и в собственности федеральной, субъектов РФ и в муниципальной собственности.

Несмотря на разное назначение, специфика использования земель данной категории связана с тем, что они являются прежде всего территорией, базой размещения и эксплуатации различного рода инженерных строений и сооружений. Это накладывает особый отпечаток на правовой порядок владения, пользования и распоряжения данными землями.

Права и обязанности *промышленных предприятий* как субъектов права на землю имеют общий для всех собственников земли и землепользователей характер и определяются ст. 40 - 42 ЗК РФ. Размеры земельных участков, предоставляемых для промышленных целей, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией.

Земельные участки из земель промышленности, если они не изъяты из оборота на основании ст. 27 ЗК РФ, могут быть предоставлены в собственность всем участникам земельно-правовых отношений, в т.ч. юридическим лицам и гражданам, для осуществления деятельности в сфере промышленного производства.

Земельные участки, предоставляемые для добычи полезных ископаемых в промышленных целях (целей недропользования), не выделены земельным законодательством в отдельную категорию, а входят в состав земель промышленности. При этом действующим в настоящее время законом «*О недрах*» установлено, что предоставление недр в пользование оформляется специальным государственным разрешением в виде лицензии.

Землями *энергетики* в соответствии со ст. 89 ЗК РФ признаются земли, которые используются и (или) предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов энергетики.

Земельные участки, используемые в этих целях, предоставляются организациям, осуществляющим основную деятельность в области атомной и электроэнергетики, на основании прав, предусмотренных ст. 15, 20-24 ЗК РФ.

Правила использования земель данного вида использования, помимо земельного законодательства, устанавливаются также специальным законодательством, регулирующим отношения о функционировании данных отраслей. Нормы о правовом режиме и эксплуатации электроэнергетических систем установлены ФЗ от 26.03.2003г. № 35 «*Об электроэнергетике*». Правовые основы и принципы регулирования отношений, возникающих при использовании атомной энергии, установлены ФЗ от 21.11.1995г. «*Об использовании атомной энергии*». Этим законом устанавливаются полномочия по размещению объектов атомной энергии, которые непосредственно связаны с полномочиями по отводу земельных участков для этих целей.

Функционирование транспортных систем в РФ регулируется законодательством о транспорте, которое формируется как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов РФ и местном уровне. Данными нормативными актами могут быть определены особенности использования земель транспорта, а также правовой режим охранных зон.

В соответствии со ст. 90 ЗК РФ землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта.

Земли *железнодорожного транспорта* являются одним из основных видов земель транспорта, правовой режим которых достаточно полно урегулирован законодательством. Основной нормативной базой такого

регулирующие являются Федеральный закон «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» от 10 января 2003 г. № 17-ФЗ, Положение о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог, утвержденное Приказом МПС РФ от 15 мая 1999 г.

В целях обеспечения безопасной эксплуатации железнодорожных путей и других объектов железнодорожного транспорта, а также безопасности населения, работников железнодорожного транспорта и пассажиров в местах, подверженных оползням, обвалам, размывам, селям и другим негативным воздействиям, и в местах движения скоростных поездов устанавливаются охранные зоны.

Порядок использования охранных зон устанавливается *Правилами установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог*, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 12 октября 2005 г. №611.

Приказом Министерства транспорта РФ от 6 августа 2008 г. № 126 утверждены нормы отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также нормы расчета охранный зоны железных дорог.

Земли железнодорожного транспорта должны использоваться в соответствии с земельным, градостроительным, экологическим, санитарным, противопожарным и иным законодательством РФ. Размеры земельных участков, в т.ч. полосы отвода, определяются проектно-сметной документацией, согласованной в порядке, установленном земельным законодательством РФ. Порядок установления и использования полос отвода определяется Правительством РФ.

Использование земель водного транспорта урегулировано Кодексом внутреннего водного транспорта РФ от 7.03.2001г., ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации» и некоторыми другими нормативными правовыми актами.

В соответствии с федеральным законом «*О почтовой связи*» от 17.07.1999 № 176-ФЗ земельные участки, отводимые под объекты почтовой связи, находящиеся в ведении организаций федеральной почтовой связи, предоставляются этим организациям в постоянное (бессрочное) пользование.

Деятельность горнодобывающей и нефтегазовой промышленности и связанных с ней некоторых аспектов земельных отношений регулируется федеральными законами «*О газоснабжении в Российской Федерации*» от 31.03.1999 № 169 –ФЗ, «*О соглашениях о разделе продукции*» от 20.12.1995 №225-ФЗ, которые устанавливают, что земельные участки для строительства, эксплуатации и ремонта объектов систем газоснабжения передаются организациям – собственникам систем газоснабжения в порядке, определенном земельным законодательством РФ.

Основной перечень наземных и иных объектов космической инфраструктуры предусматривается Законом РФ «*О космической деятельности*» от 20.08.1993 № 5663-1, который также является основным нормативным правовым актом, призванным регулировать в соответствии с ЗК РФ земельные отношения в связи с космической деятельностью.

Права на земли обороны и безопасности возникают у участников земельных отношений лишь по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом РФ и иными федеральными законами. Часть земельных отношений, связанных с обеспечением обороны и безопасности, регулируется федеральным законом «*Об обороне*» от 31.05.1996 № 61-ФЗ. Согласно *Положению о Министерстве обороны Российской Федерации*, утвержденного Указом Президента РФ от 11.11.1998 № 1357, расквартирование войск, организация строительства и эксплуатации объектов военной инфраструктуры в Вооруженных Силах РФ и использование земель для иных нужд обороны, как и установление на них режима деятельности, относятся к компетенции Минобороны России.

Отдельные нормы, регулирующие использование земель закрытых административно-территориальных образований, установлены Законом РФ от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании» (в ред. от 27.12.2009). В соответствии с этим законом земли, занимаемые предприятиями и (или) объектами, по роду деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования, находятся в федеральной собственности и передаются в постоянное (бессрочное) пользование этим предприятиям и (или) объектам.

Правовой режим земель государственной границы РФ подчиняется законодательству РФ о государственной границе и прежде всего Закону РФ от 01.04.1993 № 4730-1 «О Государственной границе Российской Федерации» (в ред. от 31.05.2010). Органы государственной власти субъектов РФ наделены полномочиями и обязанностями по предоставлению в соответствии с законодательством РФ земельных участков для нужд защиты государственной границы, по осуществлению контроля за использованием земли и соблюдением на этих участках законодательства РФ об охране окружающей природной среды.

Самостоятельная работа

1. Рассмотреть основные положения Закона РФ «О недрах»;
2. Изучить основные положения Закона РФ «О Государственной границе Российской Федерации».

Тема 9 Правовое обеспечение земель особо охраняемых территорий и объектов

К землям особо охраняемых территорий и их объектов относятся земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.

Согласно Земельного кодекса РФ и нормативным правовым актам, принятым в ходе административной реформы, земли особо охраняемых территорий могут быть в соответствии с масштабом, порядком образования и подчиненности трех видов: федеральные, субъектов РФ и местного значения.

Основными федеральными законами, устанавливающими порядок отнесения, использования и охраны особо охраняемых территорий, являются:

Федеральные законы *«Об особо охраняемых природных территориях»* от 14.03.1995 № 33-ФЗ, *«О природных лечебных ресурсах лечебно-оздоровительных местностей и курортах»* от 23.02.1995 № 26-ФЗ, *«О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока»* от 07.05.2001 № 49-ФЗ, *«О животном мире»* от 24.04.1995 № 52-ФЗ, *Водный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ*, федеральные правовые акты об охране историко-культурного наследия.

Все виды особо охраняемых природных территорий учитываются при разработке территориальных комплексных схем, схем землеустройства и районной планировки. Для создания новых и расширения существующих особо охраняемых природных территорий органам государственной власти РФ предоставлено право принимать решения о резервировании земель, которые предполагается объявить особо охраняемыми, и об ограничении хозяйственной деятельности на этих землях.

Отношения в области организации, охраны и использования особо охраняемых природных объектов, достопримечательностей, имеющих особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое значение, регулируются ФЗ *«Об особо охраняемых природных территориях»* в целях сохранения уникальных и типичных природных комплексов.

Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и находятся в федеральной собственности, собственности субъектов РФ и в муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральным законодательством, в пределах этих земель

могут находиться земельные участки, принадлежащие на праве собственности гражданам и юридическим лицам.

Земли государственных природных заповедников, государственных природных заказников, памятников природы, национальных, природных, дендрологических парков и ботанических садов образуют *природно-заповедный фонд*, в котором запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением его природных комплексов.

Порядок организации, использования и охраны земель природно-заповедного фонда определен ЗК РФ и ФЗ от 14.03.1995г. № 33 «*Об особо охраняемых природных территориях*», постановлениями Правительства РФ.

Высшей формой особо охраняемых природных территорий являются *государственные природные заповедники*. Запрещенные на их территориях виды деятельности определены *Положением о государственных природных заповедниках*, утвержденным Правительством РФ 18.12.1991г. (в ред. постановления Правительства РФ от 23.04.1996 № 527).

Государственные природные заказники федерального значения учреждаются решением Правительства РФ, регионального значения – органами исполнительной власти субъектов Федерации по согласованию с соответствующими органами местного самоуправления.

Памятниками природы являются выделенные в установленном порядке участки земель, на которых имеются уникальные, невозполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы и объекты. К ним относятся: участки живописных, исторически ценных местностей; эталоны нетронутой природы; старинные парки; места произрастания и обитания ценных реликтовых, редких растений и животных и т.д.

Земли *национальных парков* представляют собой территории с природными комплексами и объектами, имеющими особую экологическую, историко-культурную и эстетическую ценность и предназначенные для использования в природоохранных, просветительских, научных, культурных

целях и для регулируемого туризма. Их земли находятся в федеральной собственности и предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование.

На *природные парки* возлагаются задачи по сохранению природной среды, природных ландшафтов, созданию условий для отдыха людей, но в отличие от национального парка здесь не исключается массовый отдых. Решение об образовании природных парков принимают органы государственной власти субъектов РФ, территории предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование.

Дендрологические парки и ботанические сады располагаются на землях, предоставленных государственным учреждениям для создания и размещения коллекций растений. Земли предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование.

Особо охраняемыми природными территориями признаны земли, выделенные для *ведения традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ*. На этих территориях осуществляется защита исконной среды обитания и традиционного образа жизни малочисленных народов, сохранение и развитие их самобытной культуры, сохранение традиционного природопользования и биологического разнообразия.

Порядок их выделения и использования установлен ФЗ от 7.05.2001г. №49 «*О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ*».

К *землям природоохранного назначения* относятся земли, занятые водоохранными зонами рек, водоемов; запретными и нерестоохранными полосами; лесами, выполняющими защитные функции; противоэрозионными, пастбищезащитными и полезащитными насаждениями; иными землями, выполняющими природоохранные функции.

Выделение природоохранных земель и установление особого порядка их использования является составной частью проводимых природоохранных мероприятий, направленных на предотвращение негативного воздействия

хозяйственной деятельности на водные объекты, защиту животного мира, обеспечение и восстановление благоприятного состояния окружающей среды.

К *землям рекреационного назначения* относятся территории, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности. К ним относятся земельные участки, занятые домами отдыха, пансионатами, спортивными и туристическими базами, лесопарками, туристическими трассами и т.д. Также к этим землям относятся *земли пригородных зеленых зон*.

Ряд вопросов, имеющих отношение к регулированию использования и охраны земель рекреационного назначения, отражены в ФЗ от 24.11.1996 №132-ФЗ «*Об основах туристской деятельности в Российской Федерации*» (в ред. от 30.07.2010), где предусматриваются основные цели регулирования этой деятельности.

К *землям историко-культурного назначения* относятся участки земель, на которых находятся объекты историко-культурного наследия народов РФ, в т.ч. объекты археологического наследия; достопримечательные места, в т.ч. места бытования исторических промыслов, производств и ремесел; военных и гражданских захоронений.

Порядок выделения и использования этих земель определяется законодательством об историко-культурном наследии, ФЗ от 25.06.2002 №73-ФЗ «*Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации*» (в ред. от 13.12.2010), ст. 99 ЗК РФ и иным федеральным законодательством, в котором даются определение и классификация памятников, предусматриваются обязанности исполнительных органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления по сохранению памятников и соответствующих земель. На землях устанавливается режим, направленный на поддержание целостности и сохранности поставленных на государственную охрану достопримечательностей: отдельных памятников истории и культуры,

историко-архитектурных ансамблей, мемориальных комплексов и их природного окружения.

Особо ценными являются земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную и историко-культурную ценность: типичные и редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования и т.д. Эти земельные участки не относятся к какому-либо виду особо охраняемых территорий, но имеют признаки и качества, ценность находящихся объектов природного и историко-культурного наследия, позволяющие относить их к особо ценным землям. Сведения об особо ценных землях указываются в документах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иных удостоверяющих права на землю документах.

Самостоятельная работа

1. Рассмотреть условия создания и ведения деятельности государственных природных заповедников;
2. Рассмотреть основные задачи создания государственных природных заказников.

Тема 10 Правовой режим земель лесного фонда

Использование и охрана *земель лесного фонда*, их правовой режим регулируются ЗК РФ и Лесным кодексом РФ (от 04.12.2006г.). Базовый акт лесного законодательства – *Лесной кодекс РФ*. Базируясь на конституционных нормах, Лесной кодекс РФ устанавливает правовые основы рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала.

Участниками лесных отношений являются РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, граждане. Важная роль принадлежит органам местного самоуправления, представляющим и защищающим интересы населения.

Понимание леса как природного объекта подчеркивает не только его неразрывную биологическую, но и правовую связь с земельным участком, оборот которого должен регулироваться земельным и гражданским законодательством.

Земли лесного фонда состоят из лесничеств и лесопарков, количество и границы которых устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Земле- и лесопользователи обязаны соблюдать условия *договоров аренды лесного участка*, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо *договора купли-продажи лесных насаждений*, не оставлять недорубов и заготовленной древесины в местах рубок по истечении срока ее вывозки, осуществлять лесовосстановительные мероприятия, соблюдать санитарные правила. Эти договоры заключаются на основании и по результатам аукционов, проводимых путем повышения начальной цены предмета аукциона. Организаторами аукционов и продавцами выступают органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Лесным участком является земельный участок, границы которого определяются в соответствии с федеральным законодательством о государственном кадастре недвижимости и землеустройстве.

Лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности. Формы собственности на лесные участки в составе земель иных категорий определяются в соответствии с земельным законодательством.

При размежевании земельных и лесных отношений важно понимать, что лесное законодательство регулирует лесные отношения, т.е.

распространяется на леса, входящие и не входящие в лесной фонд, и на земли лесного фонда, в т.ч. не покрытые лесной растительностью.

Лесное и земельное законодательство регулирует отношения в области использования и охраны земель лесного фонда; гражданское и земельное законодательство регулирует имущественные отношения, связанные с оборотом лесных участков и лесных насаждений, отношения по использованию различных видов лесной продукции.

К *основным требованиям* использования земель лесного фонда относятся:

- 1) использование земель для удовлетворения потребностей экономики и населения в древесине и других лесных ресурсах;
- 2) выполнение обязанностей при осуществлении рекреации, строительства дорог, линий электропередачи и связи, выращивании плодовых, лекарственных растений, ведении сельского хозяйства и развитии иных отраслей экономики;
- 3) установление порядка лесо- и землепользования в зависимости от значения лесов, выполняемых ими функций, местоположения, природных и экономических условий;
- 4) платность и соблюдение научно обоснованных норм лесопользования на основе единой технической политики;
- 5) воспроизводство, улучшение породного состава и качества лесов, повышение их продуктивности, охрана и защита лесов;
- 6) сохранение биологического многообразия, объектов историко-культурного и природного наследия.

Особенности использования земель лесного фонда отражаются на ведении землепользования и организации лесного хозяйства.

Организация ведения хозяйства в области использования, охраны, защиты земель лесного фонда и воспроизводства лесов основывается на *принципах лесного законодательства*:

- 1) устойчивого развития, т.е. сбалансированного развития экономики и улучшения состояния окружающей среды;
- 2) обеспечения многоцелевого, рационального, непрерывного, неистощительного использования лесов в интересах населения РФ и ее субъектов;
- 3) сохранения средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов в интересах обеспечения права каждого на благоприятную окружающую среду;
- 4) использования лесов с учетом их глобального экологического значения, а также с учетом длительности их выращивания;
- 5) участия граждан, общественных объединений в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на леса при их использовании, охране, защите, воспроизводстве;
- 6) использования лесов способами, не наносящими вреда окружающей среде и здоровью человека;
- 7) подразделения лесов на виды по целевому назначению и установление категорий защитных лесов в зависимости от выполняемых или полезных функций. Выделяются *защитные, эксплуатационные и резервные* леса;
- 8) несовместимости реализации функций государственного управления лесным фондом с осуществлением рубок главного пользования и переработки полученной при этом древесины.

Предусмотренные в праве принципы становятся источниками права, регулятором общественных отношений, используемым в административной, арбитражной и судебной практике.

Одним из принципов ведения лесного хозяйства и рационального использования земель лесного фонда является принцип активной роли государства в управлении лесным хозяйством.

К землям *защитных лесов* относятся земли и леса, основным назначением которых является выполнение защитных функций, леса особо охраняемых природных территорий, а также запретные полосы по берегам рек, озер, водохранилищ, запретные полосы для защиты нерестилищ ценных промысловых рыб, противоэрозионные леса, государственные защитные лесные полосы. К этой группе относятся земли лесов в регионах с высокой плотностью населения и развитой сетью транспортных путей, лесов, выполняющих оздоровительные и защитные функции, имеющих ограниченное эксплуатационное значение, а также лесов в регионах с недостаточными лесными ресурсами, для сохранения которых требуется ограничение режима землепользования.

К *эксплуатационной* группе лесов относятся земли лесов многолесных регионов, имеющих преимущественно эксплуатационное значение. Эти леса подлежат освоению в целях устойчивого, максимально эффективного получения высококачественной древесины и других лесных ресурсов, продуктов их переработки с обеспечением сохранения полезных функций лесов.

К землям *резервных лесов* относятся земли лесов, в которых в течение двадцати лет не планируется осуществлять заготовку древесины. Использование резервных лесов допускается после их отнесения к эксплуатационным или защитным лесам.

Отнесение лесов к группам лесов и категориям защитности, а также перевод лесов из одной группы или категории в другую осуществляются на основании материалов лесоустройства и специальных обследований по представлению федерального органа управления лесным хозяйством.

Самостоятельная работа

1. Рассмотреть особенности использования земель лесного фонда в соответствии с Лесным кодексом РФ;
2. Рассмотреть особенности управления землями лесного фонда.

Тема 11 Правовой режим земель водного фонда

В соответствии со ст. 102 ЗК РФ к *землям водного фонда* относятся земли: 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Специфика порядка использования и охраны земель водного фонда определяется ЗК РФ и водным законодательством РФ (Водный кодекс РФ от 3.06.2006г.).

Согласно ст. 1 Водного кодекса РФ *водный объект* – природный или искусственный водоем, водоток или иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима.

Режим земель водного фонда определяется особенностями пользования и охраны этих земель, спецификой прав и обязанностей владельцев земель водного фонда.

Согласно ч.6 ст.6 ВК РФ полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса – 20 м) предназначена для общего пользования.

В соответствии с п.8 ст.27 ЗК РФ приватизация земельных участков запрещается в пределах береговой полосы, установленной согласно ВК РФ.

Для земель водного фонда характерен *земельный и водный, публичный и частный сервитут*, устанавливаемый на основании соглашений, договоров, судебных решений. Сервитуты устанавливаются в целях прохода и проезда, водоснабжения и мелиорации, забора воды без применения сооружений, технических средств и устройств, использования водных путей для паромов, лодок и других маломерных плавательных средств и т.д.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, примыкающих к поверхностным водным объектам,

пользуются правами и выполняют обязанности землеобладателей и водопользователей (ст. 39 ВК РФ). Они могут использовать водные объекты для своих нужд в той мере, в какой это не нарушает права и законные интересы других лиц; не должны препятствовать использованию водных объектов и их берегов для организации судоходства и иных нужд.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования. Собственники водных объектов, водопользователи могут использовать их самостоятельно, осуществлять строительство гидротехнических и иных сооружений согласно ч.1 ст.39 ВК РФ.

По ВК РФ (ч.2 ст.8) *обособленные водные объекты* (пруд, обводненный карьер), расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту РФ, муниципальному образованию, физическому или юридическому лицу, находятся соответственно в собственности этих субъектов. Эти водные объекты относятся к недвижимому имуществу и являются составной частью земельного участка. В отношении их может совершаться продажа, залог и другие сделки, которые могут повлечь отчуждение водных объектов, в результате чего они могут переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским и земельным законодательством. Не допускается отчуждение пруда, обводненного карьера без отчуждения земельных участков, в границах которых они расположены. Такие земельные участки разделу не подлежат, если в результате раздела происходит раздел пруда, обводненного карьера.

Остальные водные объекты как поверхностные, так и подземные, находятся в собственности РФ.

Для земель водного фонда характерно наличие *водоохранных зон* – территорий, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях

предотвращения загрязнения, засорения, истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов.

В границах водоохранных зон устанавливаются *прибрежные защитные полосы*, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Основным федеральным органом исполнительной власти в области охраны и использования земель водного фонда является *Федеральное Управление Росреестра*.

Министерство природных ресурсов и экологии России является *федеральным органом исполнительной власти*, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере изучения, воспроизводства, охраны природных ресурсов, включая управление использованием и охраной земель водного фонда, эксплуатацию и обеспечение безопасности водохранилищ и водохозяйственных систем комплексного назначения, защитных и других гидротехнических сооружений.

Федеральное агентство водных ресурсов организует подготовку и осуществление мероприятий по проектированию и установлению водоохранных зон водных объектов и их прибрежных защитных полос.

Федеральная служба по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды осуществляет государственный учет поверхностных вод и ведение государственного водного кадастра в части поверхностных водных объектов.

В ЗК РФ и ВК РФ, в Федеральных законах об охране окружающей среды, экологической экспертизе, в других федеральных законах, регулирующих земельные, водные отношения, предусматриваются значительные полномочия государственных органов исполнительной власти РФ и субъектов РФ, обеспечивающие оптимальное сочетание федеральных, региональных и муниципальных функций.

Согласно ст. 71-73 ЗК РФ за землями водного фонда и водными объектами осуществляется *государственный, муниципальный, общественный и производственный земельный контроль*.

Важный аспект управления землями водного фонда имеет перевод земель водного фонда в земли других категорий. Такой перевод допускается лишь в случаях:

- 1) создания особо охраняемых природных территорий;
- 2) установления или изменения черты поселений;
- 3) размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;
- 4) прекращения существования водных объектов, изменения русла и иных изменений местоположения водных объектов при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы (ФЗ от 21.12.2004г. № 172 «*О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую*»).

В этом ФЗ-172 предусмотрены состав и порядок подготовки документов для перевода земель, порядок рассмотрения ходатайств о таких переводах, исключительные основания отказа в переводе земель.

Режим использования и охраны земель водного фонда, его особенности и специфические требования во многом определяются способами, задачами и целями водопользования. Водные объекты могут использоваться с *изъятием* (забор воды) либо *без изъятия* (сброс, использование в качестве водных путей) водных ресурсов, предоставляться в пользование для удовлетворения одной или нескольких целей, одному или нескольким водопользователям, с изъятием или без изъятия земельного участка, с ограничением и без ограничения земле- и природопользования.

Приоритетным является использование водных объектов для *питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения*. Пригодность для него поверхностных и подземных вод и земель водного фонда определяется органами санитарно-эпидемиологического надзора.

Не допускается использование подземных вод, пригодных для питья, в иных целях. На территории, где отсутствуют поверхностные воды, которые могут быть использованы для хозяйственных целей, и имеются достаточные подземные источники, в порядке исключения может быть разрешено их использование для не питьевых целей.

Водоснабжение может быть *централизованным* и *не централизованным*. Централизованное водоснабжение осуществляется организациями, имеющими соответствующие лицензии (разрешение).

Гидроэнергетика осуществляет водопользование с учетом интересов других водо- и землепользователей. При этом режим наполнения и сработки водохранилищ соблюдает приоритет питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, потребности рыбного хозяйства на участках рек и водохранилищ, имеющих важное значение для сохранения и воспроизводства рыбных запасов. Для каждого водохранилища, каскада или системы водохранилищ определяются и устанавливаются набор и перечень специальных государственных требований и правил пользования.

Забор воды для обеспечения *пожарной безопасности* допускается из любых водных объектов и производится без особого на то разрешения, бесплатно и в количестве, необходимом для ликвидации пожара. Запрещается использовать для иных целей воду из водных объектов, специально предназначенных для обеспечения пожарной безопасности.

Самостоятельная работа

1. Рассмотреть права и обязанности обладателей земель водного фонда;
2. Рассмотреть права на земли водоохраных зон;
3. Рассмотреть государственные и муниципальные нужды, для которых используются земли водного фонда.

Тема 12 Правовой режим земель запаса

Земли запаса – это земли, основное целевое назначение которых еще не определено и которые не предоставлены в пользование гражданам и юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения.

Земли запаса находятся в государственной или муниципальной собственности, их использование допускается после перевода в другую категорию. Эти земли могут использоваться для геодезических, геолого-съемочных, поисковых, кадастровых, землеустроительных и других исследований.

Законодательством РФ предусматривается как включение в земли запаса различных видов и категорий земель, так и их использование.

В соответствии с *Положением о порядке консервации земель с изъятием их из оборота*, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 02.10.2002 № 830, земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации, могут переводиться в земельный запас.

На основании постановления Совета Министров – Правительства РФ от 12.07.1993 № 659 *«Об утверждении Положения о порядке проведения инвентаризации земель для определения возможности их предоставления гражданам»* после проведения соответствующей инвентаризации устанавливаются возможность и условия передачи неиспользуемых земель в состав земель запаса.

За счет земель запаса может создаваться *целевой земельный фонд* для предоставления земель *казачьим обществам*, включенным в государственный реестр казачьих обществ в РФ. По Указу Президента РФ от 16.04.1996г. № 564 *«Об экономических и иных льготах, предоставляемых казачьим обществам и их членам, взявшим на себя обязательства по несению государственной и иной службы»* и Постановлению Правительства РФ от 8.06.1996г. № 667 об утверждении *Положения о порядке формирования целевого земельного фонда для предоставления земель*

казачьим обществам и режиме его использования этот фонд создается органами исполнительной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления по представлению органов Росреестра и на основе предложений казачьих обществ.

За счет земель запаса создается *земельный фонд* для расселения *беженцев и вынужденных переселенцев*. Согласно Постановлению Правительства РФ №249 от 14.03.1995г. об утверждении *Положения о порядке формирования целевого земельного фонда для расселения беженцев и вынужденных переселенцев и режиме его использования* этот фонд создается органами исполнительной власти субъектов РФ для жилищного строительства, организации личного подсобного хозяйства, крестьянских хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов.

Также из целевого земельного фонда выделяются земельные участки для *индивидуального жилищного строительства* гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей (Указ Президента РФ № 135 от 2.02.1996г.).

Из земель запаса создается специальный фонд земель в соответствии с постановлением Правительства РФ от 22.07.2008 № 561 «*О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд*» с планированием в государственном бюджете расходов на проведение топографической съемки местности и с разделением соответствующих границ земельных участков.

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

После изучения курса, в соответствии с программой и изложенными выше методическими рекомендациями, необходимо выполнить контрольную работу, в содержание которой должны войти ответы на вопросы, указанные в

соответствующем варианте контрольного задания. Номер варианта определяется по последней цифре шифра студента. Ответы на вопросы должны быть краткими, но полностью раскрывающими суть явления или мероприятия, о котором поставлен вопрос. В конце работы следует указать список используемой литературы.

Работа должна быть зачтенной, предъявлена преподавателю до сдачи зачета.

ВАРИАНТЫ ЗАДАНИЙ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

Вариант 1

1. Основные правовые источники формирования ГКН;
2. Нормативные правовые акты регулирования кадастрового учета объектов недвижимости;
3. Государственное регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения;
4. Правовой режим пригородных и зеленых зон населенных пунктов.

Вариант 2

1. Основные положения ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
2. ФЗ «О землеустройстве» - как основа проведения землеустройства;
3. Земельный кодекс РФ как основа правового режима земель сельскохозяйственного назначения;
4. Российское законодательство о землях промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения.

Вариант 3

1. Нормативные документы, принятые для конкретизации положений ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
2. Кодексы РФ, регламентирующие отдельные аспекты проведения землеустройства;

3. Субъекты прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения, установленные Земельным кодексом РФ;

4. Нормативно-правовые акты об особенностях использования земель железнодорожного и автомобильного транспорта.

Вариант 4

1. Полномочия Росреестра в области ведения ГКН на основе Постановления Правительства РФ «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»;

2. Источники экологического права, регулирующие производство землеустройства;

3. Земельное законодательство об особенностях использования сельскохозяйственных угодий;

4. Основные федеральные законы, устанавливающие порядок отнесения, использования и охраны земель особо охраняемых территорий.

Вариант 5

1. Кодексы РФ – как основа регулирования земельных отношений;

2. Правовые акты, регулирующие производство землеустройства на региональном уровне;

3. Формирование фонда перераспределения земель в соответствии с Земельным кодексом РФ;

4. Земельный и Лесной кодексы РФ как основа регулирования правового режима земель лесного фонда.

Вариант 6

1. Гражданский кодекс РФ – правовой акт регулирования кадастровых отношений;

2. Нормативно-правовые акты об обязательности проведения землеустройства;

3. ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» - особенности предоставления и использования земель;

4. Виды использования земель лесного фонда и как они связаны с правовой охраной окружающей среды.

Вариант 7

1. Земельный кодекс РФ – как правовой акт ведения ГКН;

2. Вопросы планирования и организации рационального использования и охраны земель в российском законодательстве;

3. ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» - особенности предоставления и использования земель;

4. Земельный и Водный кодексы РФ как основа регулирования правового режима земель водного фонда.

Вариант 8

1. Федеральные целевые программы в области ГЗК и ГКН;

2. Правовое регулирование образования земельных участков;

3. Правовое обеспечение земель населенных пунктов;

4. Нормативные акты установления и использования водоохраных зон.

Вариант 9

1. Основные нормативные акты по государственной политике в области использования земельного фонда;

2. Основные постановления Правительства РФ о формировании государственного мониторинга земель;

3. Правовой режим территориальных зон населенных пунктов согласно Земельного кодекса РФ и иных законов РФ;

4. Информационное обеспечение использования земель водного фонда.

Вариант 10

1. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» - основной специальный нормативный правовой акт ведения ГКН;
2. Правовое обеспечение государственного кадастрового учета земельных участков;
3. Экологические требования ФЗ «Об охране окружающей среды» для земель населенных пунктов;
4. Какое место занимают земли запаса среди других категорий земель по российскому законодательству.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
Библиографический список	4
Методические указания по изучению разделов курса	5
Тема 1 Нормативно-правовая основа формирования государственного кадастра недвижимости	5
Тема 2 Правовое и нормативно-методическое регулирование государственного мониторинга земель	9
Тема 3 Нормативно-правовая основа ведения землеустройства	12
Тема 4 Правовое регулирование образования земельных участков	16
Тема 5 Правовое обеспечение государственного кадастрового учета земельных участков	26
Тема 6 Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения	33
Тема 7 Правовой режим земель населенных пунктов	38
Тема 8 Правовой режим земель промышленности и иного специального назначения	40
Тема 9 Правовое обеспечение земель особо охраняемых территорий и объектов	45
Тема 10 Правовой режим земель лесного фонда	50
Тема 11 Правовой режим земель водного фонда	55
Тема 12 Правовой режим земель запаса	60
Методические указания по выполнению контрольной работы	61
Варианты заданий для выполнения контрольной работы	62

Сидорова Галина Михайловна

Правовое обеспечение землеустройства и кадастров

Методические указания по изучению дисциплины и выполнению заданий самостоятельной и контрольной работ студентами очной и заочной форм обучения направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Электронное издание

ФГБОУ ВО «Приморская государственная сельскохозяйственная академия» 692510. Уссурийск, пр. Блюхера, 44