

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет имени И. Т. Трубилина»

Н. В. Гагаринова, К. А. Белокур, А. В. Матвеева

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ

Учебное пособие

Краснодар
КубГАУ
2018

УДК 340:332(075.8)

ББК 67.407

Г12

Р е ц е н з е н т ы :

А. М. Середин – руководитель центра судебной экспертизы южного филиала ОАО «Госземкадастрсъемка» ВИСХАГИ, канд. экон. наук;

Д. В. Дудник – заведующий кафедрой экономики Российского государственного университета правосудия, канд. экон. наук, доцент

Гагаринова Н. В.

Г12

Правовое обеспечение землеустройства и кадастров : учеб. пособие / Н. В. Гагаринова, К. А. Белокур, А. В. Матвеева. – Краснодар : КубГАУ, 2018. – 175 с.

ISBN 978-5-00097-745-3

Учебное пособие направлено на формирование у обучающихся навыков работы с нормативно-правовыми актами в области осуществления землеустроительных и кадастровых работ, а также правового регулирования земельных правоотношений и решения земельных и имущественных споров.

Предназначено для обучающихся очной и заочной форм, по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, может быть использовано для повышения квалификации кадров, имеющих отношение к землеустройству и кадастровой деятельности.

УДК 340:332(075.8)

ББК 67.407

© Гагаринова Н. В., Матвеева А. В.,
Белокур К. А., 2018

© ФГБОУ ВО «Кубанский
государственный аграрный
университет имени
И. Т. Трубилина», 2018

ISBN 978-5-00097-745-3

ВВЕДЕНИЕ

В изменяющихся условиях существования земельных отношений, землеустройства и кадастра, актуальность и своевременное изменение законодательства стоит на первом месте.

Поэтому рассмотрение всех вопросов правового обеспечения проведения землеустроительных и кадастровых работ, а также их влияние на развитие земельных отношений, необходимо при обучении студентов по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

В результате освоения дисциплины «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров», студенты должны:

- анализировать и применять нормативно-правовые акты Российской Федерации в сферах: землеустройства, кадастров, охраны земель и окружающей среды, имущественных и земельных отношениях, управления земельными ресурсами при проведении кадастровых и землеустроительных работ; техническую и кадастровую информацию для различных государственных и иных целей;

- осуществлять зонирование территории Российской Федерации, с учетом правового режима каждой зоны; кадастровую деятельность, с использованием земельного и градостроительного законодательства; проведение государственного земельного надзора с учетом требований законодательства;

- применять знания по формам информационного и межведомственного взаимодействия органов кадастрового учета с органами власти; модели, схемы, структуры и алгоритмы, используемые при разработке проектных решений в землеустройстве и кадастрах.

- проводить внесудебный и судебный порядок разрешения земельных и имущественных споров;

- определять связь земельного и гражданского законодательства с другими отраслями законодательства;

- выполнять землеустроительные работы;

- управлять информационными потоками и кадастровыми автоматизированными базами данных.

- знать методики разработки проектных, предпроектных и прогнозных материалов (документов) по использованию и охране зе-

мельных ресурсов, объектов недвижимости, технико-экономическому обоснованию вариантов проектных решений;

В учебном пособии рассмотрены основные теоретические вопросы правового регулирования земельных отношений, некоторые вопросы основ земельного права, нормативно-правовые акты в области землеустройства и кадастровой деятельности, а также зарубежный опыт правового обеспечения землеустройства, кадастра и связанных с ним системы регистрации прав на объекты недвижимости.

ГЛАВА 1. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ

1.1 Принципы земельного законодательства как общеправовая основа землеустройства и кадастров

Понятие принципа имеет римское происхождение: термин «*principium*», или «принцип», переводится с латинского языка как закон, основа, первоначало. Древние римляне придавали особое значение понятию принципа, говоря, что принцип есть важнейшая часть всего.

Под правовыми принципами понимаются руководящие положения права, его основные начала, выражающие объективные закономерности и потребности общества и имеющие в случае их правового закрепления общеобязательное значение.

Принципы права в системе правовых норм:

1) выступают исходными началами правового регулирования, обеспечивающими согласованность и эффективность системы правовых норм;

2) непосредственно регулируют поведение участников общественных отношений при противоречивости системы правовых норм;

3) должны учитываться при правотворческой деятельности [30].

Современная наука земельного права под принципами земельного права понимает основополагающие начала, на которых базируется правовое регулирование земельных отношений.

Основные принципы земельного права получили отражение в виде основных принципов земельного законодательства (ст. 1 ЗК РФ). Перечень данных принципов имеет открытый характер, что предполагает возможность расширения перечня принципов иными федеральными законами (п. 2 ст. 1 ЗК РФ).

В современном земельном праве в условиях продолжающихся процессов реорганизации земельных отношений в обществе правовые принципы сформулированы предельно конкретно и четко. Однако их перечень не является исчерпывающим. Статья первая Земельного кодекса РФ формулирует следующие основные принципы:

1) Учет значения земли как основы жизни и деятельности человека.

Согласно указанному принципу регулирование земельных отношений осуществляется исходя из представлений о земле:

- как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории РФ;
- одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю.

Значение основы жизни и деятельности российского общества придает земле и другим природным ресурсам Конституция Российской Федерации (ст. 9). Поэтому ЗК РФ и иные нормативные акты, устанавливая нормы и требования рационального использования и охраны земли, учитывают ее особенности как природного объекта, составной части природы, природного ресурса.

Предусматривая общие для всех обладателей земли (собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов) права и обязанности по использованию земельных участков, ЗК РФ формулирует соответствующие статьи таким образом, чтобы в их содержании присутствовали нормы о соблюдении экологических, строительных, санитарно-гигиенических и иных специальных требований (пп. 3 п. 1 ст. 40 ЗК РФ), чтобы использование земель любой категории осуществлялось способами, которые не должны наносить вред окружающей среде (п. 1 ст. 42 ЗК РФ), чтобы проводились целенаправленные мероприятия по охране земель как природного объекта (п. 4 ст. 42 ЗК РФ). Так, например, реализация проектов застройки земельных участков без соблюдения природоохранных требований не соответствует данному принципу.

2) Приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества.

Провозглашая как принцип земельного законодательства приоритет охраны земли, законодатель имеет в виду необходимое ограничение хозяйственной свободы собственников земельных участков в целях охраны окружающей среды. Это означает, что каждый обладатель земли (собственник, землепользователь, землевладелец,

арендатор), организуя свою хозяйственную деятельность на земле, должен прежде всего предусмотреть конкретные эффективные меры по ее охране. Эти меры могут быть разными, так как они устанавливаются в соответствии с особенностями категорий земель и той или иной хозяйственной деятельности, находя отражение в соответствующих статьях ЗК РФ.

3) Приоритет охраны жизни и здоровья человека.

Принцип приоритета охраны жизни и здоровья человека при любой хозяйственной деятельности, связанной с использованием и охраной земель, логично вытекает из первого и второго принципов. Но если соблюдение первых двух принципов косвенно содействует охране жизни и здоровья людей, то третий принцип указывает на необходимость принятия таких специальных решений и выполнения таких действий, которые прямо и непосредственно позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить вредное воздействие на его здоровье при использовании земли. Гарантией соблюдения названного принципа служит обращенная ко всем землепользователям обязанность нести необходимые затраты для достижения целей данного принципа, даже если эти затраты окажутся существенными.

Данный правовой принцип отражает в земельном законодательстве конституционные принципы охраны и защиты жизни и здоровья людей (ст. 7, 41, 42, 55, 74 Конституции РФ). Реализация данного принципа обеспечивается нормативными правовыми актами как земельного законодательства, так и других отраслей права. Помимо ст. 42, 43, 60 – 63, 71 – 76 ЗК РФ, к ним следует отнести Федеральные законы «Об охране окружающей среды», «О радиационной безопасности населения», «О безопасном обращении с пестицидами и агрохимикатами» и др.

4) Участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю.

Согласно данному принципу граждане РФ, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, которые могут в дальнейшем оказать воздействие на состояние земель. В свою очередь, пуб-

личные органы обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством.

По существу, данным принципом граждане и общественные организации причисляются к непосредственным участникам отношений в области управления земельными ресурсами. В соответствии с этим принципом гражданам и общественным организациям предоставляется право принимать участие в разработке и принятии административных актов, затрагивающих их интересы в отношении принадлежащих им земельных участков, – с одной стороны, а органам государственной власти и органам местного самоуправления вменяется в обязанность обеспечивать возможность участия населения в подготовке и принятии решений о выборе и принятии таких актов – с другой.

Примером реализации данного принципа в земельном законодательстве является ст. 31 ЗК РФ, устанавливающая гарантии участия населения в принятии решений о предоставлении земельных участков для целей строительства. Пункт 2 ст. 23 ЗК РФ также предусматривает возможность установления публичного сервитута с учетом результатов публичных слушаний.

Дополнительной гарантией реализации данного принципа является право граждан и общественных организаций на осуществление общественного земельного контроля за соблюдением установленного порядка подготовки и принятия органами власти решений, затрагивающих их права и законные интересы.

5) Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Согласно данному принципу все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Рассматриваемый принцип повторяет общеизвестное положение: принадлежность следует судьбе главной вещи. В данном случае земельный участок рассматривается как главная вещь, а все, что прочно связано с ним (здания, сооружения и т. д.), является его принадлежностью.

Этим принципом земельный участок фактически объединяется в одну сложную вещь (земельно-имущественный комплекс) с другими объектами недвижимости, которые прочно связаны с земельным участком. Тем самым устанавливается, что в таком качестве эти

объекты, составляющие единый земельно-имущественный комплекс, и должны участвовать в гражданском обороте.

В целях реализации данного принципа в п. 4 ст. 35 ЗК РФ были включены специальные правовые нормы, меняющие содержание ст. 273 ГК РФ.

6) Приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий.

Реализация данного принципа заключается в том, что изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель, занятых защитными лесами, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается.

Однако необходимо отметить, что установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий.

7) Платность использования земли.

Любое использование земли в России осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

8) Деление земель по целевому назначению на категории.

Правовой режим земель в России определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. Принадлежность земель к той или иной категории предопределяет основное их целевое назначение и соответствующий правовой режим использования (с учетом зонирования и разрешенного использования). При определении правового режима земель должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы.

9) Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований.

Несмотря на отмену с 1 июля 2006 г. Федерального закона от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собствен-

ности на землю», который специально регулировал процедуру отнесения земельных участков к федеральной, региональной и муниципальной собственности, необходимость разграничения сохранилась.

10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;

11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Таким образом, принципы земельного права отражают комплексный подход в регулировании земельных отношений, имеют системообразующее значение для формирования земельного права как отрасли права и являются источником толкования регулятивных и охранительных норм – правил поведения

1.2 Понятие, предмет и метод земельного права

Право – представляет собой совокупность устанавливаемых государством норм, регулирующих общественные отношения.

В зависимости от характера и содержания общественных отношений выделяются различные отрасли права: гражданское, уголовное, трудовое, административное, земельное и т. д. [25].

Земельное право представляет собой отрасль права, регулиющую общественные отношения, связанные с предоставлением, использованием и охраной земельных участков.

Земельное право является одной из ключевых отраслей в отечественной правовой системе. Оно регулирует вопросы использования и охраны земель как важнейшего уникального природного ресурса (способность к плодородию, пространственный базис для любой деятельности), а также в определенной мере – вопросы управления землей и ее гражданского оборота.

Таким образом, **земельное право как отрасль права** является самостоятельным элементом правовой системы России и в свою очередь представляет собой систему правовых норм, регулирующих

общественные отношения по использованию, управлению, охране земельных ресурсов.

Земельное право является не только отраслью права, но и наукой и учебной дисциплиной.

Земельное право как наука – это система научного познания правового регулирования земельных отношений, предполагающая следующую последовательность:

- 1) сбор и обобщение информации о предмете земельного права;
- 2) исследование земельно-правовых норм, а также практики их применения;
- 3) внедрение результатов научно-исследовательской работы (как правило, в форме законотворческой деятельности).

В круг изучения науки земельного права входят процессы, связанные с правовым регулированием земельных отношений.

Задачами науки земельного права являются:

- 1) исторический анализ земельного законодательства;
- 2) исследование современных нормативных правовых актов о земле и практики их применения с целью обнаружения противоречий в правовом регулировании земельных отношений;
- 3) выявление тенденций развития земельного законодательства.

Земельное право как учебная дисциплина включает соответствующие научные наработки и представляет собой систему знаний об основных нормах земельного права. Структурно земельное право состоит из общей и особенной части.

Общую часть составляют наиболее важные институты, отражающие сущность земельного права. В нее включаются такие институты, как право собственности на землю; иные вещные права на землю; государственное управление земельным фондом; охрана земель; ответственность за нарушение земельного законодательства.

Особенную часть составляют нормы, регулирующие конкретную область земельных отношений. В совокупности они образуют институты, определяющие правовой режим отдельных категорий земель, выделяемых по их основному целевому назначению [29].

Предметом отрасли права, в том числе и земельного, является определенная группа общественных отношений, регулируемая соответствующими нормами права.

Анализ земельно-правовых норм позволяет определить **предмет земельного права** как совокупность общественных отношений (имущественных и неимущественных), возникающих в области управления, пользования и охраны земель, урегулированных нормами земельного права.

В наиболее общем виде имущественные отношения можно определить как общественные отношения складывающиеся по поводу имущества. Как известно, термин «имущество» употребляется в гражданском праве в нескольких значениях: как совокупность вещей, как совокупность вещей и имущественных прав или как совокупность вещей, прав и обязанностей субъекта. Исходя из этого, имущественный характер имеют те отношения, в которых земля, земельный участок выступают как материальное благо, недвижимость. В частности, имущественные – это отношения собственности либо производные от них.

Особенность предмета земельного права состоит в том, что, с одной стороны, земельные имущественные отношения могут в определенной части регулироваться нормами гражданского и земельного законодательства; с другой стороны, когда земля выступает как объект властных полномочий, для регулирования земельных отношений применяется метод административного права с его властными предписаниями.

В целом земельные отношения как предмет земельного права являются отношениями сложными, комплексными, при этом регулирование их осуществляется нормами как земельного, так и гражданского, административного, экологического и иных отраслей законодательства.

Не менее важное значение, чем предмет регулирования, для характеристики земельного права имеет метод, посредством которого осуществляется регулирование земельных отношений.

Под методом правового регулирования понимается совокупность способов, приемов, с помощью которых право, т. е. правовые нормы, воздействует на поведение участников общественных отношений, в данном случае – земельных отношений [29].

Для характеристики отрасли права вообще и земельного права в частности, наряду с предметом важно выявление особенностей **метода регулирования земельных отношений**.

Данный метод носит комплексный характер, для него характерно сочетание общеправовых методов правового регулирования: **императивного (административно-правового) и диспозитивного.**

Для административно-правового метода регулирования общественных отношений характерно проявление «власти и подчинения». Участники таких отношений не равноправны, так как один дает обязательные для исполнения предписания, а другой обязан их точно и вовремя исполнять. Так, административно-правовым методом регулируются отношения, например, в области государственного контроля (надзора) за правильным использованием земель. С особенной силой административно-правовой метод регулирования земельных отношений проявляется в случаях обнаружения нарушений земельного законодательства, а также при необходимости их предупредить [30].

Императивным (административно-правовым) методом регулируется значительная часть земельных отношений, таких, например, как управление земельными ресурсами, правовая охрана земель и др.

Данные методы получают применение в таких сферах земельных отношений, как территориальное планирование, градостроительное зонирование, нормирование качества земель, землеустройство, предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, государственный учет земельных участков и охрана земель.

Диспозитивными методами регулируются земельно-имущественные отношения, основанные на юридическом равенстве их участников. К таким отношениям относятся обязательственные и иные имущественные отношения, возникающие по поводу земельных участков, за исключением отношений, связанных с предоставлением земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Действие диспозитивных методов в земельном праве ограничено установлением публичных запретов и ограничений, определяющих правовой режим использования и оборота земельных участков.

Диспозитивным методом правового регулирования охватываются отношения вещных прав на земельные участки, отношения оборо-

та земель и др. Участники этих отношений обладают определенной самостоятельностью, которая выражается в признании за субъектами отношений равноправного положения, в наличии между ними как участниками гражданского оборота отношений юридического равенства и отсутствии между ними отношений власти и подчинения [30].

1.3 Система нормативно-правовых актов в сфере нормативного обеспечения землеустройства и кадастров

Система нормативно-правовых актов в сфере нормативного обеспечения землеустройства и кадастров может быть представлена следующим образом: Конституция РФ, Международные договоры, Федеральные законы, Конституции (уставы) и законы субъектов РФ, Указы и распоряжения Президента РФ, Акты Правительства РФ, Нормативные правовые акты органов исполнительной власти РФ (федеральных министерств, служб и агентств), Нормативные правовые акты органов исполнительной власти субъектов РФ, Нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

В России, как и в большинстве других государств, основным источником права являются **нормативные акты**. Это письменные официальные документы, принятые (изданные) правотворческим органом в пределах его компетенции и направленные на установление, изменение или отмену правовых норм [40].

Такие акты имеют четкую иерархию в зависимости от их юридической силы, они подразделяются на законы и подзаконные нормативные правовые акты.

Закон – это нормативный акт, принимаемый в особом порядке и направленный на регулирование наиболее важных общественных или прежде всего земельных отношений.

Законы занимают главное место в системе нормативных правовых актов и обладают высшей юридической силой. Их положение определяется следующими основными признаками:

1) законы принимаются высшими представительными органами власти государства в целом или субъекта Федерации или непосредственно народом путем референдума, поэтому наиболее полно вы-

ражают сбалансированную волю общества, обладают представительной природой;

2) обладают высшей юридической силой – содержание всех иных нормативных правовых актов не должно противоречить законам;

3) регулируют наиболее важные, социально значимые отношения – в них закрепляются общественный и государственный строй, компетенция центральных звеньев государственного механизма, основные права и свободы граждан и т. д.;

4) содержат нормы первичного, основополагающего характера – все иные нормативные акты призваны детализировать и конкретизировать нормативные установления законов;

5) законы принимаются, изменяются и отменяются в особом процессуальном порядке [11].

Законы классифицируются:

– по сфере действия – на общефедеральные и законы субъектов РФ;

– по отраслям права – на государственно-правовые, уголовно-правовые; гражданско-правовые и т. д.;

– по субъектам законотворчества – на законы, принятые в результате референдума, и законы, принятые законодательным органом;

– по сроку действия – на постоянные и временные;

– по степени значимости – на конституционные (Конституция РФ, федеральные конституционные законы и законы, вносящие изменения и дополнения в Конституцию РФ) и текущие (обычные, принимаемые на основе Конституции РФ и конституционных федеральных законов в целях регулирования различных сторон общественной жизни).

Среди законов особое место занимает основной закон страны – Конституция, являющаяся основой системы всех источников права (в том числе земельного права) [33]. Конституция Российской Федерации содержит основополагающие нормы земельного права. Конституционные положения являются отправными для других отраслей права, в том числе для земельного.

К подзаконным правовым актам относятся:

1) указы президента (согласно ст. 2 ЗК РФ земельные отношения могут регулироваться указами Президента РФ, которые не должны противоречить ЗК РФ, федеральным законам);

2) постановления и распоряжения правительства (Правительство РФ в пределах полномочий, определенных ЗК РФ, федеральными законами, а также указами Президента РФ принимает решения по вопросам регулирования земельных отношений);

3) акты федеральных органов исполнительной власти (так называемое ведомственное правотворчество). Такие акты принимаются на основе и во исполнение федеральных конституционных законов, федеральных законов, указов и распоряжений Президента РФ, постановлений и распоряжений Правительства РФ, а также по инициативе самих федеральных органов исполнительной власти в пределах их компетенции. Эти акты издаются в виде постановлений, приказов, распоряжений, правил, инструкций и положений. Если они затрагивают права, свободы и обязанности человека и гражданина, устанавливают правовой статус организаций, имеют межведомственный характер, то независимо от срока их действия такие акты подлежат государственной регистрации в Минюсте России;

4) решения органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

5) акты органов местного самоуправления [40].

Большое значение в регулировании земельных отношений имеют такие источники как:

1) Конституция Российской Федерации.

2) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190 – ФЗ.

3) Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51 – ФЗ.

4) Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 от 26 января 1996 г. № 14 – ФЗ.

5) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 – ФЗ.

6) Налоговый кодекс Российской Федерации (часть 1 и 2).

7) О государственной кадастровой оценке: федер. закон от 03.07.2016 № 237 – ФЗ.

8) О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218 – ФЗ.

9) О землеустройстве: федер. закон от 18.06.2001 № 78 – ФЗ.

10) О кадастровой деятельности: федер. закон от 24.07.2007 № 221 – ФЗ.

11) О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: федер. закон от 21.12.2004 № 172 – ФЗ.

12) Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон от 24.07.2002 № 101 – ФЗ.

Вопросы для контроля знаний

1. Назовите принципы права в системе правовых норм.
2. Что такое земельное право?
3. Что является предметом земельного права?
4. Что такое методом правового регулирования?
5. Какие методы правового регулирования существуют?
6. Система нормативно-правовых актов в сфере нормативного обеспечения землеустройства и кадастров.
7. Какие нормативно-правовые акты имеют большое значение в регулировании земельных отношений?

ГЛАВА 2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

2.1 Субъекты, объекты и содержание земельных правоотношений

Под правоотношением понимается связь между субъектами урегулированного правом общественного отношения, в процессе которой у них возникают права и обязанности.

Всякое правоотношение включает следующие взаимосвязанные элементы:

– субъекты правоотношения (субъективный состав), т. е. лица, участвующие в правоотношении;

– объект правоотношения, т. е. то, по поводу чего возникают правоотношения;

– содержание правоотношения, т. е. конкретные (субъективные) права и обязанности участников (субъектов) правоотношений [30].

В процессе землепользования и реализации различных прав на землю, а также при охране земель возникают **земельные отношения** – это связи между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами в ходе взаимодействия по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также государственного управления земельными ресурсами.

Будучи урегулированными нормами земельного права, т. е. признанными соответствующими требованиям закона, эти отношения становятся **земельными правоотношениями** [29].

Земельные правоотношения – это урегулированные нормами земельного права и иных правовых отраслей общественные отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами и гражданами по вопросам использования, охраны и оборота земель.

Земельные правоотношения как разновидность общественных правоотношений характеризуются тем, что они:

1) возникают на основе норм права;

2) предусматривают связь между лицами посредством субъективных прав и юридических обязанностей;

3) являются волевым отношением, т. е. для его возникновения необходима воля его участников (как минимум хотя бы с одной стороны);

4) охраняются государством [27].

Земельные правоотношения классифицируют по ряду признаков:

1) регулятивные – регламентируют совершение участниками данных отношений позитивных (положительных) действий, и правоохранительные – возникают по поводу правонарушений, когда наступает необходимость юридического воздействия на нарушителя земельного законодательства;

2) материальные – устанавливают права и обязанности участников земельных правоотношений, и процессуальные – устанавливают формы реализации материальных норм;

3) по основным институтам земельного права и иных правовых отраслей (правоотношения собственности, управления земельным фондом и др.);

4) абсолютные, когда носителю абсолютного права противостоит неопределенное количество обязанных лиц (так, собственник может требовать от всякого и каждого, чтобы тот воздерживался от совершения любых действий, мешающих собственнику осуществлять свои правомочия по владению, пользованию и распоряжению принадлежащей ему вещью), и относительные, когда конкретному лицу или нескольким, но точно определенным лицам противостоит конкретное обязанное лицо или несколько определенных обязанных лиц (например, по договору купли-продажи покупатель имеет право требовать передачи проданного имущества от конкретного продавца);

5) вещные и обязательственные, различающиеся по способу удовлетворения интересов управомоченных лиц. Так, носитель права в вещных правоотношениях может осуществлять это право без содействия обязанных лиц (например, собственник имеет возможность пользоваться принадлежащей ему на праве собственности вещью для удовлетворения своих потребностей самостоятельно). основополагающим вещным правом является право собственности. Иные вещные права производны от права собственности. Субъект обязательственного права в обязательственных правоотношениях может осуществлять это право только при условии, что ему окажут содействие обязанные лица;

6) по признаку основного хозяйственного назначения земель (сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности и др.);

7) по их субъектному составу (граждане, юридические лица, должностные лица, публичные образования);

8) по характеру взаимоотношений их участников. Это могут быть отношения равноправия либо отношения подчиненности одной стороны другой [33].

Земельные правоотношения, как и любые другие правоотношения, включают следующие элементы: норму права, субъект правоотношения, объект правоотношения и содержание правоотношения.

Норма права – правило, которым следует руководствоваться в процессе решения вопросов, по поводу которых возникло отношение. По характеру воздействия на участников отношений норма может быть императивной, т. е. обязывающей или запрещающей совершать какие-либо действия, и диспозитивной, т. е. управомочивающей (разрешающей) участников отношений совершать действия по своему усмотрению или по взаимной договоренности.

Субъекты земельных правоотношений – участники земельных отношений. Состав участников определен ст. 5 ЗК РФ. Ими могут быть граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

В соответствии со ст. 124–125 ГК РФ Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в имущественных отношениях на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами. От имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные права и обязанности органы государственной власти, от имени муниципальных образований – органы местного самоуправления [30].

В качестве субъектов земельных отношений могут выступать и иностранные граждане, и юридические лица, а также лица без гражданства. Однако их права на приобретение земельных участков в собственность определяются в соответствии со специальными нормами Земельного кодекса РФ, иными федеральными законами и могут быть ограничены.

Так, например, п. 3 ст. 15 ЗК РФ установлено, что иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не

могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

По объему и содержанию прав и обязанностей участники земельных отношений делятся на:

– **собственников** земельных участков, т. е. лиц, имеющих земельные участки на праве собственности;

– **вторичных землепользователей** – лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) или срочного пользования, не являясь их собственниками.

В зависимости от конкретной формы и специфических особенностей пользования землей в группе землепользователей выделяются:

– **землевладельцы** – лица, имеющие земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения;

– **арендаторы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды или договору субаренды;

– **обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутами).

Все перечисленные субъекты, кроме собственников, в общем случае имеют земельные участки на праве пользования, не являясь их собственниками. Разграничение их по видам пользования (арендаторы, землевладельцы и т. п.) осуществляется по содержанию и объему правомочий [30].

Объектом земельных правоотношений считается индивидуально определенный (т. е. сформированный) земельный участок (или его части), по поводу которого возникают земельные отношения. В сфере государственного управления земельным ресурсом объектами земельных отношений могут быть весь федеральный земельный фонд в целом, его составные части в пределах границ субъектов РФ, административно-территориальных образований, отдельные участки.

Статья 6 Земельного кодекса содержит исчерпывающий перечень объектов земельных отношений:

– земля как природный объект и природный ресурс;

- земельные участки;
- части земельных участков.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных земельным Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является такой участок, который может быть разделен на части, каждая из которых образует после раздела самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав другой категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами [33].

Известно, что вещи могут быть простыми и сложными, т. е. состоящими из совокупности отдельных вещей одного целевого назначения. В указанной совокупности выделяется главная вещь, которая определяет судьбу остальных вещей, которые в этом случае называются принадлежностью. Принадлежность всегда следует судьбе главной вещи.

Земельный участок, относясь к числу недвижимых вещей, является вещью сложной. В тех случаях, когда участок и строения, сооружения принадлежат на праве собственности одному лицу, земельный участок вместе с расположенными на нем и прочно связанными с ним строениями и сооружениями образует земельно-имущественный комплекс, являющийся единым объектом земельно-имущественных отношений. Земельный участок в этих случаях выступает в роли главной вещи, а строения и сооружения являются принадлежностью. Кроме зданий, строений и сооружений в качестве принадлежности земли в земельно-имущественных отношениях участвуют: почвенный покров, естественная растительность, защитные и мелиоративные насаждения и т. п., а также результаты работ по улучшению земли, полностью слившиеся с землей (планировка поверхности, террасирование склонов, химические мелиорации и т. п.) [33].

Содержание земельных правоотношений представляет собой конкретные права и обязанности участников этих отношений, совершающих свои действия в соответствии с правовыми нормами.

Государство регулирует земельные отношения прежде всего в качестве органа власти, суверена. К такому виду регулирования относятся, например, издание санитарных и строительных правил, указаний по охране природы, земельно-планировочные ограничения и предписания и др. Вместе с тем, будучи собственником земли, государство выступает в роли хозяйствующего субъекта, заинтересованного в наиболее производительном и рациональном использовании принадлежащей ему земли.

Эти качества государства (орган власти и хозяйствующий субъект) нередко настолько тесно переплетаются, что бывает трудно различить, в какой именно роли выступают его органы власти, принимая те или иные решения, касающиеся земли. Однако следует иметь в виду, что юридическая власть государства всегда выше, чем его полномочия собственника. Это может выражаться в том, в частности, что государственные органы власти, выполняя свои императивные полномочия, могут, исходя из высших интересов общества, вторгаться в хозяйственные функции соответствующих субъектов, разрешая, изменяя или отменяя те или иные их действия [28].

2.2 Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений

Земельные отношения могут возникать, изменяться и прекращаться, и это их развитие, постоянная подвижность предусматриваются правовой нормой. Правовая норма указывает на юридический факт (действие, бездействие, событие и т. п.), который порождает определенные права и обязанности для участников земельных отношений (отвод земельного участка, изменение его границ, полное его изъятие или частичное уменьшение и т. д.). При этом она исходит из подвижности земельных отношений [30].

Конкретные жизненные обстоятельства, с которыми нормы права связывают возникновение, изменение или прекращение правоотношений носит название юридического факта.

Юридическим фактом, служащим основанием для возникновения отношений по поводу предоставления земли, является заявление (ходатайство) об этом заинтересованного лица. На этой первоначальной стадии земельных отношений могут производиться об-

следования затребованного участка, необходимые согласования и другие действия. Юридическим фактом, служащим основанием для следующей стадии земельных отношений – отвода земли, выступает решение компетентного органа о предоставлении заявителю данного конкретного участка. Юридическим фактом, создающим право на отвод заявителю участка, может служить также договор, например, при предоставлении земли в аренду.

Затем наступает стадия непосредственного пользования землей, что связано с рядом юридических действий (фактов). При этом возникают отношения по внутрихозяйственной организации землепользования (землеустройства), выполнению договорных обязательств и т. д. Таким образом, в возникновении и развитии земельных правоотношений проявляется реальная жизнь земельного законодательства, т. е. применение норм земельного права. При этом завершение одних правоотношений служит основанием для возникновения других.

Изменение земельных правоотношений в процессе использования земли всегда связано с последующей эволюцией тех или иных действий и событий, а также развитием законодательства. Так, арендатор при ухудшении условий пользования землей, вызванном стихийным явлением, вправе требовать изменения ранее указанных в договоре обязательств (например, если понес значительные убытки от засухи, пыльной бури, наводнения и т. п.). Следовательно, изменяются права и обязанности владеющего землей лица.

Прекращение земельных правоотношений обычно происходит одновременно с прекращением пользования конкретным земельным участком. Основанием для такого прекращения служат договор о продаже земельного участка, решение компетентного государственного органа об изъятии земли для государственных или муниципальных нужд и т. д. Основанием для прекращения земельных правоотношений могут быть также такие события или действия (юридические факты), как смерть гражданина – собственника земли или землепользователя, истечение срока аренды земли (если срок договора об аренде не возобновляется), добровольный отказ от земельного участка и т. д.

Прекращение земельных правоотношений бывает полным или частичным. Так, при уменьшении размеров земельного участка проис-

ходит прекращение пользования им лишь в определенной части, соответствующей уменьшению его размеров. При других обстоятельствах, указанных в законе, пользование прекращается полностью.

Правоохранительные земельные отношения прекращаются после совершения участником или участниками этих отношений действий, устраняющих правонарушение. Если нарушитель земельного закона привлечен к юридической ответственности, то акт применения взыскания (наказания) означает прекращение охранительных земельных правоотношений [30].

2.3 Право собственности на землю

Современная система прав на земельные участки основывается на едином первичном праве – праве собственности.

Собственность – это вид общественных отношений, выражающийся в том, что одни лица свободно господствуют над тем или иным объектом, и вмешательство в это господство иных лиц не допускается. При этом соответствующие отношения закреплены и охраняются силой государства

Право собственности на землю – это урегулированные нормами права общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению землей в пределах, установленных законом.

В объективном смысле право собственности на землю представляет собой совокупность норм права, регулирующих отношения собственности на землю. Соответствующие нормы содержатся в различных отраслях российского права: конституционном (ст. 9, 36 Конституции РФ), гражданском (ст. 260, 261 и др. ГК РФ), земельном (глава III ЗК РФ), лесном (ст. 8 и др. Лесного кодекса Российской Федерации, далее – ЛК РФ) и др.

В субъективном смысле право собственности на землю представляет собой закрепленную за определенным собственником юридическую возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим конкретным ему земельным участком (или его частью).

Правоотношение собственности – это абсолютное, вещное правоотношение. Собственнику как управомоченному субъекту противостоит неограниченный круг обязанных лиц, обязанность которых заключается в воздержании от действий, нарушающих права собственника (т. е. носит пассивный характер) [40].

В отношениях собственности выделяют внутреннюю и внешнюю стороны. Внутренняя сторона выражается в проявлении воли лица относиться к земельному участку или земельной доли как к собственной вещи. Внешняя сторона проявляется в устранении притязаний третьих лиц на чужие для них земельный участок или земельную долю.

Право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой, водные объекты и растения. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц (ст. 261 части первой ГК РФ).

Содержание права собственности на землю составляют правомочия владения, пользования и распоряжения земельным участком.

Владение земельным участком представляет собой обладание им как своим. По сравнению с собственностью на другое имущество, которое собственник может переместить в нужное для него место, сделать недоступным для посторонних и даже спрятать от них, право собственности на землю достаточно специфично – земля неперемещаемая, поэтому господство над ней несколько ограничено, оно представляет собой определенную условность. Собственник может беспрепятственно входить на участок, находиться на нем, держать его под контролем, включая право не допускать на него иных лиц, обозначить для них, что участок находится во владении (путем установления межевых знаков, а также возведения ограждений). При этом следует учитывать, что, если земельный участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику (ст. 262 части первой ГК РФ).

Пользование земельным участком – это возможность хозяйственной (выращивание растениеводческой продукции, возведение различных построек и т. п.) и иной эксплуатации земли, извлечения из нее полезных свойств и качеств для удовлетворения своих различных материальных и нематериальных потребностей (в том числе

получения благодаря земле дохода). При этом многие собственники не пользуются землей непосредственно, а предоставляют ее во владение и пользование другим лицам: в этом случае у собственника сохраняется право на опосредованное извлечение выгоды из принадлежащей ему земли – через арендную плату за землю. Это характерно, в частности, для государства как земельного собственника.

Распоряжение земельным участком (право определять его юридическую судьбу) состоит в праве собственника:

1) отчуждать земельный участок в собственность другим лицам (продавать, дарить, обменивать, завещать и т. д.);

2) передавать права владения, пользования и распоряжения участком (оставаясь при этом собственником);

3) отказаться от права собственности. Такой отказ допускается только для граждан и юридических лиц. Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования отказаться от земельной собственности не могут;

4) передавать участок по наследству, в залог, в доверительное управление и т. д.

Распоряжение также предполагает возможность необратимого изменения фактического состояния земельного участка, например, его застройки, перепланировки ландшафта [40].

Нормативно-правовую основу регулирования отношений собственности на земельные участки составляют законодательные акты:

1) общего характера – Конституция РФ (ст. 9 и 36); Гражданский кодекс РФ, ч. 1. (главы 13–17);

2) земельного законодательства – Земельный кодекс РФ (главы III и VI); ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

3) законодательства о приватизации – ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»; Постановление ФАС Северо – Кавказского округа от 25.12.2012 г. № А-32-19919/2010.

4) федеральные законы, устанавливающие режим объектов федерального значения – Федеральный закон от 29.12.1994 г. № 79-ФЗ «О государственном материальном резерве», Федеральный закон от 03.04.1995 г. № 40-ФЗ «Об органах федеральной службы безопасности», и другие федеральные законы.

Положения об экономических основах регулирования земельных отношений в Российской Федерации закреплены в ст. 9 Конституции

РФ, предусматривающей многообразие форм собственности на землю и другие природные ресурсы.

Земельные участки могут находиться в государственной, муниципальной и частной собственности (ч. 2 ст. 9 Конституции РФ).

В силу данной нормы субъектами права собственности на земельные участки могут являться Российская Федерация, ее субъекты, муниципальные образования, юридические и физические лица.

Все формы собственности обеспечиваются равной защитой (п. 2 ст. 8 Конституции и Глава III ЗК РФ).

Государственная собственность на землю в Российской Федерации – имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации и субъектам Российской Федерации (ст. 214 ГК РФ).

Для регулирования отношений собственности на землю принципиальное значение имеет норма о презумпции государственной собственности на землю и другие природные ресурсы.

Согласно п. 2 ст. 214 ГК РФ земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются государственной собственностью. Согласно п. 1 ст. 16 ЗК РФ государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

Разграничение государственной собственности на федеральную и собственность субъекта РФ в соответствии с п. «г» ч. 1 ст. 72 Конституции РФ отнесено к совместному ведению Российской Федерации и субъектов РФ. Первым актом, предусмотревшим разграничение объектов государственной собственности, явилось постановление Верховного Совета РСФСР от 27 декабря 1991 г. № 3020/1. Непосредственно в отношении земель правила разграничения не предусматривались, но правовая судьба земельного участка была связана с юридическим статусом объекта, расположенного на нем. В 90-е гг. были подписаны договоры о разграничении предметов ведения и делегировании между Российской Федерацией и субъектами РФ.

В свою очередь субъекты РФ определяли перечень муниципальных земель [27].

Статья 18 ЗК РФ к собственности субъектов Российской Федерации относит земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами;
- право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством;
- которые безвозмездно переданы субъектам Российской Федерации из федеральной собственности.

Использование земель, находящихся в государственной собственности, осуществляется, как правило, путем создания государственных унитарных предприятий либо путем передачи земель частным землепользователям на вторичных правах, например, в аренду.

Правом муниципальной собственности на землю обладают органы местного самоуправления. Несмотря на то, что данная форма собственности была провозглашена еще в 1992 г. Законом «О местном самоуправлении», долгое время в отношении муниципальной собственности был известен только ее субъект – орган местного самоуправления. Поскольку правом муниципальной собственности обладают негосударственные органы власти, необходимо было детально урегулировать, какие земли и в каком порядке могут быть переданы органам местного самоуправления. Однако это было выполнено только в 2001 г. в ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю».

В муниципальную собственность городов, районов (кроме районов в городах), сельских поселений, а также других муниципальных образований для обеспечения их развития передаются земли, находящиеся в государственной собственности. В муниципальную собственность могут включаться земли, приобретаемые по решению местной администрации у других собственников земельных участков путем их выкупа в установленном порядке. Управление и распоряжение муниципальными землями осуществляются органами местного самоуправления.

В соответствии со ст. 19 ЗК РФ муниципальная собственность включает земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;

- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством;
- которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований. Также в муниципальную собственность могут быть безвозмездно переданы земельные участки, находящиеся в федеральной собственности или в собственности субъектов Российской Федерации, для их последующего бесплатного предоставления гражданам. Для этой же цели допускается безвозмездная передача земельных участков, находящихся в собственности одного муниципального образования, в собственность другого муниципального образования (при этом следует учитывать двухуровневость современного отечественного муниципального устройства, когда городские и сельские поселения входят в состав муниципальных районов).

Права и обязанности в отношении земель, находящихся в муниципальной собственности, в том числе управление и распоряжение ими, осуществляются органами местного самоуправления в рамках их компетенции – указанные органы могут предоставлять земельные участки в собственность, владение, пользование и аренду физическим и юридическим лицам, а также совершать иные сделки [40].

Частная собственность на землю подразделяется на несколько видов в зависимости от правообладателя: индивидуальная собственность граждан и юридических лиц; общая собственность, подразделяемая на общую совместную, т. е. без определения долей, принадлежащих каждому участнику общей совместной собственности, и общую долевую собственность, когда доля каждого собственника известна заранее.

Юридические лица, так же как и граждане, могут по своему желанию объединять находящиеся в их собственности земельные участки и использовать их на праве общей совместной и общей долевой собственности.

В процессе земельной реформы граждане и их объединения могут приобретать в частную собственность земельные участки за плату или бесплатно из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (приватизация). Кроме того, они могут это сделать путем совершения иных сделок с землей, предусмотренных земельным законодательством [30].

В соответствии со ст. 15 ЗК РФ собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные ими по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Общая собственность на земельные участки возникает в случаях, предусмотренных законодательством, или путем добровольного объединения собственниками принадлежащих им земельных участков. Соответственно, этот вид собственности возникает либо в силу закона, либо по заключаемому между собственниками договору.

Например, Федеральным законом от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» установлено, что земельный участок, как и любое иное имущество фермерского хозяйства, принадлежит его членам на праве общей совместной собственности, если соглашением между ними не установлено право общей долевой собственности.

Земельные участки, расположенные под многоквартирными жилыми домами, являются общей долевой собственностью всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Существует два вида общей собственности – совместная и долевая.

При общей совместной собственности доли участников не определены, т. е. право является бездолевым. Участники общей сов-

местной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, владеют и пользуются имуществом сообща. Сделки по распоряжению имуществом могут совершаться любым участником совместной собственности, при этом предполагается, что он действует с согласия других собственников. Доли участников общей совместной собственности устанавливаются лишь при решении вопроса о выделе из нее или разделе общего имущества. При этом, если иное не установлено законом или соглашением собственников, их доли, определяемые при разделе имущества, признаются равными.

При общей долевой собственности каждому из ее участников принадлежит определенная доля в праве на общий объект. Эти доли не обязательно могут быть равными. Содержание права общей долевой собственности складывается из долевых правомочий по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом, а также из правомочий сособственников по распоряжению своими долями.

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по той цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях. Однако это правило не распространяется на продажу с публичных торгов.

Специальные нормы, регулирующие отношения по поводу оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, содержатся в законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ (ст. 12–18).

2.4 Иные права на земельные участки лиц, не являющихся их собственниками

Право собственности является наиболее полным по содержанию вещным правом. В отличие от права собственности, вещные права лиц, не являющихся собственниками, представляют собой права на чужую вещь.

Понятие прав на чужое имущество было известно еще древнему римскому праву, когда под ними понималось юридическое господство, принадлежащее одному лицу относительно некоторых сторон вещи, находящейся в собственности другого лица.

Вещное право в РФ предполагает полную свободу субъекта данного права пользоваться и извлекать выгоду любого рода из любой материальной вещи, находящейся в собственности. Земельные вещные права допускают возможность использования участка в целях личного характера – сдачи в аренду, продажи и дарения.

Вещные права лиц, не являющихся собственниками земельных участков – это более узкие по объему и содержанию права землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков по сравнению с правом собственности, так как субъекты вещных прав владеют и пользуются чужим имуществом в меньшем объеме, чем собственники и только в определенном направлении и целях.

Наряду с правом собственности ст. 216 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) предусматривает **такие вещные права на землю**, как:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ);
- право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Право постоянного (бессрочного) пользования землей является самым распространенным видом прав на землю. Основанием возникновения такого права является решение государственных органов исполнительной власти, на основании которых впоследствии оформляются правоустанавливающие документы, то есть возникает это право в административном порядке.

Ранее, до вступления в силу нового Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в постоянном (бессрочном) пользовании мог быть оформлен в собственность или предоставлен в аренду [30].

В настоящее время землевладельцы не обладают таким правом. Они могут владеть и пользоваться землей, но сдать в аренду или продать земельный участок может только собственник. В случае, если гражданин приобрел землю на праве бессрочного пользования до вступления в силу нового Земельного кодекса, он сохраняет за собой данное право.

Согласно статье 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование предоставляется только на основании решения уполномоченного органа.

Участок может быть предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование исключительно:

- 1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;
- 2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);
- 3) казенным предприятиям;
- 4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации.

Юридическим организациям земельные участки на праве бессрочного пользования предоставлены не будут. Они могут получить (или же переоформить имеющийся) земельный участок в собственность или получить его в аренду в установленные сроки.

В соответствии со ст. 7.34 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ), в случае, если юридические организации не переоформили бессрочное право пользования землей или же не уложились в поставленные сроки, они будут привлечены к ответственности, установленной в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях (**наложение штрафа в размере от 20 до 100 тыс. руб.**).

В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства (подразумевается переход юридических обязанностей от одного лица к другому в отношении объекта правоотношения).

Право бессрочного пользования землей должно осуществляться только в соответствии с целями и условиями, на которых оно было предоставлено и которые в обязательном порядке прописаны в договоре.

Согласно статье 39.14 ЗК РФ земельный участок предоставляется в постоянное (бессрочное) пользование в следующем порядке:

1) составляется схема расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать, и не утвержден проект межевания территории;

2) в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом предоставляется заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории;

3) принятие решения о согласовании;

4) выполнение кадастровых работ по выделению земельного участка в соответствии с проектом межевания территории;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка и, при необходимости, государственная регистрация прав государственной или муниципальной собственности;

6) подача в уполномоченный орган заявления заинтересованного гражданина или юридического лица о предоставлении земельного участка;

7) заключение договора купли-продажи, договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком, принятие уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, в постоянное (бессрочное) пользование.

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявление о предоставлении земельного участка подаются или направляются в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом лично, посредством почтовой связи на бумажном носителе, в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В решении о предоставлении земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования необходимо указать (ст. 39.9 ЗК РФ):

– кадастровый номер земельного участка;

– наименование организации, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц в случае, если земельный участок предоставляется юридическому лицу;

– наименование органа местного самоуправления или государственной власти в случае предоставления им земельного участка.

Основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной или государственной собственности, на праве постоянного (бессрочного) пользования указаны в статье 39.16 ЗК РФ.

Согласно данной статье уполномоченный орган принимает решение об отказе на основаниях:

– если в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое по закону не имеет права на приобретение земельного участка;

– в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды, за исключением некоторых случаев;

– указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок образован в результате раздела земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за некоторым;

– на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам; или же находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

– земельный участок является изъятым из оборота или ограниченным в обороте и его предоставление не допускается на праве, указанном в заявлении о предоставлении земельного участка;

– земельный участок является зарезервированным для государственных или муниципальных нужд;

– земельный участок образован из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории или договор о развитии застроенной территории, то есть этот участок предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

– земельный участок является предметом аукциона;

– в отношении земельного участка, опубликовано извещение о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищно-

го строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

- разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка;

- земельный участок не включен в утвержденный в установленном Правительством Российской Федерации порядке перечень земельных участков, предоставленных для нужд обороны и безопасности и временно не используемых для указанных нужд;

- площадь земельного участка, указанного в заявлении о предоставлении земельного участка садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, превышает предельный размер;

- земельный участок предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения и т. д.;

- земельный участок предназначен для размещения здания, сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации и т. д.;

- предоставление земельного участка на заявленном виде прав не допускается;

- земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, не установлен вид разрешенного использования;

- земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

- если принято решение о предварительном согласовании его предоставления, срок действия которого не истек;

- земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд и указанная в заявлении цель предоставления такого земельного участка не соответствует целям, для которых такой земельный участок был изъят;

- границы земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»;

- площадь земельного участка, превышает его площадь, указанную в схеме расположения земельного участка, проекте межевания территории или в проектной документации лесных участков, в соответствии с которыми такой земельный участок образован, более чем на десять процентов.

Право пожизненного наследуемого владения землей

Статья 265 ГК РФ указывает, что право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданами по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

В настоящее время земельные участки на данном праве право пожизненного наследуемого владения больше не представляются.

Ст. 266 ГК РФ закрепляет право субъекта пожизненного наследуемого владения возводить на земельном участке здания, сооружения, приобретая на них право собственности.

Аренда земельных участков – один из основных видов временного пользования землей, при котором собственник земли сам непосредственно не использует ее, а передает арендатору по договору за определенную плату.

Основные положения об аренде указаны в главе 34 ГК РФ (часть 2), а также в ст. 22 ЗК РФ.

Договорный статус аренды земельного участка отличает ее от других видов пользования землей – постоянного (бессрочного), пожизненного наследуемого владения, где режим землепользования устанавливается нормами закона в бездоговорном порядке.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Арендодателями государственной земли являются соответствующие государственные органы, уполномоченные законом или собственником сдавать землю в аренду: как правило, исполнительные органы субъектов Российской Федерации – в отношении земель, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации: федеральные органы – в отношении федеральных земель. Арендодатели

телями земель, находящихся в муниципальной собственности, являются муниципальные органы. Земли частных собственников сдаются в аренду ими самими.

Арендодателями могут быть лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Арендаторами могут быть граждане, их объединения, хозяйственные товарищества, акционерные общества, другие юридические лица, иностранцы, лица без гражданства, международные организации, а также иностранные государства.

Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

Арендатор имеет право: самостоятельно хозяйствовать на земле, соблюдая ограничения, установленные договором, использовать для нужд хозяйства (без права продажи) имеющиеся на участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные подземные воды; возводить хозяйственные и другие постройки, если это обусловлено договором.

Так же арендатор имеет право с согласия собственника сдавать земельный участок в **субаренду** (ст. 615, 618 ГК РФ), передавать права аренды в залог для обеспечения взятых на себя обязательств, вносить арендные права в качестве взноса в уставный капитал или паевого взноса в имущество юридического лица.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды (ст. 615 ГК РФ).

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор: пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда: арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества; переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора; арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки; имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Арендатор обязан: использовать земельный участок в соответствии с договором, своевременно вносить арендную плату, соблю-

дать ограничения (сервитуты) в использовании данного земельного участка, установленные законом или договором (ст. 614–616 ГК РФ).

Арендодатель имеет следующие права, закрепленные в ст. 619 ГК РФ: получить от арендатора информацию о состоянии использования земли, своевременного получения арендной платы, расторгнуть договор досрочно, если арендатор пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора, ухудшает качество угодий, более двух раз подряд по истечении срока не вносит арендную плату. Обязанностью арендодателя являются передача земельного участка арендатору в сроки и в состоянии, отвечающем условиям договора, предупреждение арендатора о правах третьих лиц на участок и других ограничениях при использовании участка.

Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды.

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **на срок более чем пять лет** арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности (ст. 22 ЗК РФ), без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.

В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия. Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Основные положения

Сервитут согласно ст. 216 ГК РФ относится к вещным правам.

Также, согласно ст. 274 ГК РФ, собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходи-

мых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Более подробно вопросы установления и оплаты сервитута рассмотрены в главе V.7 ЗК РФ и главе 4 данного учебного пособия.

В ст. 294, 295 ГК РФ рассмотрено право хозяйственного ведения имуществом.

Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, **владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с ГК РФ.**

Согласно ст. 295 ГК РФ, **собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы:** создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом **без согласия собственника.**

Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

Право оперативного управления

В соответствии со ст. 296 ГК РФ, учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, **владеют, пользуются** этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, **если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом** с согласия собственника этого имущества.

Собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, закрепленное им за учреждением или казенным предприятием либо приобретенное учреждением или казенным предприятием за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества. Имуществом, изъятым у учреждения или казенного предприятия, собственник этого имущества вправе распорядиться по своему усмотрению.

Согласно ст. 297 ГК РФ, казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества.

Казенное предприятие самостоятельно реализует производимую им продукцию, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Порядок распределения доходов казенного предприятия определяется собственником его имущества.

Безвозмездное пользование земельными участками

Согласно ст. 39.9 ЗК РФ, договор безвозмездного пользования земельным участком заключается гражданином и юридическим лицом с уполномоченным органом, или с организацией, которой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование:

1) лицам, указанным в п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ, **на срок до 1 года** (органам государственной власти и органам местного самоуправления; государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным); казенным предприятиям; центрам историче-

ского наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий);

2) в виде служебных наделов работникам организаций на срок трудового договора, заключенного между работником и организацией;

3) религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения **на срок до 10 лет;**

4) религиозным организациям, если на таких земельных участках расположены принадлежащие им на праве безвозмездного пользования здания, сооружения, **на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения;**

5) лицам, с которыми заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию определенных объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, **на срок исполнения этих договоров;**

6) гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, **на срок не более чем 6 лет;**

7) для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, гражданам, которые работают по основному месту работы в некоторых муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации, **на срок не более чем 6 лет;**

8) гражданину, если на земельном участке находится служебное жилое помещение в виде жилого дома, предоставленное этому гражданину, **на срок права пользования таким жилым помещением;**

9) гражданам в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности (в том числе пчеловодства) для собственных нужд на лесных участках **на срок не более чем 5 лет;**

10) гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования, не предусматривающего строительства зданий, сооружений (включенные в установленный перечень), **на срок не более чем 5 лет;**

11) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществам **на срок не более чем 5 лет;**

12) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в целях жилищного строительства в случаях и **на срок, которые предусмотрены федеральными законами;**

13) лицам, относящимся к коренным малочисленным народам **на срок не более чем 10 лет;**

14) лицам, с которыми заключены государственные контракты на выполнение работ, оказание услуг для обеспечения обороны страны и т. д., **на срок исполнения указанного контракта;**

15) некоммерческим организациям для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан **на период осуществления данного строительства;**

16) лицу, право безвозмездного пользования которого на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, прекращено в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

17) лицу в случае и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;

18) гражданину при предоставлении гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа;

19) Московскому фонду реновации жилой застройки, созданному субъектом Российской Федерации при определенных условиях;

20) акционерному обществу «Почта России».

2.5 Государственное регулирование земельных правоотношений на федеральном, региональном и муниципальном уровнях

В соответствии со ст. 9 Конституции Российской Федерации земля используется и охраняется как основа жизни и деятельности народов России. Данная конституционная норма, содержащаяся в самой важной главе Конституции «Основы конституционного строя»,

выделяет землю как особый жизненно важный объект общественных отношений, закрепляя тем самым необходимость установления особых правил ее использования и охраны.

В процессе реализации данного конституционного принципа органам государственной власти отводится главенствующая роль. Именно на них лежит обязанность адекватного законодательного регулирования земельных отношений, четкой реализации законодательных предписаний путем осуществления исполнительно-распорядительной деятельности, но и, конечно, реализация правоохранительной и правосстановительной функции в случае нарушения требований земельного законодательства.

Данные виды деятельности органов власти являются государственным регулированием земельных отношений, которое осуществляется для достижения определенных общественно полезных целей, основываясь на определенных принципах и определенными методами. Достижению поставленных целей способствует реализация органами власти отдельных функций государственного регулирования земельных отношений. Государственное регулирование земельных отношений осуществляется различными органами государственной власти, которые образуют систему органов государственной власти, осуществляющих государственное регулирование земельных отношений.

Государственное регулирование земельных отношений – это целенаправленная деятельность государственных органов по организации рационального использования земель и их охраны путем принятия экономико-правовых мер [1].

Основными функциям государственного регулирования земельных отношений являются:

- 1) определение целевого назначения земель, перевод их из одной категории в другую;
- 2) планирование использования земель;
- 3) предоставление и изъятие земель, создание и развитие рынка недвижимости;
- 4) охрана земель и контроль за их использованием;
- 5) осуществление землеустройства, мониторинга и ведение государственного земельного кадастра;
- 6) обеспечение исполнения земельного законодательства.

Основой государственного регулирования земельных отношений выступают такие общеправовые принципы, как: законность; гуманизм; справедливость; принцип неотвратимости юридической ответственности за правонарушение.

Также немаловажную роль при осуществлении государственного регулирования земельных отношений играют **специальные отраслевые принципы, такие как:**

- принцип презумпции экологической опасности любой хозяйственной деятельности;
- принцип приоритета природоохранных норм перед имущественными при регулировании земельных отношений;
- принцип экономического стимулирования природоохранной деятельности;
- принцип приоритета отдельных категорий земель;
- принцип профессионализма сотрудников государственных органов и др.

В зависимости от объекта можно разделить государственное регулирование земельных отношений на:

- осуществляемое в отношении земли как природного объекта и природного ресурса;
- осуществляемое в отношении земли как средства производства в сельском и лесном хозяйстве;
- осуществляемое в отношении земли как базиса жизнедеятельности человека;
- осуществляемое в отношении земли как объекта прав и недвижимого имущества.

По субъекту государственное регулирование земельных отношений можно разделить на:

- осуществляемое на федеральном уровне;
- осуществляемое на региональном уровне;
- осуществляемое органами местного самоуправления в отношении отдельных государственных полномочий, переданных им в соответствии с законодательством Российской Федерации [1].

Государственное регулирование земельных правоотношений осуществляется на федеральном, региональном и муниципальном уровнях.

Функции государственного регулирования земельных отношений различаются между собой субъектами их осуществления, местом и значением в системе регулирования, а также юридическими последствиями:

1. Российская Федерация:

– установление основ федеральной политики по регулированию земельных отношений;

– установление ограничений прав собственников, пользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также их обороноспособности;

– государственное управление мониторингом земель, земельным контролем, землеустройством и ведением государственного земельного кадастра;

– установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа для государственных и муниципальных нужд;

– изъятия для нужд Российской Федерации, в том числе путем выкупа;

– разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;

– иные полномочия по Конституции Российской Федерации, земельному кодексу и федеральным законам;

– управление и распоряжение землями федеральной собственности.

2. Субъекты Российской Федерации:

– изъятия, в том числе путем выкупа земель для своих нужд;

– разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель в границах субъекта Российской Федерации;

– иное полномочие, не отнесенное к Российской Федерации или к полномочиям органов местного самоуправления;

– управление или распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации.

3. Органы местного самоуправления:

– изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для муниципальных нужд;

– установление с учетом законов и правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений;

- разработка и реализация местных программ использования и охраны земель;
- иные полномочия на решение вопросов использования и охраны земель местного значения;
- управление и распоряжение муниципальными земельными участками.

Федеральный уровень

Федеральные органы:

1. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.
2. Министерство природных ресурсов.
3. Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору.
4. Министерство сельского хозяйства.
5. Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и ее территориальные органы.
6. Федеральное агентство лесного хозяйства.
7. Министерство здравоохранения.

Представители федеральных органов законодательной власти:

1. Государственная Дума.
2. Совет Федерации.

Исполнительные органы субъектов РФ:

1. Городские и региональные администрации.
2. Отделы контроля над землями, подлежащими повышенной охране.
3. Министерства имущества и природных ресурсов субъекта РФ.
4. Отделы земельных отношений и строительства субъекта РФ.
5. Главные управления лесами субъекта РФ и т. д.
6. Органы местного самоуправления:
7. Администрации городов, поселков, районов и сел.

Компетенция федеральных представительных и исполнительных органов, осуществляющих регулирование земельных отношений:

- Создание и изменение законодательной базы, которая контролирует все вопросы, связанные с землей. Указы, касающиеся

данной сферы, подписываются президентом страны. Данные акты действуют на территории РФ. Госдума утверждает законы, а правительство издает постановления и другие подзаконные акты.

– Расчет налоговой ставки на землю, включая плату за аренду и нормативную стоимость земельных участков. В РФ действуют общие основания, по которым осуществляется оплата за пользование землей.

– Создание специальных программ, которые помогают оптимально использовать природные ресурсы и производить их охрану. Сюда относится контроль над исполнением разработанных схем и программ.

– Создание границ и правовых норм для территорий, требующих особой охраны.

– Внедрение принципов кадастра земли, отслеживание и организация использования земельных участков.

– Введение единого порядка, по которому государство осуществляет контроль над использованием земли.

– Создание методов, по которым охраняется имущественное право на участки, а также их использование.

Региональный уровень

Исполнительные органы субъектов РФ:

1. Городские и региональные администрации.
2. Отделы контроля над землями, подлежащими повышенной охране.
3. Министерства имущества и природных ресурсов субъекта РФ.
4. Отделы земельных отношений и строительства субъекта РФ.
5. Главные управления лесами субъекта РФ и т. д.

Компетенция представительных и исполнительных органов субъектов РФ, осуществляющих регулирование земельных отношений:

– создание и подписание нормативных документов, которые не противоречат действующему законодательству и позволяют регулировать данную сферу;

– создание границ и правовых норм для территорий, требующих особой охраны в пределах определенного региона;

– аннулирование законодательных актов, принятых местными органами, которые противоречат действующему законодательству;

- внедрение норм, по которым предоставляются земельные участки;
- определение/изменение границ для районов в рамках субъекта страны;
- определение/изменение границ города или поселка, включая работу с генеральными планами для городов и поселков, которые располагаются в данном округе, области, крае или республики;
- определение фиксированной величины налога на землю, включая коэффициенты по отношению к номинальной стоимости земли, осуществление контроля над взиманием данного налога;
- внедрение метода, за счет которого возможно изменить целевое назначение территорий, а также их включение или исключение из какой-либо категории;
- внедрение программ оптимального использования ресурсов, действующих в определенном регионе, включая охранные мероприятия;
- отчуждение земель для потребностей государства или муниципалитета;
- введение налоговых льгот на землю;
- работы, касающиеся кадастра земли, контролирования и отслеживания того, как используются и охраняются территории.

Муниципальный уровень

Под муниципальными земельными отношениями в настоящем исследовании понимаются регулируемые нормами муниципального права земельные правоотношения, возникающие в процессе организации и деятельности местного самоуправления в различных муниципальных образованиях с учетом исторических и иных местных традиций.

В настоящий момент в России действуют Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. и Земельный кодекс РФ, согласно которым органы местного самоуправления могут самостоятельно определять условия использования муниципальных земель, находящихся в границах муниципального образования, независимо от формы собственности на землю, и должны осуществлять контроль за использованием земель на территории муниципального образования.

Согласно действующим Земельному и Гражданскому кодексам РФ, земельные участки должны использоваться в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием, утвержденным генеральным планом муниципального образования и проектами планировки и застройки, а также «Правилами землепользования и застройки муниципального образования» (ст. 85 ЗК РФ).

Органы местного самоуправления: администрации городов, поселков, районов и сел.

Компетенция органов местного самоуправления:

– право осуществлять владение, использовать и решать судьбу различных форм собственности, если они находятся в подчинении муниципалитета;

– планирование и принятие местного бюджета, введение величины налогов;

– контроль над использованием водных ресурсов, добычей полезных ископаемых, строительных недр, предназначенных для возведения различных конструкций под землей;

– переход в собственность, предоставление земли в пользование (касается физических лиц и организаций);

– регистрация прав собственников на участки;

– отчуждение земли в пользу государства или муниципалитета;

– разработка норм, по которым осуществляется использование территорий, а также контролирование их надлежащего использования;

– работы касательно надзора, планирования, реализации проектов, по которым осуществляется застройка муниципалитетов;

– расчет платы за земельные участки, ставок платы за аренду земли, установление налоговых льгот на землю для определенных категорий граждан;

– сбор платы за земельные участки;

– корректировка нормативов по стоимости земли согласно актуальному законодательству;

– решение спорных ситуаций, касающихся земельных участков;

– защита прав на землю, включая право пользоваться ею.

Вопросы для контроля знаний

1. Что такое земельные отношения?
2. Что такое земельные правоотношения?
3. Как классифицируются земельные правоотношения?
4. Что такое норма права?
5. Что относится к субъектам земельных правоотношений?
6. Что является объектом земельных правоотношений?
7. Что такое собственность?
8. Что представляет собой владение земельным участком?
9. Что представляет собой пользование земельным участком?
10. Что представляет собой распоряжение земельным участком?
11. Уточните виды собственности на землю.
12. Что такое вещное право?
13. Уточните виды вещных прав.
14. Что такое государственное регулирование земельных отношений?
15. Каковы основные функции государственного регулирования земельных отношений?

ГЛАВА 3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, КАК ОБЪЕКТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

3.1 Понятие земельного участка. Классификация земельных участков

Земельный участок, как объект недвижимости является одним из главных объектов земельных правоотношений. Неразрывная связь объектов капитального строительства с земельным участком накладывает на него определенные условия по использованию и распоряжению в дальнейшем.

Согласно ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ), **земельный участок** – это недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

При этом, в сфере землеустройства и кадастра недвижимости используется следующее определение: земельный участок – это часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Описание границ земельного участка, в настоящее время на основании федерального закона «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ (далее закон № 221-ФЗ), **выполняет кадастровый инженер при проведении кадастровых работ.**

Результатом таких работ является межевой план, в котором отражены следующие сведения: координаты поворотных точек, адрес, категория земель, вид разрешенного использования, площадь, кадастровый номер (при его наличии) и т. д.

Межевой план выполняется при: разделе, объединении, выделе, перераспределении, образовании земельного участка или уточнении его границы. Далее межевой план, на основании ст. 21 федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее закон № 218-ФЗ), передается в Росреестр для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

После уточнения границы земельного участка и процедуры постановки его на государственный кадастровый учет, в сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) появляются данные о нем (рисунок 1).

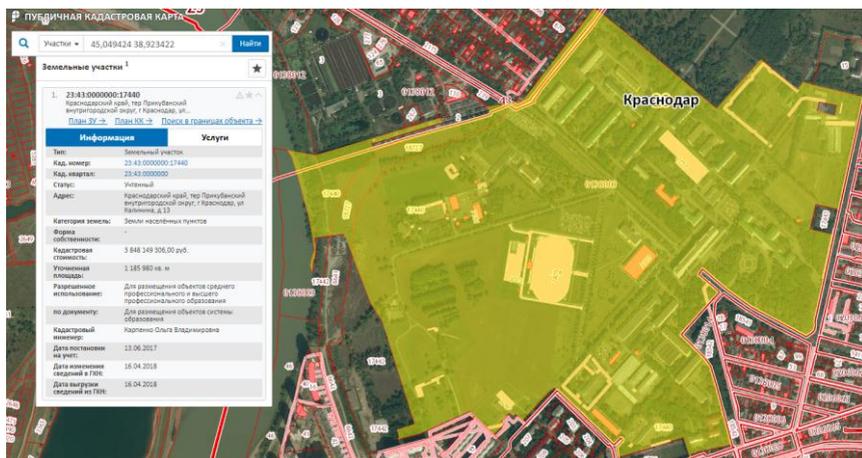


Рисунок 1 – Данные ЕГРН по земельному участку Кубанского государственного аграрного университета имени И. Т. Трубилина

Удостоверение границ земельного участка происходит в процессе их согласования всеми заинтересованными лицами (собственник, соседи и другие). После отправки межевого плана в Росреестр, проверяется и удостоверяется его сотрудниками правильность определения координат поворотных точек, с целью недопущения пересечений границ с другими земельными участками.

Классификация земельных участков происходит по следующим признакам:

1. По назначению земельные участки делятся на 7 категорий земель (ст. 7 ЗК РФ):

- 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.

2. По видам собственности (глава III ЗК РФ):

1) частная собственность (собственность граждан, собственность юридических лиц);

2) государственная собственность (федеральная собственность, собственность субъектов РФ);

3) муниципальная собственность.

3. По возможности раздела:

1) делимый земельный участок;

2) неделимый земельный участок (ст. 39.20 ЗК РФ).

4. По виду вещного права на основе Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее ГК РФ):

1) право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ);

2) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК РФ);

3) сервитуты (ст. 274, 277 ГК РФ);

4) право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294 ГК РФ);

5) право оперативного управления имуществом (ст. 296 ГК РФ).

5. По видам разрешенного использования на основе Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (рисунок 2).

В зависимости от того, к какому виду принадлежит земельный участок, на него могут быть наложены определенные ограничения в использовании, а также возникает потребность в использовании различных нормативно-правовых актов при решении какой-либо жизненной ситуации. Например:

1) при использовании участка земель населенных пунктов, необходимо руководствоваться градостроительными нормами не только на федеральном уровне (Градостроительный кодекс РФ), но и на местном уровне (Правила землепользования и застройки, Генеральный план) и т. д.;

Сельскохозяйственное использование

- Ведение сельского хозяйства

Жилая застройка

- Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.
- К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:
- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

Для индивидуального жилищного строительства

- Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);
- выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;
- размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

- Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);
- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;
- размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;
- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;
- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома

Рисунок 2 – Фрагмент Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

2) при использовании земельного участка сельскохозяйственного назначения, необходимо руководствоваться Земельным кодексом РФ, а при его распоряжении:

– федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ;

– законом Краснодарского края от 5 ноября 2002 г. № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» и т. д.

3.2 Образование и раздел земельных участков

Образованию земельных участков в Земельном кодексе РФ посвящена глава 1.1. Так ст. 11.2 данной главы ЗК РФ устанавливает, что **земельный участок может быть образован путем:**

- 1) раздела земельного участка;
- 2) объединения земельных участков;
- 3) перераспределения земельных участков;
- 4) выдела земельной доли;
- 5) выдела земельного участка из земель государственной собственности;
- 6) выдела земельного участка из земель муниципальной собственности;
- 7) при создании искусственного земельного участка (на основании федерального закона «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 19.07.2011 № 246-ФЗ).

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки

При образовании земельного участка ему присваивается целевое назначение и вид разрешенного использования такое же, как у земельного участка, из которого он образован.

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется **в соответствии с одним из следующих документов** (ст. 11.3 ЗК РФ):

- 1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 2) проектная документация лесных участков;
- 3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;

3) в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

Согласно ст. 11.4 ЗК РФ, **при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование.**

Если собственник разделит свой земельный участок, то у него возникает право собственности на все образуемые 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

Раздел земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории.

Раздел земельного участка, предоставленного для комплексного освоения, осуществляется лицом, с которым заключен договор о комплексном освоении территории (в соответствии с проектом межевания территории).

В целях раздела земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды или безвозмездного пользования, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обязаны принять решение об утверждении этой схемы или решение об отказе в ее утверждении с указанием оснований для отказа.

К заявлению об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории прилагаются:

1) подготовленная заявителем схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которые предлагается образовать и (или) изменить;

2) копии правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на исходный земельный участок, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

3.3 Выдел и объединение земельных участков

На основании ст. 11.5 ЗК РФ, **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).**

При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок.

Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ (далее закон № 101-ФЗ).

Согласно ст. 13 закона № 101-ФЗ, участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей.

Для процедуры выдела земельной доли необходимо:

- 1) провести общее собрание участников долевой собственности и вынести соответствующее решение;
- 2) утвердить на собрании собственников проект межевания (ст. 13.1 закона № 101-ФЗ), перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки;
- 3) если отсутствует решение общего собрания участников долевой собственности, то собственнику необходимо заключить договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли;

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли. Но есть исключение: площадь выделяемого земельного участка в данном случае может быть больше или меньше площади, указанной в правоудостоверяющих документа, если выдел осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется.

Размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, должны быть согласованы кадастровым инженером.

Согласно ст. 13.1 закона № 101-ФЗ, **споры о размере и местоположении границ** выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка **рассматриваются в суде.**

На основании ст. 11.6 ЗК РФ, при объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

У собственника объединяемых смежных земельных участков возникает право собственности на образуемый земельный участок. Если же смежными участками, в отношении которых происходит процедура выделения, обладают разные собственники, то после – у них возникает право общей собственности.

Не допускается объединение земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного пользования, за исключением случаев, если все указанные земельные участки предоставлены на одном праве одному лицу.

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

3.4 Перераспределение земельных участков

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации (ЗК РФ) **перераспределение земель или земельных участков может происходить 2 разными путями**, в зависимости от вида собственности (рисунок 3).



Рисунок 3 – Возможные варианты перераспределение земель или земельных участков

Согласно ст. 11.7 ЗК РФ, при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

Если происходит перераспределение земельных участков частной собственности, то право регистрируется в соответствии с

соглашением между собственниками об образовании земельных участков.

1 вариант

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и (или) земельными участками частной собственности, осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены главой V.4 ЗК РФ.

Так согласно ст. 39.27 ЗК РФ, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **между собой допускается в следующих случаях:**

1) все земельные участки не предоставлены гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута – осуществляется на основании соглашений между уполномоченными органами или решения соответствующего органа;

2) все земельные участки предоставлены на одном виде права одному и тому же лицу.

В случае, если перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется:

1) на основании утвержденного проекта межевания территории, то его реквизиты указываются в Соглашении о перераспределении;

2) в соответствии со схемой расположения земельного участка, то данная схема утверждается Соглашением или решением о перераспределении.

Соглашение о перераспределении земель и (или) земельных участков государственной или муниципальной собственности между собой включает:

1) обязательство сторон по обеспечению образования земельных участков;

2) распределение бремени расходов, связанных с выполнением кадастровых работ по образованию земельных участков;

3) информация о правах, возникающих на образуемые земельные участки.

Соглашение или решение о перераспределении земель и (или) земельных участков не может быть принято, если:

1) земельных участков предоставлены на одном виде права одному и тому же лицу, и отсутствует согласие в письменной форме указанного лица;

2) проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка предусматривается перераспределение земельного участка являющегося предметом аукциона, либо по нему принято решение о предварительном согласовании его предоставления, срок действия которого не истек;

3) границы земельного участка подлежат уточнению;

4) имеются основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка;

5) проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка предусматривается перераспределение земельного участка, в отношении которого подано заявление о предоставлении и не принято решение об отказе в этом предоставлении.

2 вариант

Согласно ст. 39.28 ЗК РФ, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях:

1) в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории;

2) в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (необходимо соблюдать допустимые размеры земельных участков);

3) земельных участков предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

4) для размещения объектов капитального строительства (в случаях предусмотренных ст. 49 ЗК РФ) в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Также как и в первом рассмотренном варианте, между сторонами (частные лица и органы власти), **должно быть заключено Соглашение о перераспределении**, а также выполнены и утверждены проект межевания или схема расположения земельного участка.

Обязательным приложением должен быть кадастровый паспорт земельного участка или кадастровые паспорта земельных участков, которые образуются в результате перераспределения земель и (или) земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности

Увеличение площади земельных участков при перераспределении в данном случае осуществляется за плату, размер которой определяется:

1) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Плата при перераспределении земель государственной/муниципальной собственности с частной в Краснодарском крае в 2015 г. (когда произошли кардинальные изменения в ЗК РФ) установлена Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 24 марта 2015 г. № 216 «Об утверждении Порядка определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности Краснодарского края, землями или земельными участками»

ми, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края».

Пунктом 5 Постановления № 216 **установлен размер платы в размере 15 % кадастровой стоимости земельного участка**, находящегося в собственности Краснодарского края, земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, рассчитанной пропорционально площади части такого земельного участка или таких земель, подлежащей передаче в частную собственность в результате его перераспределения с земельным участком, находящимся в собственности гражданина и предназначенного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства.

Размер платы в случае перераспределения земельных участков в целях последующего изъятия подлежащих образованию земельных участков для государственных нужд Краснодарского края или муниципальных нужд определяется на основании установленной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности рыночной стоимости соответственно части земельного участка, находящегося в собственности Краснодарского края, земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, подлежащей передаче в частную собственность в результате перераспределения земельных участков.

Согласно ст. 39.29 ЗК РФ, для заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, гражданин или юридическое лицо – собственники таких земельных участков обращаются с заявлением о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности (далее – заявление о перераспределении земельных участков), в уполномоченный орган.

В заявлении о перераспределении земельных участков указываются:

1) фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

2) наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

3) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, перераспределение которых планируется осуществить;

4) реквизиты утвержденного проекта межевания территории, если перераспределение земельных участков планируется осуществить в соответствии с данным проектом;

5) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

К заявлению о перераспределении земельных участков прилагаются:

1) копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок, принадлежащий заявителю, в случае, если право собственности не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

2) схема расположения земельного участка в случае, если отсутствует проект межевания территории, в границах которой осуществляется перераспределение земельных участков;

3) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка обращается представитель заявителя;

4) заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо.

В течение 10 дней со дня поступления заявления о перераспределении земельных участков уполномоченный орган возвращает заявление заявителю, если оно не соответствует требованиям или к заявлению не приложены установленные законодательством документы.

В срок не более чем 30 дней со дня поступления заявления о перераспределении земельных участков уполномоченный орган по результатам его рассмотрения совершает одно из следующих действий:

1) принимает решение об утверждении схемы расположения земельного участка и направляет это решение с приложением указанной схемы заявителю;

2) направляет заявителю согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

3) принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков при наличии оснований.

Существует 13 случаев, когда уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключение соглашения о перераспределении земельных участков, что указано в п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ.

Лицо, по заявлению которого принято решение об утверждении схемы расположения земельного участка или которому направлено согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях государственного кадастрового учета земельных участков, которые образуются в результате перераспределения, и обращается с заявлением о государственном кадастровом учете таких земельных участков.

Отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и в отношении которого осуществляется перераспределение, **не является основанием для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков.** В этом случае заявитель обеспечивает выполнение кадастровых работ.

В срок не более чем 30 дней со дня представления в уполномоченный орган кадастрового паспорта земельного участка или земельных участков, образуемых в результате перераспределения, уполномоченный орган направляет подписанные экземпляры проекта соглашения о перераспределении земельных участков заявителю для подписания. **Заявитель обязан подписать это соглашение не позднее чем в течение 30 дней со дня его получения.**

Уполномоченный орган отказывает в заключение соглашения о перераспределении земельных участков в случае, если площадь земельного участка, на который возникает право частной собственности, **превышает площадь такого земельного участка**, указанную в схеме расположения земельного участка или проекте межевания территории, в соответствии с которыми такой земельный участок был образован, **более чем на 10 %**.

3.5 Перевод земельных участков из одной категории в другую

В ст. 7 ЗК РФ установлено семь категорий земель, при этом бывают случаи, когда необходимо произвести перевод земель из одной категории в другую.

В соответствии со ст. 8 ЗК РФ уточнены полномочия по переводу земель из одной категории в другую в отношении:

1) земель, находящихся в федеральной собственности, – Правительством Российской Федерации;

2) земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, – органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, – органами местного самоуправления;

4) земель, находящихся в частной собственности:
– земель сельскохозяйственного назначения – органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
– земель иного целевого назначения – органами местного самоуправления.

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном ЗК РФ и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Так, согласно федеральному закону «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 № 172-ФЗ (далее закон № 172-ФЗ), для перевода земель/земельных участков из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство в органы, согласно ст. 8 ЗК РФ.

В ходатайстве о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую указываются:

- 1) кадастровый номер земельного участка;
- 2) категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить;
- 3) обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую;
- 4) права на земельный участок.

Для принятия решения о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую также необходимы следующие документы:

- 1) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для заявителей – физических лиц);
- 2) выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для заявителей – индивидуальных предпринимателей) или выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для заявителей – юридических лиц);
- 3) выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;
- 4) заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;
- 5) согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую, за исключением случая, если правообладателем земельного участка является лицо, с которым заключено соглашение об установлении сервитута в отношении такого земельного участка.

Согласно ст. 3 закона № 172-ФЗ в рассмотрении ходатайства может быть отказано в случае, если:

- 1) с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо;

2) к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям земельного законодательства.

Ходатайство, не подлежащее рассмотрению (по причинам указанным в законе № 172-ФЗ) подлежит возврату заинтересованному лицу в течение 30 дней со дня его поступления с указанием причин, послуживших основанием для отказа в принятии ходатайства для рассмотрения.

По результатам рассмотрения ходатайства исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления принимается **акт о переводе земель** или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую **в следующие сроки:**

1) в течение 3-х месяцев со дня поступления ходатайства – Правительством Российской Федерации;

2) в течение 2-х месяцев со дня поступления ходатайства – исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Акт о переводе земель или земельных участков должен содержать следующие сведения:

1) основания изменения категории земель;

2) границы и описание местоположения земель, для земельных участков также их площадь и кадастровые номера;

3) категория земель, перевод из которой осуществляется;

4) категория земель, перевод в которую осуществляется.

Акт о переводе земель или земельных участков не может быть принят на определенный срок.

Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков направляется заинтересованному лицу в течение 14 дней со дня принятия такого акта, также данные акты могут быть обжалованы в суде.

Согласно ст. 4 закона № 172-ФЗ, перевод земель или земельных участков из одной категории в другую не допускается в случае:

1) при установленных законодательством ограничениях перевода либо запрета на такой перевод;

2) наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы;

3) установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации.

В зависимости от категории земель, существуют особенности перевода из одной категории в другую.

Так в части 1 ст. 7 закона № 172-ФЗ **перевод земель сельскохозяйственных угодий** или земельных участков земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию **допускается в исключительных случаях, связанных:**

1) с консервацией земель;

2) с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;

3) с установлением или изменением черты населенных пунктов;

4) с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов, за некоторым исключением;

5) с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;

6) со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее – линейные объекты) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов;

7) с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;

8) с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;

9) с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

Не допускается перевод земель сельскохозяйственных угодий и земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на 50 и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в другую категорию, за исключением случаев, установленных пунктами 3, 6, 7 и 8 части 1 ст. 7 закона № 172-ФЗ.

В статьях 9-12 закона № 172-ФЗ уточнены особенности перевода земель населенных пунктов, земель промышленности (и т. д.), особо охраняемых территорий, лесного фонда, водного фонда.

Для земель запаса особенностью перевода в другую категорию земель является – формирование земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель (ст. 13 закона № 172-ФЗ).

3.6 Предоставление земельных участков государственной и муниципальной собственности

С 2015 г. на основе Земельного кодекса РФ (глава V.1) изменились правила предоставления земельных участков государственной и муниципальной собственности.

В настоящее время **общая схема предоставления земельных участков государственной и муниципальной собственности** выглядит следующим образом (рисунок 4).

Как видно из представленной схемы на рисунке 4, все земельные участки государственной (федеральная собственность, собственность субъектов РФ) и муниципальной собственности (за исключением лесного фонда) по большей части предоставляются на платной основе. Рассмотрим все условия более подробно.

На основании ст. 39.1 ЗК РФ основанием для предоставления вышеуказанных земель является:

- 1) решение органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договор купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договор аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.



Рисунок 4 – Общая схема предоставления земельных участков государственной и муниципальной собственности

Продажа земельного участка

Без проведения торгов осуществляется продажа земельного участка:

- 1) предоставленного в аренду для комплексного освоения территории;
- 2) предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, членам этой некоммерческой организации, а также если участок относится к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;
- 3) предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;
- 4) на котором расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений;

5) находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц;

6) крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации (см. закон № 101-ФЗ);

7) для ведения сельскохозяйственного производства гражданину или юридическому лицу после трех лет аренды;

8) для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

9) гражданам в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Во всех остальных случаях земельные участки государственной и муниципальной собственности предоставляются на торгах, которые **проводятся в форме аукциона.**

При проведении аукциона, если была подана только одна заявка, либо заявитель признан единственным участником аукциона, то ему и продается данный участок.

Стоимость земельного участка государственной и муниципальной собственности через торги будет определяться соответственно по результатам данных торгов.

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка определяется в порядке, установленном органами власти различного уровня, но не может быть больше кадастровой стоимости (ст. 39.4 ЗК РФ).

Согласно Постановлению главы администрации (губернатор) Краснодарского края от 25 марта 2015 г. № 226 «Об установлении порядка определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Краснодарского края, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов на территории Краснодарского края» (да-

лее Постановление № 226), на территории региона есть существенные «скидки» при покупке земель государственной и муниципальной собственности при выполнении определенных условий (таблица 1).

Таблица 1 – Определение цены при покупке земель государственной и муниципальной собственности в Краснодарском крае (Постановление № 226)

Условия	% от кад. ст.
1) за земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории для целей жилищного строительства:	–
– в городских округах	5
– в городских и сельских поселениях	3
– в иных случаях	100
2) за земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории, членам этой некоммерческой организации в целях индивидуального жилищного строительства	100
3) за земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории, членам этой некоммерческой организации в целях индивидуального жилищного строительства	–
– в городских округах	5
– в городских и сельских поселениях	3
4) за земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства	–
– в городских округах	5
– в городских и сельских поселениях	3
5) за земельные участки, находящиеся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц	100
6) за земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства	100
7) за земельные участки в случае их продажи гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам	100
8) за земельные участки, предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства и переданные в аренду гражданину или юридическому лицу	–
– после 3 лет аренды	100
– До 31 декабря 2018 г. – после 6 лет аренды	80
– До 31 декабря 2018 г. – после 9 лет аренды	60
– До 31 декабря 2018 г. – после 12 лет аренды	40
– До 31 декабря 2018 г. – после 15 лет аренды	20

Так при определении цены продажи земельного участка государственной или муниципальной собственности, органы власти в Краснодарском крае руководствуются целями предоставления, уровнем административно-территориального деления и количеством лет аренды (до 31 декабря 2018 г.).

В последние годы сформировалась определенная тенденция поощрения граждан и различных организаций к комплексному освоению территории.

Так, согласно ст. 46.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее ГрК РФ), **комплексное освоение территории включает:**

- подготовку документации по планировке территории;
- образование земельных участков в границах данной территории;
- строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

По договору о комплексном освоении территории одна сторона в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязуется выполнить обязательства, предусмотренные договором.

Предоставление земельных участков в собственность бесплатно

Согласно ст. 39.6 ЗК РФ, земельный участок государственной или муниципальной собственности **предоставляется гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно:**

1) если земельный участок образован в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, лицу, с которым заключен этот договор;

2) религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на таком земельном участке;

3) если земельный участок образован в соответствии с проектом межевания территории и являющегося земельным участком общего назначения, расположенным в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества;

4) гражданину по истечении 5 лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование при условии, что этот гражданин использовал участок по целевому назначению;

5) гражданину по истечении 5 лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование при условии, что этот гражданин использовал участок по целевому назначению и работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта Российской Федерации;

6) гражданам, имеющим 3-х и более детей (граждане должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых);

7) отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям (в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации);

8) предоставленного религиозной организации на праве постоянного (бессрочного) пользования и предназначенного для сельскохозяйственного производства;

9) гражданину в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

10) в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;

11) земельного участка, включенного в границы территории инновационного научно-технологического центра, фонду, созданному в соответствии с Федеральным законом «Об инновационных научно-технологических центрах и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Предоставление земельных участков в аренду

В соответствии со ст. 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается **без проведения торгов в 37 случаях предоставления земельного участка (рассмотрим некоторые из них):**

1) юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации;

2) юридическим лицам для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов;

3) юридическим лицам для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами;

4) для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;

5) предоставленного для комплексного освоения территории;

6) некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства;

7) садового или огородного земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;

8) ограниченного в обороте земельного участка, являющегося земельным участком общего назначения, расположенного в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества;

9) на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления;

10) на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства;

11) находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, этим землепользователям;

12) земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации;

13) образованного в границах застроенной территории;

14) гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

15) гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам;

16) взамен земельного участка, предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

17) религиозным организациям, казачьим обществам, для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни;

18) гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или для ведения личного подсобного хозяйства;

19) земельного участка, необходимого для проведения работ, связанных с пользованием недрами, недропользователю;

20) земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны

21) для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях.

В ст. 39.7 ЗК РФ установлены некоторые положения по определению размера арендной платы. **В зависимости от вида собственности земельного участка, определены органы, которые устанавливают размер арендной платы, если участок:**

– в федеральной собственности – Правительством Российской Федерации;

– в собственности субъекта – органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

– в муниципальной собственности – органом местного самоуправления.

При этом, в статье отмечены случаи, когда размер арендной платы не может превышать размер земельного налога.

Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции.

Расчет арендной платы и ставки арендной платы более подробно представлены в пункте 4.2 данного учебного пособия.

Вопросы для контроля знаний

1. Что такое земельный участок?
2. Кто проводит описание границ земельного участка?
3. Уточните классификацию земельных участков.
4. Уточните виды разрешенного использования земельных участков.
5. Каким образом может быть образован земельный участок?
6. Что необходимо выполнить собственнику земельной доли для ее выдела?
7. Какие земельные участки нельзя объединять?
8. Что такое перераспределение земель (земельных участков)?
9. Земельные участки какой собственности могут перераспределяться между собой?
10. В каких случаях перераспределение земель происходит за плату?
11. На основе каких нормативно-правовых актов происходит перевод земель из одной категории в другую?
12. Как происходит предоставления земельных участков государственной и муниципальной собственности в собственность гражданину или юридическому лицу?
13. Как происходит предоставления земельных участков государственной и муниципальной собственности в аренду гражданину или юридическому лицу?
14. Что включает комплексное освоение территории?
15. Какова стоимость при покупке земельных участков государственной и муниципальной собственности?
16. Какова величина арендных платежей за земельные участки государственной и муниципальной собственности?

ГЛАВА 4. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ВЗИМАНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1 Земельный налог

Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) устанавливает принцип платности использования земли, причем формами платы за использование являются земельный налог и арендная плата.

Земельный налог – налог, который уплачивают физические и юридические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога определяет глава 31 Налогового Кодекса РФ.

Субъектами налоговых отношений является, с одной стороны, государство в лице уполномоченных налоговых органов или их должностных лиц, а с другой – это **налогоплательщики**.

Налогоплательщиками являются организации и физические лица, обладающие земельными участками, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Такие права возникают с момента государственной регистрации, так как запись в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) является единственным доказательством существования права на земельный участок.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения), на территории которого введен налог.

При этом законодательством регламентируется ряд случаев, при которых земельные участки не могут быть объектами налогообложения. Такими объектами являются:

- земельные участки, изъятые из оборота;
- земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;

- земельные участки из состава земель лесного фонда;
- земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда.

Земельный налог является местным налогом. Так как, во-первых, он устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, в городах федерального значения (Москва, Санкт-Петербург и Севастополь) – законами указанных субъектов Российской Федерации. Во-вторых, **земельный налог платится в бюджет муниципального образования** (или городов федерального значения), где он установлен и в котором находится земельный участок.

При определении налога на землю используются следующие понятия, являющиеся обязательными элементами налога: **налоговая база, налоговая ставка.**

Налоговая база – стоимостная, физическая или иная характеристика объекта налогообложения.

Налоговой базой при исчислении земельного налога является кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (календарный год).

Кадастровая стоимость определяется, по результатам государственной кадастровой оценки земель, проведенной организациями, выбранными органами власти субъектов РФ. Сведения о стоимости земельных участков содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, получить которые можно на официальном портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) или путем письменного запроса в территориальное отделение ведомства. При определении налоговой базы не исключены следующие особенности:

- если земельный участок расположен на пограничной территории и является объектом налогообложения сразу в двух регионах, то в таких ситуациях налоговая база определяется по каждому субъекту отдельно и рассчитывается как доля от общей кадастровой стоимости;

- если земельный участок находится в общей долевой собственности, налоговая база устанавливается пропорционально его доле в общей долевой собственности;

– если земельный участок находится в общей совместной собственности, то налоговая база определяется в равных долях для каждого собственника.

Определяют налоговую базу субъекты налоговых отношений по-разному: налогоплательщики-организации определяют её самостоятельно на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о каждом принадлежащем им земельном участке. В то время как для физических лиц налоговая база определяется налоговыми органами (на основании сведений, предоставленными Росреестром).

Налоговая ставка – величина налоговых начислений на единицу измерения налоговой базы.

Налоговые ставки определяются представительными органами муниципальных образований (законодательными (представительными) органами государственной власти городов федерального значения) и закрепляются в нормативных правовых актах муниципальных образований или городов федерального значения. Такие локальные ставки не должны превышать предельных значений ставок, установленных на федеральном уровне. Так, в соответствии со ст. 394 Налогового Кодекса РФ предельная ставка налогообложения определена в размере 0,3 % и 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка. Выбор процентной ставки зависит от назначения и использовании земли, представленных в таблице 2.

Таблица 2 – Размер предельных налоговых ставок, установленных Налоговым Кодексом Российской Федерации

Ставка, %	Объекты налогообложения
0,3	1. земли сельскохозяйственного назначения; 2. земли в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемые для сельскохозяйственного производства; 3. земли жилищного фонда 4. земли, занятые жилыми строениями и объектами коммунального хозяйства, а также территории, запланированные под жилищное строительство 5. земли, предусмотренные для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства; 6. земли, ограниченные в обороте, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности Российской Федерации и таможенных нужд
1,5	прочие земельные участки

Величину земельного налога можно рассчитать как на официальном сайте налоговой службы через онлайн-сервис, так и аналитическим способом по нижеприведенной формулам 1 или 2:

$$ЗН = K_{\text{ст}} \cdot C_{\text{т}}/100, \quad (1)$$

где ЗН – земельный налог, руб.; $K_{\text{ст}}$ – кадастровая стоимость земельного участка, руб.; $C_{\text{т}}$ – ставка земельного налога, %; 100 – перевод процентов в долю.

$$ЗН = K_{\text{ст}} \cdot Д \cdot C_{\text{т}}/100 \cdot K_{\text{в}}, \quad (2)$$

где ЗН – земельный налог, руб.; $K_{\text{ст}}$ – кадастровая стоимость земельного участка, руб.; Д – размер доли в праве на земельный участок; $C_{\text{т}}$ – ставка земельного налога, %; 100 – перевод процентов в долю; $K_{\text{в}}$ – коэффициент владения земельным участком.

При расчете земельного налога по формуле 2 необходимо отдельно рассчитать коэффициент длительности владения землей ($K_{\text{в}}$), в случае владения земельным участком в течение неполного года, и учитывать процентную ставку ($C_{\text{т}}$), которая не может быть выше 0,3 % для земель сельскохозяйственного назначения, ЛПХ, садоводства, огородничества и 1,5 % для участков, принадлежащих к другим категориям.

Ниже приведены примеры расчета по формуле (1).

Пример № 1. Гражданин Иванов владеет земельным участком в г. Краснодар, предназначенном для размещения научного центра с 2015 г. Кадастровая стоимость участка в 2018 г. составляет 2 400 385 руб. Рассчитать земельный налог за 2017 г.

Д = 1 (Иванов владеет земельным участком единолично);

$C_{\text{т}}$ = 0,5 % (в соответствии с решением городской думы Краснодара «Об установлении земельного налога на территории муниципального образования город Краснодар» в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов образования);

$K_{\text{в}}$ = 1 (с начала налогового периода права Иванова на земельный участок были зарегистрированы)

Земельный налог = 2 400 385 · 1 · (0,5% /100%) · 1 = 12 002 руб.

Пример № 2. Гражданин Петров владеет земельным участком, предназначенным для садоводства и огородничества, с кадастровой стоимостью в 1 500 000 руб., права на земельный участок зарегистрированы в апреле 2017 г.

$D = 1$ (Петров владеет земельным участком единолично);

$C_T = 0,3 \%$ (для садоводства и огородничества максимальная налоговая ставка на федеральном уровне составляет 0,3 %);

$K_B = 5 \text{ мес} / 12 \text{ мес} = 0,42$ (владение земельным участком в течение неполного года)

Земельный налог = $1\,500\,000 \cdot 1 \cdot (0,3\% / 100\%) \cdot (5/12) = 1875$ руб.

Российское законодательство предусматривает налоговые льготы для определенных категорий граждан. Причем льготы позволяют полностью или частично освободиться от земельного налогообложения.

В соответствии со ст. 395 НК РФ от уплаты земельного налога полностью освобождаются указанные в таблице 3 физические и юридические лица.

Основанием для применения льгот будут являться документы, подтверждающие статус организации и использования земельных участков в определенных целях.

Законодательство также регламентирует возможность уплаты земельного налога в **неполном размере** для следующих категорий граждан (п. 5 ст. 391 НК РФ):

1) Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации, полных кавалеров ордена Славы;

Таблица 3 – Субъекты и объекты, полностью освобождающиеся от земельного налогообложения

№	Субъект	Объект
1	Организации и учреждения уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации	Земельные участки, предоставленные для выполнения данными организациями возложенных на них функций
2	Организации	Земли, занятые государственными автомобильными дорогами общего пользования
3	Религиозные организации	Земельные участки, на которых расположены строения религиозного и благотворительного назначения

№	Субъект	Объект
4	Общероссийские общественные организации инвалидов (инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 процентов от общего числа членов организации)	Земельные участки, используемые для осуществления уставной деятельности
5	Организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов общероссийских общественных организаций инвалидов (численности инвалидов среди их работников не менее 50 процентов и доля в фонде оплаты труда – не менее 25 процентов)	Земельные участки, используемые для производства или реализации разрешенных данной категории лиц товаров, работ и услуг
6	Учреждения, единственными собственниками имущества которых являются указанные в строках 4,5 общероссийские организации инвалидов	Земельные участки, используемые для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, научных, информационных целей социальной защиты и реабилитации инвалидов, для оказания правовой помощи инвалидам, детям-инвалидам и их родителям
7	Организации народных художественных промыслов	Земли, находящиеся в местах традиционного бытования народных художественных промыслов и используемых для производства и реализации изделий народных художественных промыслов
8	Организации – резиденты особой экономической зоны (срок льгот – 5 лет)	Земельные участки, расположенные на территории особой экономической зоны
9	Управляющие компании, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об инновационном центре "Сколково"»	Земельные участки, входящие в состав территории инновационного центра "Сколково" и иные предоставленные или приобретенные земли для выполнения этими компаниями своих функций
10	Судостроительные организации со статусом «Резидент промышленно-производственной особой экономической зоны» срок льгот – 5 лет (с даты регистрации таких организаций в качестве резидента)	Земельные участки, используемые в целях строительства и ремонта судов, на которых расположены здания, строения, сооружения производственного назначения
11	Организации-участники свободной экономической зоны (срок льгот – 3 года)	Земельные участки, расположенные на территории свободной экономической зоны
12	Коренные малочисленные народы Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, общины таких народов	Земельные участки, используемые для сохранения и развития жизненного уклада, хозяйствования и промыслов (охота, рыболовство, оленеводство и другие традиционными занятиями для получения ежемесячного дохода)

2) инвалидов I и II групп инвалидности;
3) инвалидов с детства, детей-инвалидов (распространяется на правоотношения, связанные с исчислением земельного налога с 01.01.2015);

4) ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, а также ветеранов и инвалидов боевых действий;

5) физических лиц, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии на производственном объединении «Маяк» (1957г.) и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, подвергшихся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне;

6) физических лиц, принимавших в составе подразделений особого риска участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

7) физических лиц, получивших или перенесших лучевую болезнь или ставших инвалидами в результате испытаний ядерных установок, ядерного оружия и космической техники;

8) пенсионеров, получающих пенсии, а также лиц, достигших возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым выплачивается ежемесячное пожизненное содержание.

Для вышеуказанных лиц уменьшение налоговой базы происходит следующим образом: сначала из общей кадастровой стоимости земельного участка вычитается кадастровая стоимость, приходящаяся на 600 м², а затем из кадастровой стоимости оставшейся земли рассчитывается сбор.

Основанием для применения таких льгот является **заявление** о предоставлении налоговой льготы или **уведомление о выбранном земельном участке**, которое налогоплательщики самостоятельно должны предоставить в налоговый орган по месту расположения земельного участка.

Форма **заявления** утверждена приказом ФНС РФ от 14.11.2017 г. № ММВ-7-21-897, в соответствии с которым в заявлении печатными буквами указывается идентификационный налоговый номер, персональные данные, кадастровый номер налогооблагаемо-

го участка, период предоставления льготы, название, реквизиты, дата выдачи и срок действия документа, дающего право на льготу. Приложением к заявлению являются заверенные копии документов, обосновывающих право на льготный земельный налог. Если таковые не прилагаются, то проверяют подлинность указанных реквизитов. Отправка заявления предусмотрена как удаленным способом, через Личный аккаунт, открытый на сайте Федеральной налоговой службы (ФНС), так и непосредственным – отдать бланк лично сотруднику инспекции.

Уведомление о выбранном земельном участке предусмотрено в случае, если налогоплательщик, относящийся к перечисленным выше категориям, имеет два и более земельных участка. В таком случае до 1 ноября налогового периода необходимо предоставить в налоговый орган уведомление, в котором указывается один выбранный земельный участок для льготного налогообложения. Такой принцип уменьшения налоговой базы применяется при исчислении земельного налога за налоговые периоды с 2017 г. После 1 ноября года, являющегося налоговым периодом, изменить налогооблагаемый по льготам земельный участок нельзя. В случае непредставления налогоплательщиком уведомления о выбранном земельном участке, налоговый вычет предоставляется в отношении одного земельного участка с максимальной исчисленной суммой налога.

Не исключено, что в результате применения налогового вычета налоговая база принимает отрицательное значение. В данных случаях такая налоговая база принимается равной нулю (при расчете земельного налога за налоговые периоды начиная с 2017 г.).

Стоит отметить, что законодательством РФ помимо федеральных, установлены **региональные льготы**, которые закрепляются правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Этими документами субъекты Российской Федерации регламентируют основания и порядок применения льгот для отдельных категорий граждан.

Например, федеральными законами льготы пенсионерам не предусмотрены, однако местные власти имеют право установить собственный перечень льготников. Поэтому в большинстве регионов существуют льготы для малообеспеченных, пенсионеров и многодетных семей.

Например, в Ростовской и Воронежской областях установлены льготы пенсионерам – все неработающие граждане, получающие государственное пособие по достижению установленного возраста, не являются плательщиками взносов. В Москве и Московской области полностью освобождены от уплаты сбора многодетные семьи, семьи военнослужащих при утрате кормильца, сироты до 18 лет, оставшиеся без попечения родителей. В Краснодарском крае от уплаты земельного налога освобождены Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, Герои Социалистического Труда и полные кавалеры орденов Славы, Трудовой Славы и «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР», инвалиды I, II, III группы, Ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, ветераны и инвалиды боевых действий и др. С полным перечнем граждан, которые по местным нормам освобождены от уплаты земельного налога, можно ознакомиться в разделе справочной информации на официальном сайте налоговой службы. Основанием для применения льгот на региональном уровне также является заявление и пакет необходимых документов.

Приведем пример особого режима расчета земельного налога в случае действия льготного налогообложения.

Пример № 3. Пенсионерка Иванова владеет земельным участком площадью 600 м² с 2014 г., с разрешенным использованием: для ведения огородничества. Кадастровая стоимость участка составила 500 000 руб. Необходимо рассчитать земельный налог за 2017 г. при условии, что на региональном уровне данная категория граждан не освобождена от уплаты налога.

$D = 1$ (владеет целым участком)

$C_T = 0,3 \%$ (на эту категорию максимальная ставка 0,3 %)

$K_B = 1$ (владение участком в течение полного налогового периода)

Льгота: уменьшение налоговой базы на величину кадастровой стоимости 600 м² площади земельного участка.

Так как площадь всего земельного участка составляет 600 м², то при уменьшении налоговой базы величина налога станет равной нулю. Поэтому земельные участки площадью 6 соток, владельцами которых являются пенсионеры, получающие пенсии, а также лица, достигших возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины-

ны), которым выплачивается ежемесячное пожизненное содержание (п. 5 ст. 391 НК РФ) земельным налогом не облагаются.

Пример № 4. Герой Российской Федерации приобрел в МО г. Краснодар земельный участок и зарегистрировал права на него в марте 2017 г. Площадь участка – 900 м², кадастровая стоимость 1 000 000 руб., разрешенное использование – под индивидуальное жилищное строительство. Рассчитать величину земельного налога за 2017 г.

В соответствии с льготами, действующими на территории Краснодарского края, данный гражданин полностью освобождается от уплаты земельного налога.

4.2 Арендная плата за землю

В соответствии с законодательством РФ, земельные участки могут быть предоставлены в аренду. **Аренда – временное владение и пользование земельным участком от собственника третьим лицом за плату.** От того, кто является собственником арендуемого земельного участка зависит расчет арендной платы.

В случае, если **арендуемый земельный участок находится в частной собственности**, то порядок, условия, сроки и размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендатором и арендодателем (п. 4 ст.65 ЗК РФ).

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности возможно двумя способами: с проведением торгов в форме аукциона или без проведения таковых (ст. 39.6 ЗК РФ). В случае проведения торгов, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона. Если торги не проводились, в случаях, предусмотренных ст. 39.6 ЗК РФ, то размер арендной платы устанавливается согласно регламентированному в законодательстве порядку, принципам и способам расчета. **Такие положения закрепляются:**

1) Правительством Российской Федерации – в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности (Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 05.05.2017) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной соб-

ственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»);

2) Органом государственной власти субъекта Российской Федерации – в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации (Постановление главы Администрации Краснодарского края № 121 от 21 марта 2016 г. «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов»);

3) Органом местного самоуправления – в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности (Постановление Администрации МО город Краснодар № 2183 от 30 мая 2016 г. «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар, предоставленные в аренду без торгов»).

Так, Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 закрепляет основные принципы расчета арендной платы:

Принцип экономической обоснованности – в рамках которого учитывается доходность земельного участка, категория земель, размер, цель использования.

Принцип предсказуемости расчета – установление порядка расчёта в федеральных и муниципальных законах, а также возможность и случаи пересмотра суммы платежа со стороны арендодателя.

Принцип максимального упрощения расчетов – возможность исчисления платежа на основании кадастровой стоимости земельного участка.

Принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев – размер платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

Принцип социальной поддержки важных видов деятельности – установление размера арендной платы не выше размера земельного налога;

Принцип запрета необоснованных предпочтений – определение порядка расчетов для каждой категории земель.

В соответствии с этими принципами размер годовой арендной платы определяется одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету;
- в) на основании рыночной стоимости.

В Краснодарском крае действует Постановление главы администрации (губернатор) Краснодарского края от 21 марта 2016 г. № 121 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов» (далее Постановление № 121).

В данном Постановлении № 121 размер годовой арендной платы, определенный на основании кадастровой стоимости земельного участка или на основании рыночной стоимости земельного участка:

1. На основании кадастровой стоимости.

Согласно федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В данном случае арендная плата рассчитывается от кадастровой стоимости земельного участка по формуле 3:

$$АП = КС \cdot C_{ан} / 100 \cdot КИ, \quad (3)$$

где АП – размер арендной платы, руб.; КС – кадастровая стоимость, руб.; $C_{ан}$ – ставка арендной платы, %; КИ – коэффициент инфляции, рассчитываемый по формуле 4; 100 – перевод процентов в долю.

$$КИ = \prod_1^n \left(1 + \frac{УИ}{100} \right), \quad (4)$$

где П – ежегодные коэффициенты инфляции; УИ – уровень инфляции, по состоянию на 1 января соответствующего финансового года.

Значение результата, полученного по формуле 3 математически округляют до шестого знака после запятой.

Значение ставки арендной платы $C_{ан}$, требуемое при расчетах арендной платы, зависит от цели использования земельного участка. Величина такой ставки устанавливается в соответствии с таблицей 4.

Таблица 4 – Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов (Постановление № 121) (В расчете от кадастровой стоимости)

Ставка, %	Вид земельного участка
0,01	Предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах
	Предоставленного иному физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога
	Предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога
	Изъятых из оборота
	Загрязненных опасными отходами, радиоактивными веществами
	Предоставленного гражданину, имеющему трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта
0,1	Из земель сельскохозяйственного назначения, занятого защитными лесными насаждениями
0,3	Предоставленного для целей жилищного строительства
	Занятого объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса
	Предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства или животноводства, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных
	Для размещения гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения личного автотранспорта граждан
	Из земель сельскохозяйственного назначения, право аренды, на который переоформлено с права постоянного (бессрочного) пользования
1,5	Ограниченного в обороте, право аренды, на который переоформлено с права постоянного (бессрочного) пользования
	Объектами, находящимися в собственности социально ориентированной некоммерческой организации,
2,0	Из земель сельскохозяйственного назначения, занятого сельскохозяйственными угодьями

Ставка, %	Вид земельного участка
	В составе зоны сельскохозяйственного использования в населенных пунктах, используемого для сельскохозяйственного производства
	Право аренды, на который переоформлено с права постоянного (бессрочного) пользования
2,5	Предоставленного для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства
	В составе земель особо охраняемых территорий и объектов
5,0	В отношении земельного участка, приобретенного (предоставленного) для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства

Некоторые ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов (Постановление № 121) представлены в таблице 4.

При этом, можно отметить, что в зависимости от назначения земельного участка расчет арендной платы может идти как от кадастровой стоимости, так и от рыночной.

Согласно пункту 6 Постановления № 121, **арендная плата в некоторых случаях может определяться в размере земельного налога.**

Также, согласно Постановлению № 121, арендная плата за земельные участки, используемые для размещения платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, либо предоставленные на основании концессионного соглашения для строительства, реконструкции и использования платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, составляет 1 % от кадастровой стоимости этих земельных участков.

При переоформлении в установленном порядке права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды размер арендной платы не может превышать более чем в два раза размер земельного налога.

В случае если в Едином государственном реестре недвижимости кадастровая стоимость земельного участка не указана либо указана в размере, равном нулю или одному рублю, расчет арендной платы

осуществляется на основании рыночной стоимости земельного участка, определенной по результатам рыночной оценки, проведенной в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности.

2. По ставкам арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету.

Базовые ставки разрабатываются Министерством экономического развития РФ в зависимости от категории земель. Такой способ расчета применяется в основном для предоставления территорий под автомобильные и железные дороги, трубо-, нефте- и водопроводы, под объекты для утилизации, для размещения рекламы (формула 5).

$$AP = S \cdot BC \cdot KP, \quad (5)$$

где S – площадь земельного участка, м²; BC – базовая ставка, руб./ м²; KP – коэффициент поправки (учитывающий вид использования земельного участка);

Например, данная формула 3 приведена в Постановлении администрации города Хабаровска от 31.12.2014 № 5729 «Об утверждении положения «О порядке определения арендной платы за земельные участки», где указаны следующие коэффициенты:

- под размещение рекламы – 300;
- под размещение торговых киосков, а также киосков типа «купава» – 80;
- под автозаправочные станции – 10;
- под размещение временных (сезонных) объектов торговли и общественного питания (торговые ряды, лотки, палатки) – 7,5;
- под автостоянки, используемые в коммерческих целях, и другие объекты, на которых взимается плата за хранение автотранспорта – 2,5;
- под гостиницы, некапитальные отдельно стоящие гаражи – 2;
- земельные участки левобережья, предоставленные для садоводства, огородничества и животноводства – 0,001 и другие.

В Постановлении администрации города Хабаровска от 24 ноября 2016 года № 4279 «Об утверждении базовых размеров арендной платы на 2017 и 2018 год за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности» базовые размеры напрямую зависят от оценочной зоны, приведем примеры в таблице 5.

Таблица 5 – Некоторые базовые размеры на 2017 и 2018 г.

для исчисления годовой арендной платы на территории городского округа «Город Хабаровск» за единицу арендуемой площади земельного участка, находящегося в муниципальной собственности

Оценочные зоны	Базовый размер арендной платы за земельные участки (руб./кв. м в год)	Условные обозначения оценочных зон производственной и промышленной сферы	Базовый размер арендной платы за земельные участки производственной и промышленной сферы (руб./кв. м в год)
1	64,52	1п	59,76
2	43,98	2п	37,86
3	46,91	3п	46,91
4	70,41	4п	47,44
5	64,52	5п	51,53

3. На основании рыночной стоимости.

Арендная плата, в случае если в Едином государственном реестре недвижимости кадастровая стоимость земельного участка не указана либо указана в размере, равном нулю или одному рублю, рассчитывается по формуле 6.

$$AP = PC \cdot C_{an} / 100 \cdot KI, \quad (6)$$

где AP – размер арендной платы, руб.; PC – рыночная стоимость земельного участка, руб.; C_{an} – ставка арендной платы, %; 100 – перевод процентов в долю; KI – коэффициент инфляции.

Значение ставки арендной платы C_{an} от рыночной стоимости зависит от цели использования земельного участка. Величина такой ставки устанавливается законодательством, например Краснодарского края (таблица 6).

Таблица 6 – Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края предоставленные в аренду без торгов (Постановление № 121) (в расчете от рыночной стоимости)

%	Вид земельного участка
1,5	Общего пользования
	Из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения
15	Расположенного в игорной зоне, занятого зданиями, сооружениями, в которых осуществляется деятельность по организации и проведению азартных игр

Так, согласно федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

4.3 Налог на имущество физических лиц

Налог на имущество физических лиц – это особый вид фискальных обязательств, нормы применения которого устанавливаются на муниципальном уровне.

Налог на имущество физических лиц (НИФЛ) – это прямой местный налог, общие условия, применения которого закреплены в главе 32 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ).

Прямыми признаются те сборы и взносы, которые взимаются непосредственно с доходов налогоплательщика либо с его имущественных активов. В данном случае НИФЛ исчисляется в прямом отношении к стоимости налогооблагаемого объекта. Местными сборами принято считать те обязательства, нормы обложения, которые устанавливают органы исполнительной власти муниципального значения (администрации муниципальных образований, сельских поселений или городов федерального значения).

Согласно ст. 400 НК РФ, налогоплательщиками НИФЛ признаются все физические лица, в собственности которых числятся имущественные активы, которое признаются налогооблагаемыми объектами.

К объектам налогообложения в отношении НИФЛ: квартиры, комнаты либо доли в них; жилые дома, а также части (доли) жилых домов; гаражи, машино-места; единые недвижимые комплексы; объекты незавершенного строительства; иные помещения, а также здания, строения и сооружения.

Стоит отметить, что дома, расположенные на земельных участках и предназначенные для ведения подсобного, дачного, садового или огороднического хозяйства, также признаются жилыми домами. А вот общее имущество многоквартирного дома (лифты, подъезды, эвакуационные выходы, подвалы, лестницы) к объектам налогообложения не относится.

Ключевой момент для исчисления и оплаты налога на имущество физических лиц: наличие официального права собственности на конкретный объект. Причем факт использования имущественного актива не имеет значения. Например, если квартира или гараж временно не используются, НИФЛ платить все равно придется. Кроме того, чиновники определили, что при нахождении объекта в общей долевой собственности налогоплательщиками признаются все собственники. Однако правообладатели могут самостоятельно определить одного плательщика, который будет обязан оплатить налог на имущество физических лиц в бюджет. Аналогичные условия утверждены и для наследников имущественных активов. Так, обязанность по уплате возникает с момента открытия наследства. Обязательства исчисляются в полном объеме, независимо от факта использования.

НИФЛ рассчитывается так же, как и все прямые налоговые обязательства, действующие на территории РФ. В первую очередь определяется налоговая база, к учету применяются вычеты и льготы, если налогоплательщик имеет на них право. **К исчисленной налогооблагаемой базе применяется ставка налога, которая действует в конкретном муниципальном образовании.**

Согласно ст. 402 НК РФ налоговой базой для НИФЛ являются:

- 1) кадастровая стоимость;
- 2) инвентаризационная стоимость.

Кадастровая стоимость применяется, если субъект РФ примет решение о переходе на такой метод расчета налога. Принять это решение субъект РФ может только после утверждения им в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества (п. 1 ст. 402 НК РФ).

Если решение о переходе на расчет налога по кадастровой стоимости не принято, налог считается исходя из инвентаризационной стоимости (п. 2 ст. 402 НК РФ). Дата перехода, на исчисление налога исходя из кадастровой стоимости, должна быть определена субъектом РФ до 1 января 2020 г. (п. 1 ст. 402 НК РФ). С 1 января 2020 г. определение налоговой базы исходя из инвентаризационной стоимости не производится.

Расчет по кадастровой стоимости

При исчислении налога по кадастровой стоимости в расчет берется кадастровая стоимость объекта, указанная в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (п. 1 ст. 403 НК РФ).

При этом, налоговая база по объекту недвижимости определяется как кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости за (ст. 403 НК РФ):

- 10 м² – комнаты, части квартиры;
- 20 м² – для квартир, части жилого дома;
- 50 м² – для жилого дома;
- на 1 млн руб. – для единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы один жилой дом.

В случае, если при применении налоговых вычетов, налоговая база принимает отрицательное значение, в целях исчисления налога такая налоговая база принимается равной нулю.

Ставки налога на имущество физических лиц устанавливаются в пределах (ст. 403 НК РФ):

1) 0,1 % в отношении:

- жилых домов, частей жилых домов, квартир, частей квартир, комнат;
- объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом;
- единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы один жилой дом;

- гаражей и машино-мест;
- хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 м² и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;

2) 2 % в отношении:

- административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
- в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн руб.;

3) 0,5 % в отношении прочих объектов налогообложения.

Некоторые налоговые ставки, **могут быть уменьшены до нуля или увеличены, но не более чем в три раза** нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Налоговым периодом признается календарный год (ст. 405 НК РФ).

Расчет по инвентаризационной стоимости

В случае определения налоговой базы исходя из инвентаризационной стоимости налоговые ставки устанавливаются на основе умноженной на коэффициент-дефлятор суммарной инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, принадлежащих на праве собственности налогоплательщику (ст. 404 НК РФ) в следующих пределах (ст. 406 НК РФ), указанных в таблице 7.

Согласно ст. 406 НК РФ, допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от:

- 1) кадастровой стоимости объекта налогообложения (суммарной инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, умно-

женной на коэффициент-дефлятор (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов);

Таблица 7 – Ставки налога на имущество физических лиц, исходя из инвентаризационной стоимости

Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения, умноженная на коэффициент-дефлятор, руб.	Ставка налога, %
До 300 000 включительно	До 0,1 включительно
От 300 000 до 500 000 включительно	От 0,1 до 0,3 включительно
Свыше 500 000	От 0,3 до 2,0 включительно

- 2) вида объекта налогообложения;
- 3) места нахождения объекта налогообложения;
- 4) видов территориальных зон, в границах которых расположен объект налогообложения.

Право на льготы Федеральное законодательство устанавливает широкий перечень льгот, освобождений и вычетов по налогу на имущество физлиц. К тому же местные власти вправе расширять данный список.

Право на существенное уменьшение налога на имущество физических лиц имеют (ст. 407 НК РФ):

- 1) Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;
- 2) инвалиды I и II групп инвалидности;
- 3) инвалиды с детства, дети-инвалиды;
- 4) участники гражданской войны, Великой Отечественной войны, других боевых операций по защите СССР и т. д.;
- 5) лица вольнонаемного состава Советской Армии, Военно-Морского Флота, органов внутренних дел и т. д.;
- 6) лица, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 г. № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС и другие»;
- 7) военнослужащие, а также граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-

штатными мероприятиями, имеющие общую продолжительность военной службы 20 лет и более;

8) лица, принимавшие непосредственное участие в составе подразделений особого риска в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

9) члены семей военнослужащих, потерявших кормильца;

10) пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством, а также лица, достигшие возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым в соответствии с законодательством Российской Федерации выплачивается ежемесячное пожизненное содержание;

11) граждане, уволенные с военной службы или призывавшиеся на военные сборы, выполнявшие интернациональный долг в Афганистане и других странах, в которых велись боевые действия;

12) физические лица, получившие или перенесшие лучевую болезнь или ставшие инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;

13) родители и супруги военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей;

14) физические лица, осуществляющие профессиональную творческую деятельность, – в отношении специально оборудованных помещений, сооружений, используемых для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек, – на период такого их использования;

15) физические лица – в отношении хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 м² и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

Налоговая льгота не предоставляется в отношении объектов налогообложения, указанных в подпункте 2 пункта 2 статьи 406 НК РФ, за исключением гаражей и машино-мест, расположенных в таких объектах налогообложения.

Физические лица, имеющие право на налоговые льготы, установленные законодательством о налогах и сборах, пред-

ставляют в налоговый орган по своему выбору заявление о предоставлении налоговой льготы, а также вправе представить документы, подтверждающие право налогоплательщика на налоговую льготу.

Сумма налога за первые три налоговых периода (3 года) с начала применения порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения исчисляется по следующей формуле 7:

$$H = (H1 - H2) \cdot K + H2, \quad (7)$$

где H – сумма налога, подлежащая уплате; H1 – сумма налога, исчисленная от кадастровой стоимости; H2 – сумма налога, исчисленная исходя из соответствующей инвентаризационной стоимости объекта; K – коэффициент, равный: 0,2 – применительно к первому налоговому периоду (2017 г.); 0,4 – применительно ко второму налоговому периоду (2018 г.); 0,6 – применительно к третьему налоговому периоду (2019 г.).

Начиная с 1 января 2020 г. определение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения не производится.

Согласно Закону Краснодарского края «Об установлении единой даты начала применения на территории Краснодарского края порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» № 3368-КЗ от 04.04.2016 г., с **01.01.2017 г. налог на имущество физических лиц в Краснодарском крае рассчитывается от кадастровой стоимости.**

В соответствии с Решением городской Думы города Краснодара «О налоге на имущество физических лиц» (в ред. от 17.11.2016 № 26 п.13) № 70 п. 3 от 20.11.2014 г., в г. Краснодар действуют следующие ставки налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости:

0,2 %

- 1) жилые дома, жилые помещения;
- 2) объекты незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом;
- 3) единые недвижимые комплексы, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом);

4) гаражи и машино-места;

5) хозяйственные строения или сооружения, площадь каждого из которых не превышает 50 м² и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;

0,7 %

1) объекты налогообложения, включенные в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

2) объекты налогообложения, предусмотренные абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

3) объекты налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн руб.;

0,5% – прочие объекты налогообложения.

При этом, Решением городской Думы города Краснодара «О налоге на имущество физических лиц» (в ред. от 17.11.2016 № 26 п.13) № 70 п. 3 от 20.11.2014 г. принято:

– освободить от уплаты налога членов многодетных семей, имеющих в собственности один объект налогообложения;

– освободить от уплаты налога членов многодетных семей, имеющих в собственности несколько объектов налогообложения, в отношении одного из объектов налогообложения по выбору налогоплательщика.

Льгота предоставляется на основании документа, удостоверяющего личность, удостоверения многодетной семьи, свидетельств о рождении детей, свидетельства о заключении (расторжении) брака, справки с места жительства о составе семьи.

4.4 Сервитут

Понятие сервитут определено ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) и ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ).

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком. Сервитут является вещным правом и может устанавливаться для:

– обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок;

– строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием;

– для других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Публичный сервитут устанавливается в соответствии со ст. 23 ЗК РФ. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения главы V.3 ЗК РФ не применяются.

Публичный сервитут может устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

- 3) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоая;
- 5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 6) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- 8) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ.

Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Переход прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом, предоставление обремененного публичным сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам или юридическим лицам не являются основанием для прекращения публичного сервитута и (или) изменения условий его осуществления.

Срок сервитута определяется по соглашению сторон. Срок сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.24 ЗК РФ (арендатор или землепользователь, которому земельный участок предоставлен на праве безвозмездного пользования, вправе заключать соглашение об установлении сервитута **на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка** или договора безвозмездного пользования земельным участком).

Срок сервитута, срок публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

Сервитут, публичный сервитут должны устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

Установление сервитута, публичного сервитута применительно к землям и земельным участкам из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется с учетом требований об обеспечении рационального использования земель.

В случае, когда установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его правообладатель вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, **соразмерную плату,** если иное не предусмотрено ЗК РФ.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на обременяемые публичным сервитутом земельные участки и (или) о координатах характерных точек границ таких земельных участков, наличие споров о правах на такие земельные участки не являются препятствием для установления публичного сервитута.

Наличие на земельном участке обременения не является препятствием для установления публичного сервитута в отношении такого земельного участка, за исключением случаев, если ранее установленные ограничения прав на земельный участок, публичный сервитут не допускают осуществление деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 ЗК РФ. Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

Порядок установления публичного сервитута в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ, срок публичного сервитута, условия его осуществления и порядок определения платы за такой сервитут устанавливаются главой V.7 ЗК РФ.

Особенности установления сервитута, публичного сервитута в отношении земельных участков, находящихся в границах полос от-

вода автомобильных дорог, устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В порядке, предусмотренном ст. 39.37 ЗК РФ, **публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в следующих целях и согласно ст. 39.45 ЗК РФ на следующие сроки:**

1) размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд **(срок 10–49 лет);**

2) складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, **на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта;**

3) устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги **(срок 10–49 лет);**

4) размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях **(срок 10–49 лет);**

5) проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений, предусмотренных подпунктом 1 (**срок не более 1 года**).

Плата за публичный сервитут может устанавливаться в виде единовременного платежа или периодических платежей и рассчитывается пропорционально площади земельного участка и (или) земель в установленных границах публичного сервитута.

Плата за публичный сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и не обремененного правами третьих лиц, **устанавливается в размере 0,01% кадастровой стоимости такого земельного участка за каждый год использования** этого земельного участка.

При этом плата за публичный сервитут, установленный на 3 года и более, не может быть менее чем 0,1% кадастровой стоимости земельного участка, обремененного сервитутом, за весь срок сервитута.

Если в отношении земельных участков и (или) земель кадастровая стоимость не определена, размер платы за публичный сервитут рассчитывается из среднего показателя кадастровой стоимости земельных участков по муниципальному району (городскому округу), муниципальному образованию в составе города федерального значения.

Безвозмездным является публичный сервитут, установленный для:

1) устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги;

2) размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях;

3) в отношении земельного участка, правообладатель которого является стороной договора о подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения, в целях исполнения которого установлен публичный сервитут.

Плата за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам, определяется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и методическими рекомендациями, утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Размер такой платы определяется на дату, предшествующую не более чем на 30 дней дате направления правообладателю земельного участка соглашения об осуществлении публичного сервитута.

Плата за публичный сервитут вносится правообладателю земельного участка, с которым заключено соглашение или в депозит нотариуса (единовременным платежом).

В случае досрочного прекращения публичного сервитута внесенная за него плата не подлежит возврату, за исключением случаев, предусмотренных соглашением об осуществлении публичного сервитута.

В счет платы за публичный сервитут не засчитываются и возмещаются независимо от такой платы:

1) убытки, причиненные невозможностью исполнения правообладателем земельного участка обязательств перед третьими лицами;

2) иные убытки, причиненные правообладателю земельного участка в результате деятельности, осуществляемой обладателем публичного сервитута на земельном участке, включая убытки, причиненные повреждением имущества (в том числе вследствие аварии или в связи с предотвращением аварии).

Вопросы для контроля знаний

1. Что такое земельный налог?
2. Кто является субъектами налоговых отношений?
3. Что является объектом налогообложения?

4. Что такое налоговая база?
5. Что такое налоговая ставка?
6. Кто освобожден от уплаты земельного налога?
7. Что такое аренда?
8. Каковы основные принципы расчета арендной платы?
9. Какими способами определяется размер годовой арендной платы (виды стоимости)?
10. Что такое Налог на имущество физических лиц?
11. Назовите объекты недвижимости, которые облагаются налогом на имущество физических лиц.
12. Что является налоговой базой при расчете налога на имущество физических лиц?
13. Что такое сервитут?
14. Каков размер платы за сервитут?
15. На какой срок устанавливается сервитут?

ГЛАВА 5. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

5.1 Понятие землеустройства. Государственное регулирование проведения землеустройства

Понятие землеустройства появилось достаточно давно и трансформировалось по мере изменения объектов землеустройства и мероприятий, которое оно включает.

В настоящее время, согласно федеральному закону «О землеустройстве» от 18.06.2001 № 78-ФЗ (далее закон № 78-ФЗ), **под землеустройством понимают:**

- мероприятия по изучению состояния земель;
- планированию и организации рационального использования земель и их охраны;
- описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства;
- организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства;
- организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

Землеустроительная документация – это документы, полученные в результате проведения землеустройства.

Что касается самих объектов землеустройства, то необходимо понимать, что они значительно отличаются от первоначальной редакции закона (рисунок 5).

В настоящее время к объектам землеустройства относятся: территории субъектов РФ, территории муниципальных образований, части этих территорий.

За последние годы изменились не только объекты землеустройства, но виды землеустройства. Так из закона № 78-ФЗ ушло понятие территориального (межхозяйственного) землеустройства (ст. 15 редакции № 1).

Редакция №1 (18.06.2001)	территории субъектов Российской Федерации
	территории муниципальных образований
	другие административно - территориальные образования
	<i>территориальные зоны</i>
	<i>земельные участки</i>
Редакция №10 (31.12.2017)	части указанных зон, участков, территорий
	территории субъектов Российской Федерации
	территории муниципальных образований
	части указанных территорий

Рисунок 5 – Объекты землеустройства
(сравнение 1 и 10 редакции закона № 78-ФЗ «О землеустройстве»)

В настоящее время, согласно ст. 18, существует **понятие внутрихозяйственного землеустройства**, которое проводится в целях организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны, а также земель, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни.

Как и раньше (2001 г.), при проведении внутрихозяйственного землеустройства выполняются следующие виды работ:

- организация рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства,
- организация территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни;
- разработка мероприятий:
 - по улучшению сельскохозяйственных угодий;
 - освоению новых земель;
 - восстановлению и консервации земель;
 - рекультивации нарушенных земель;

– защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

Таким образом, не теряют своей актуальности следующие основные задачи внутрихозяйственного землеустройства:

– организовать рациональное использование каждого участка земли в соответствии с его почвенными характеристиками, рельефом, местоположением, агроэкологическими свойствами;

– обеспечить баланс, оптимальные пропорции между основными ресурсами, которые используются в процессе сельскохозяйственного производства – земельными, трудовыми и материальными;

– создать организационно-территориальные условия для внедрения интенсивных систем земледелия, применения современных технологий возделывания сельскохозяйственных культур, высокопроизводительного использования техники;

– разработать комплекс мероприятий по охране природы, окружающей среды, созданию культурных ландшафтов [31].

Согласно разработкам таких ученых как Волков С. Н., Ковмов Н. В., Родин З. Н., Чешев А. С., Вальков В. Ф., были выделены основные составные части и элементы для составления Проекта внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственной организации (таблица 8).

Таблица 8 – Составные части и элементы проекта внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственной организации

Составные части	Элементы
1. Размещение производственных подразделений и производственных центров	1.1. Установление организационно-производственной структуры организации, состава, числа и размеров производственных подразделений 1.2. Размещение производственных центров 1.3. Размещение земельных массивов производственных подразделений
2. Размещение внутрихозяйственных магистральных дорог, водохозяйственных и других инженерных сооружений	2.1. Размещение внутрихозяйственных магистральных дорог 2.2. Размещение водохозяйственных и других инженерных сооружений и объектов общехозяйственного назначения

Составные части	Элементы
3. Организация угодий и севооборотов на эколого-ландшафтной основе	3.1. Эколого-ландшафтное зонирование 3.2. Агроландшафтное зонирование территории 3.3. Установление состава и соотношения (структуры) угодий, режима и условий их использования 3.4. Трансформация, улучшение и размещение угодий 3.5. Организация системы севооборотов (установление типов, видов, числа, размеров и размещения севооборотов, размещение внесевооборотных участков)
4. Устройство территории севооборотов	4.1. Размещение полей севооборотов и рабочих участков 4.2. Размещение полевых защитных и водорегулирующих лесных полос 4.3. Размещение полевых дорог 4.4. Размещение полевых станков и источников полевого водоснабжения
5. Устройство территории многолетних насаждений	5.1.1 Размещение пород и сортов 5.1.2 Размещение кварталов и бригадных участков 5.1.3 Размещение подсобных хозяйственных центров 5.1.4 Размещение защитных лесных насаждений 5.1.5 Размещение дорожной сети 5.1.6 Размещение водных источников
6. Устройство территории пастбищ	6.1. Закрепление пастбищ за животноводческими фермами, бригадами 6.2. Организация пастбище-оборотов 6.3. Размещение гуртовых и отарных участков 6.4. Размещение загонов очередного стравливания 6.5. Размещение летних лагерей 6.6. Размещение водных источников, водопойных пунктов, зеленых зонтов 6.7. Размещение скотопрогонов
7. Устройство территории сенокосов	7.1. Закрепление сенокосов за бригадами 7.2. Организация сенокосооборотов, размещение сенокосооборотных и бригадных участков 7.3. Размещение дорожной сети 7.4. Размещение водных источников

Согласно ст. 19 закона № 78-ФЗ, в настоящее время оформляются следующие виды землеустроительной документации:

- генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации, схема землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, схема землеустройства муниципальных образований, схемы использования и охраны земель;

- карты (планы) объектов землеустройства;

- проекты внутривозвращенного землеустройства;

– проекты улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий;

– материалы почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель;

– тематические карты и атласы состояния и использования земель.

Иными нормативными правовыми актами могут устанавливаться другие виды землеустроительной документации.

Состав, содержание и правила оформления каждого вида землеустроительной документации регламентируются соответствующими техническими условиями и требованиями проведения землеустройства.

Так, например, в ст. 20 закона № 78-ФЗ уточняется, что **Карта (план) объекта землеустройства является документом, отображающим в графической и текстовой формах местоположение, размер, границы объекта землеустройства и иные его характеристики.**

Данный документ составляется с использованием Единого государственного реестра недвижимости, картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных на местности.

Форма карты (плана) объекта землеустройства и требования к ее составлению установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению», **где регламентированы:**

1) Форма карты (плана) объекта землеустройства: титульный лист; содержание; основания для проведения землеустроительных работ и исходные данные; перечень документов; сведения об объекте землеустройства; сведения о местоположении границ объекта землеустройства; сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта землеустройства; план границ объекта землеустройства.

2) Требования к составлению карты (плана) объекта землеустройства: текстовой части, графической части.

Сведения об объектах землеустройства подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия, установленном статьей 32 федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также с учетом положений Постановления Правительства РФ от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 – 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».

Согласно ст. 21 закона № 78-ФЗ, тематические карты и атласы состояния и использования земель составляются для отображения в них характеристик состояния и использования земель, данных зонирования и природно-сельскохозяйственного районирования земель, определения мероприятий по организации рационального использования земель и их охраны.

Землеустроительное дело (ст. 22 закона № 78-ФЗ) включает землеустроительную документацию в отношении каждого объекта землеустройства и другие касающиеся такого объекта материалы. Землеустроительное дело формируется и хранится в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 11.07.2002 № 514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», фонд данных формируется на основе землеустроительной документации, материалов и данных (в письменной, графической, электронной, фотографической и иной форме), полученных в результате проведения землеустройства.

Информация, содержащаяся в фонде данных, является открытой и общедоступной, за исключением сведений, отнесенных законодательством Российской Федерации к категории ограниченного доступа.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передавать в фонд данных 1 экземпляр подготовленной ими землеустроительной документации в месячный срок со дня ее утверждения.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии», **Росреестр:**

- осуществляет в установленном законодательством Российской Федерации порядке ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, контроль за проведением землеустройства;

- организует проведение землеустройства в соответствии с решениями федеральных органов государственной власти, подготовку землеустроительной документации для делимитации и демаркации государственной границы Российской Федерации, а также для установления границ субъектов Российской Федерации, границ муниципальных образований;

- проводит государственную экспертизу землеустроительной документации.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 20 августа 2009 г. № 688 "Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства", **установление на местности границ объекта землеустройства (вынос границ на местность) выполняется по координатам характерных точек таких границ** (точек изменения описания границ объекта землеустройства и деления их на части), сведения о которых содержатся в ЕГРН.

Закрепление межевыми знаками характерных точек границ объекта землеустройства, расположенных в границах земельных участков, осуществляется при наличии сервитута.

Точность определения координат устанавливаемых межевых знаков должна обеспечивать необходимую точность определения координат характерных точек границ земельных участков на прилегающей к границе объекта землеустройства территории.

В случае если при установлении на местности границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований, населенных пунктов выявлены пересечения указанных границ с границами земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, установление на местности таких границ приостанавливается, о чем уведомляется заказчик землеустроительных работ.

Информация о наличии указанных пересечений направляется исполнителем землеустроительных работ в течение 5 рабочих дней с даты выявления данных пересечений в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии либо в соответствующий территориальный орган этой Службы (далее – орган кадастрового учета).

Орган кадастрового учета в течение 10 рабочих дней с даты получения вышеуказанной информации уведомляет о наличии выявленных пересечений соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления, предоставившие в орган кадастрового учета сведения о соответствующих объектах землеустройства.

Документы и материалы, полученные при выполнении работ по установлению на местности границ объекта землеустройства, включаются в землеустроительное дело. Один экземпляр землеустроительного дела подлежит передаче в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Согласно Приказу Минэкономразвития России от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства», описание местоположения границ объектов землеустройства осуществляется с целью внесения сведений о таких границах в Единый государственный реестр недвижимости.

Описание может производиться как в отношении всей границы объекта землеустройства, так и в отношении части (частей) его границы, и может быть представлено в виде: одного замкнутого контура (полигона); нескольких замкнутых контуров (полигонов); отрезков прямых или ломаных линий.

Включенные в Единый государственный реестр недвижимости сведения о границах объекта землеустройства могут изменяться (уточняться):

– по результатам кадастровых работ в отношении границ земельного участка (участков), если часть границы объекта землеустройства должна совпадать с частью границы указанного земельного участка, при условии, что граница такого земельного участка определялась с более высокой точностью, чем граница объекта землеустройства;

– по результатам работ по установлению на местности границ объектов землеустройства;

– в случаях изменения описания местоположения границ объектов землеустройства или прохождения Государственной границы Российской Федерации, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

При описании местоположения административных границ дополнительно составляется текстовое описание местоположения административной границы относительно природных и созданных трудом человека объектов (базисов).

При выборе базисов принимается во внимание обеспечение их долговременной сохранности. Количество точек, в которых изменяется текстовое описание местоположения границ объекта землеустройства, и количество характерных точек границ может не совпадать.

Текстовое описание местоположения границ может составляться в отношении других объектов землеустройства, если предусмотрено соответствующим договором подряда.

В результате описания местоположения границ объекта землеустройства составляется карта (план) объекта землеустройства, который оформляется в виде бумажного и (или) электронного документа в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2009 г. № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению».

Материалы, полученные в результате выполнения землеустроительных работ по описанию местоположения границ объекта землеустройства, **комплекуются в землеустроительное дело.**

В землеустроительное дело включаются: титульный лист; содержание; пояснительная записка; документы (в том числе фрагменты и извлечения из таких документов); карта (план) объекта землеустройства.

Один экземпляр землеустроительного дела по описанию местоположения границ объекта землеустройства передается в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

При описании местоположения границ между субъектами Российской Федерации в результате установления (изменения) таких границ соответствующая граница описывается в установленных системах координат (например, Краснодарский край в МСК-23).

5.2 Государственная экспертиза землеустроительной документации

Государственная экспертиза землеустроительной документации осуществляется в целях обеспечения соответствия такой документации исходным данным, техническим условиям и требованиям.

К нормативно-правовым актам, на основании которых проводится государственная экспертиза землеустроительной документации, относятся:

– Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 04.04.2002 № 214 «Об утверждении Положения о государственной экспертизе землеустроительной документации»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2008 № 1061 «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства».

Государственная экспертиза землеустроительной документации осуществляется:

- по решению органов государственной власти,
- по решению органов местного самоуправления

– по инициативе заинтересованных лиц в целях обеспечения соответствия землеустроительной документации исходным данным, техническим условиям и требованиям проведения землеустройства.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) в отношении государственной экспертизы землеустроительной документации:

1) обеспечивает соблюдение единого порядка организации и осуществления экспертизы;

2) выборочную проверку проведения экспертизы ее территориальными органами и координирует их деятельность в области экспертизы;

3) организует проведение экспертизы следующей землеустроительной документации:

– генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации;

– документация по вопросам землеустройства, разработанная в соответствии с решениями органов государственной власти;

– документация, касающаяся земель, находящихся в федеральной собственности.

За проведение государственной экспертизы землеустроительной документации госпошлина не предусмотрена, то есть она бесплатна как для физических лиц, так и для юридических лиц.

В настоящее время, способом получения данной услуги являются: офисы Росреестра; офисы Кадастровой палаты; почтовые отделения.

Порядок проведения государственной экспертизы землеустроительной документации:

1. Землеустроительная документация направляется заказчиком экспертизы в Росреестр, где она регистрируется.

2. Росреестр в срок не более 7 дн с даты регистрации землеустроительной документации уведомляет заказчика экспертизы: о принятии землеустроительной документации.

3. В течение 14 дн после регистрации Росреестр определяет состав экспертной комиссии (руководитель, ответственный секретарь и иные члены экспертной комиссии), задание на осуществление экспертизы и срок ее проведения и утверждают их. Срок проведения экспер-

тизы устанавливается с учетом объема и вида представленной на экспертизу землеустроительной документации и, как правило, составляет 1 мес, однако при необходимости может быть продлен до 3 мес.

4. Руководитель экспертной комиссии обеспечивает проведение экспертизы и подготовку проекта заключения экспертной комиссии. Он имеет право запрашивать у заказчика экспертизы дополнительную информацию, необходимую для подготовки проекта заключения.

5. Проект заключения экспертной комиссии подготавливается руководителем и ответственным секретарем экспертной комиссии на основании заключений членов комиссии.

6. При одобрении проекта заключения экспертной комиссии не менее чем двумя третями голосов членов экспертной комиссии указанный проект подписывается всеми членами экспертной комиссии. При несогласии некоторых членов экспертной комиссии с заключением они подписывают его с пометкой «особое мнение».

7. Положительное заключение экспертной комиссии должно содержать выводы о соответствии землеустроительной документации, представленной на экспертизу, исходным данным, техническим условиям и требованиям проведения землеустройства, о возможности ее утверждения и проведения землеустройства. Отрицательное заключение может содержать выводы о невозможности проведения землеустройства ввиду несоответствия землеустроительной документации, представленной на экспертизу, исходным данным, техническим условиям и требованиям проведения землеустройства, о необходимости доработки (переработки) землеустроительной документации с учетом замечаний и предложений экспертной комиссии и представления этой документации на повторную экспертизу.

8. Заключение экспертной комиссии утверждается Росреестром.

9. Заключение экспертной комиссии и копия приказа о его утверждении направляются заказчику экспертизы в течение 5 дн с даты подписания приказа.

5.3 Контроль за проведение землеустройства

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 29.12.2008 № 1061 «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства», **контроль осуществляется в целях:**

– обеспечения соблюдения организациями и гражданами при проведении землеустройства требований законодательства Российской Федерации;

– обеспечения соблюдения утвержденных в установленном порядке технических условий проведения землеустройства и требований к нему.

Контроль осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Росреестр при контроле взаимодействует с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и их территориальными органами, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, организациями и гражданами.

Контроль за проведением землеустройства осуществляется в форме проверок, проводимых в соответствии с планами, утвержденными Росреестром, а также внеплановых проверок.

Внеплановые проверки проводятся для контроля:

– за исполнением предписаний об устранении ранее выявленных нарушений при проведении землеустройства;

– в случае получения от органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан документов и иных доказательств, свидетельствующих о наличии признаков нарушения требований законодательства Российской Федерации при проведении землеустройства, при проведении описания местоположения и (или) установления на местности границ объектов землеустройства на основании заявления лица, заинтересованного в проведении контроля.

В заявлении указываются:

а) сведения о заявителе:

– фамилия, имя, отчество;

– место жительства – для гражданина;

– полное наименование организации, фамилия, имя, отчество ее руководителя, местонахождение – для организации;

– наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления, фамилия, имя, отчество должностного лица – для органа государственной власти, органа местного самоуправления;

б) сведения о лице, осуществляющем работы по проведению землеустройства:

– фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя – для гражданина;

– полное наименование организации, фамилия, имя, отчество ее руководителя, местонахождение – для организации;

в) признаки нарушения требований законодательства Российской Федерации при проведении землеустройства.

Контроль осуществляется до окончания работ по проведению землеустройства и сдачи таких работ заказчику.

В случае выявления нарушения требований законодательства Российской Федерации, а также утвержденных в установленном порядке технических условий проведения землеустройства и требований **в акте указываются:**

а) описание выявленных нарушений;

б) ссылки на нормативные правовые акты, технические условия проведения землеустройства и требования к нему, которые нарушены;

в) рекомендации по устранению выявленных нарушений, являющиеся обязательными для лиц, осуществляющих проведение землеустройства.

Акт составляется в 3 экземплярах, один из которых передается заинтересованному лицу, второй – лицу, осуществляющему проведение землеустройства, третий экземпляр вместе с документами и материалами, полученными в ходе контроля, помещается в дело и передается на хранение в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Должностные лица имеют право:

а) получать от организаций и граждан информацию, необходимую для осуществления контроля;

б) привлекать специалистов заинтересованных органов государственной власти к осуществлению контроля.

В случае выявления в ходе контроля нарушения земельного законодательства и требований охраны и использования земель, полученные копии документов и материалов, а также копия акта передаются соответствующему государственному инспектору по использованию и охране земель.

Вопросы для контроля знаний

1. Что такое землеустройство?
2. Какой закон регулирует проведение землеустройства?
3. Что такое землеустроительная документация?
4. Назовите объекты, в отношении которых проводится землеустройство.
5. Какие виды работ выполняются при проведении внутрихозяйственного землеустройства?
6. Каковы основные задачи землеустройства?
7. Каковы виды землеустроительной документации?
8. Что такое Карта (план) объекта землеустройства?
9. По решению каких органов осуществляется государственная экспертиза землеустроительной документации?
10. Кто осуществляет контроль за проведение землеустройства?

ГЛАВА 6. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1 Кадастровый инженер и особенности его деятельности

Согласно ст. 1 федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее закон № 221-ФЗ), **под кадастровой деятельностью понимается** выполнение работ в отношении недвижимого имущества (рисунок 6) в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе, и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях.

Правом на осуществление кадастровой деятельности обладает только кадастровый инженер. Кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров (он может быть членом только одной саморегулируемой организации кадастровых инженеров).

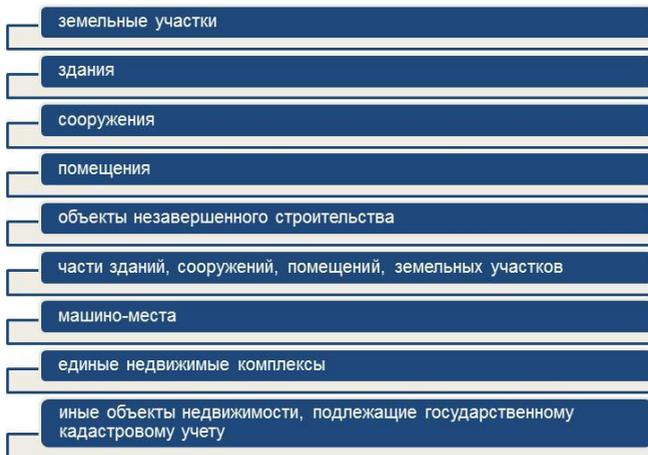


Рисунок 6 – Объекты, в отношении которых проводятся кадастровые работы и государственный кадастровый учет

В соответствии со ст. 1 федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее закон № 218-ФЗ), **государственный кадастровый учет недвижимого имущества – это** внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных законом сведений об объектах недвижимости.

Единый государственный реестр недвижимости (ст. 1 закон № 218-ФЗ) является сводом достоверных систематизированных сведений:

- об учтенном недвижимом имуществе;
- о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество;
- основаниях их возникновения;
- правообладателях;
- иных установленных законом сведений.

Согласно ст. 37 закон № 221-ФЗ, результатом кадастровых работ являются следующие документы:

- межевой план (по земельному участку);
- технический план (по объекту капитального строительства);
- акт обследования (по объекту капитального строительства для снятия его с государственного кадастрового учета).

Для того, чтобы гражданину стать кадастровым инженером, ему необходимо выполнить следующие обязательные условия, которые будут способствовать его вступлению в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров:

- 1) наличие гражданства Российской Федерации;
- 2) наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утвержден Минэкономразвития России (таблица 9);

3) наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ (стажировка);

4) сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности;

5) отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности, предусмотренное Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, в соответствии с вступившим в законную силу решением суда;

6) отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;

7) наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера.

Приказ Минэкономразвития России от 26.04.2018 № 229 «Об утверждении перечня специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой деятельности (...)» (далее Приказ № 229 от 26.04.18 г.) **утвердил 51 код специальностей и направлений для будущих кадастровых инженеров**, в таблице 9 приведены некоторые из них.

В соответствии со ст. 29 закон № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», **проведение экзамена в целях подтверждения наличия у претендента профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности, организуется национальным объединением**. Экзамен проводится в форме тестирования с применением автоматизированной информационной системы, проектирование и внедрение которой осуществляются национальным объединением.

Организация прохождения стажировки физическими лицами осуществляется саморегулируемой организацией кадастровых инженеров в соответствии с правилами стажировки, установленными национальным объединением по согласованию с органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Контроль за стажировкой, в том числе за освоением программы ста-

жировки, осуществляют руководитель стажировки и саморегулируемая организация кадастровых инженеров, членом которой является руководитель стажировки.

Таблица 9 – Перечень специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой деятельности (Приказ № 229 от 26.04.18 г.)

Номера (коды)	Наименования специальностей и направлений подготовок
291000	Автомобильные дороги и аэродромы
511400	География и картография
120302	Земельный кадастр (инженер)
120301	Землеустройство (инженер)
554000	Землеустройство и земельный кадастр
21.03.02, 21.04.02	Землеустройство и кадастры
120300	Землеустройство и кадастры (бакалавр землеустройства)
35.03.01	Лесное дело
90100	Маркшейдерское дело
37047	Науки о Земле
120101	Прикладная геодезия (инженер)
290300	Промышленное и гражданское строительство
08.03.01, 08.04.01	Строительство
21.05.05	Физические процессы горного или нефтегазового производства
650400	Фотограмметрия и дистанционное зондирование

Кадастровый инженер исключается из саморегулируемой организации кадастровых инженеров в случае:

- 1) установления факта представления кадастровым инженером подложных документов при принятии в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров;
- 2) подачи кадастровым инженером заявления о выходе из саморегулируемой организации кадастровых инженеров;
- 3) нарушения кадастровым инженером обязательных условий членства в саморегулируемой организации кадастровых инженеров;
- 4) признания вступившим в законную силу решением суда кадастрового инженера недееспособным или ограниченно дееспособным;
- 5) принятия в течение календарного года органом регистрации прав решений об отказе в осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, суммарное количество которых составляет 25 и более процентов от общего количества решений;

6) принятия за последние 3 года деятельности кадастрового инженера органом регистрации прав 10 и более решений о необходимости устранения воспроизведенных в Едином государственном реестре недвижимости ошибок, содержащихся в результатах кадастровых работ (реестровая ошибка);

7) неосуществления кадастровым инженером кадастровой деятельности в течение трех лет;

8) непредставления кадастровым инженером в орган регистрации прав актов согласования местоположения границ земельных участков;

9) нарушения кадастровым инженером срока уплаты членских взносов, установленного саморегулируемой организацией кадастровых инженеров, более чем на 3 мес.

В соответствии со ст. 31 закона № 221-ФЗ кадастровый инженер может выбрать одну из следующих форм организации своей кадастровой деятельности:

1) в качестве индивидуального предпринимателя;

2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

6.2 Права и обязанности кадастрового инженера при осуществлении кадастровой деятельности

В ст. 29.1 закона № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» уточнены права и обязанности кадастрового инженера при осуществлении кадастровой деятельности.

Кадастровый инженер имеет право:

1) требовать обеспечения доступа на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы;

2) отказаться от выполнения кадастровых работ, если заказчик нарушил условия договора подряда на выполнение кадастровых работ и не обеспечил предоставление необходимой;

3) отказаться от руководства стажировкой в случае наличия объективных обстоятельств, препятствующих выполнению обязанностей руководителя стажировки.

Кадастровый инженер обязан:

1) соблюдать требования федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастро-

вых отношений, а также соблюдать стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики кадастровых инженеров;

2) отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ, если объект кадастровых работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется государственственный кадастровый учет;

3) отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения;

4) отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;

5) сообщить заказчику кадастровых работ или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в выполнении кадастровых работ в срок не более чем 3 рабочих дня с даты возникновения или установления таких обстоятельств;

6) иметь печать с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии), страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации, а также иметь усиленную квалифицированную электронную подпись;

7) предоставлять по требованию заказчика кадастровых работ информацию о членстве в саморегулируемой организации кадастровых инженеров (в течении трех дней);

8) не разглашать информацию, которая получена от заказчика кадастровых работ;

9) хранить акты согласования местоположения границ земельных участков и передавать их в орган регистрации прав;

10) 1 раз в 3 года проходить обучение по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации;

11) предоставлять саморегулируемой организации кадастровых инженеров информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор;

12) предоставлять по запросу саморегулируемой организации кадастровых инженеров документы и информацию, необходимые для проведения проверки его кадастровой деятельности;

13) выполнять иные обязанности, установленные законодательством.

6.3 Ответственность кадастрового инженера

В соответствии со ст. 29.2 закона № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», предусмотрена ответственность кадастрового инженера.

Так, кадастровый инженер при наличии вины несет ответственность за:

- несоблюдение требований законодательства в области кадастровых отношений;
- недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории.

Убытки, причиненные действиями (бездействием) кадастрового инженера заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, подлежат возмещению за счет страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера.

Объектом страхования по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности кадастрового инженера по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам.

Страхователем по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера выступают кадастровый инженер на основании решения общего собрания членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров саморегулируемая организация кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер.

Договор обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера заключается на срок не менее чем 1 год с возможностью его продления на новый срок

Контроль за соблюдением кадастровыми инженерами требований ст. 29.2 закона № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» осуществляется саморегулируемой организацией кадастровых инженеров.

Надзор за соблюдением саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров требований ст. 29.2 закона № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» осуществляется органом государственного надзора.

Вопросы для контроля знаний

1. Что такое кадастровая деятельность?
2. Кто такой кадастровый инженер?
3. Какие условия необходимо выполнить, чтобы стать кадастровым инженером?
4. Перечислите объекты недвижимости, в отношении которых проводятся кадастровые работ.
5. Что такое государственный кадастровый учет недвижимого имущества?
6. Что такое Единый государственный реестр недвижимости?
7. Что является результатом кадастровых работ?
8. Какие права имеет кадастровый инженер?
9. Какие обязательства есть у кадастрового инженера?
10. Что является объектом страхования по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера?

ГЛАВА 7. ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ

7.1 Титул Торренса в системе регистрации прав на недвижимое имущество в зарубежных странах

Титул Торренса (также титульная система Торренса) это система регистрации прав на недвижимое имущество, при котором запись в государственном реестре недвижимости гарантирует бенефициару безусловное право собственности на объект недвижимости и материальные гарантии государства по корректному ведению этого реестра.

Бенефициар (от франц. *benefice* – прибыль, польза) – это физическое или юридическое лицо, которому предназначен денежный платёж; получатель денег.

Передача права собственности производится путём регистрации изменений в записях реестра, а не документов о совершённых сделках. Разработка титула Робертом Торренсом в 1857 г. преследовала цели повысить достоверность сведений в государственном реестре недвижимости, уменьшить транзакционные издержки при сделках с землёй и недвижимостью и создать максимально полную гарантию права собственности на недвижимость.

Титул Торренса получил широкое распространение в странах общего права, особенно в странах Британского содружества. Полным аналогом титула Торренса в странах романо-германского права можно считать французскую кадастровую систему.

Титул Торренса делает ненужной процедуру «проверки чистоты сделки» путём отслеживания цепочки предыдущих договоров с целью обоснования прав нынешнего владельца и выявления сомнительных сделок в прошлом. Реально действующие в различных юрисдикциях реализации системы Торренса, как правило, предусматривают ту или иную схему материальной компенсации лицам, пострадавшим от некорректного ведения государственного единого реестра.

Перенос регистрации прав на собственность из традиционной формы в реестровую запись происходит добровольно, поэтому в

большинстве стран, применяющих систему Торренса, остаются неза-регистрированные в реестре участки земли.

К основополагающим принципам в системе Торренса можно отнести следующие:

1. Принцип отражения – государственный единый реестр недвижимости в системе Торренса является публичным, то есть открытым всем желающим для ознакомления. Информация в государственном реестре должна своевременно и точно отражать все существенные сведения об имуществе. В частности, это означает, что при продаже недвижимого имущества в титуле меняются лишь сведения о собственнике, а сведения о земле, зданиях и сооружениях, обременениях и прочем остаются прежними. В современных реализациях титулов Торренса доступ для чтения и поиска в базе данных единого реестра предоставляется через Интернет всем желающим.

2. Принцип достаточности – запись в государственном реестре является единственным необходимым и достаточным подтверждением права собственности и содержит все существенные для оценки и сделки сведения о недвижимости и существующих в отношении неё обременений, то есть информацию об ипотеках, арендах, сервитутах и т. п. Таким образом, при реализации титулов Торренса запись в реестре содержит довольно большое количество разноплановой информации. Этот же принцип жёстко стоит на защите прав добросовестного приобретателя: независимо от легитимности прошлых сделок добросовестный приобретатель не может быть лишён собственности.

3. Принцип страховки – означает, что материальный ущерб владельцу или бывшему владельцу титула, явившийся следствием некорректного ведения государственного реестра, подлежит немедленному справедливому возмещению государством. Государство при этом получает право требования к виновникам в порядке регресса. Принцип страховки дополняет защиту прав добросовестного приобретателя гарантией немедленного справедливого возмещения ущерба любым прежним владельцам за счёт государства.

Страны, которые используют систему Торренса представлены на рисунке 7.

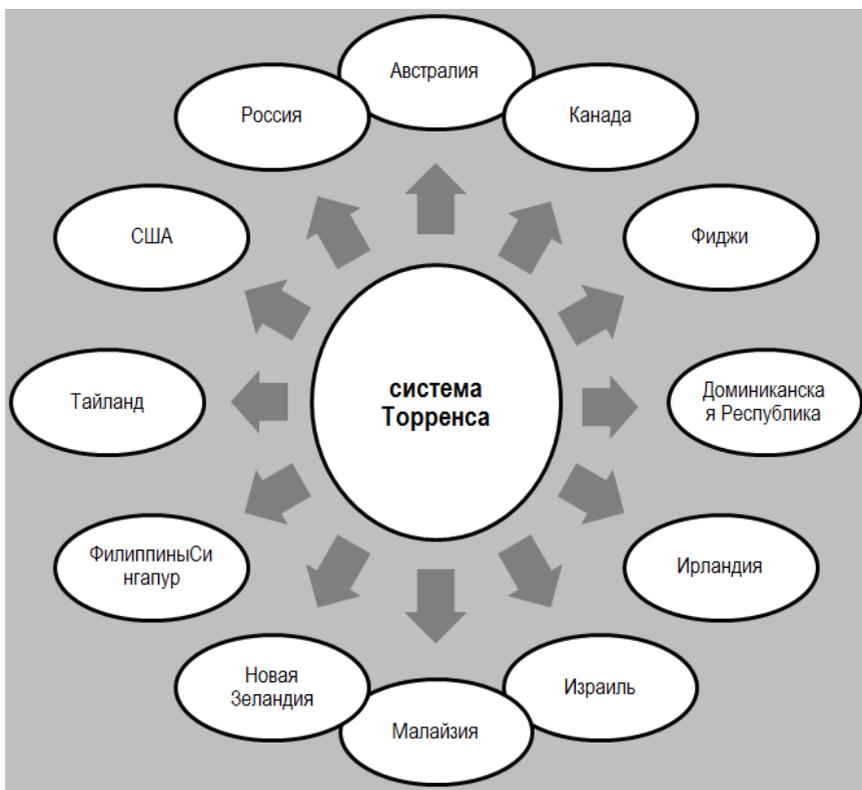


Рисунок 7 – Страны, использующие систему Торренса

Несмотря на то, что Россия представлена на рисунке 7, она не в полной мере использует еще систему Торренса. Так, например, в соответствии с принципом № 1 – в России не вся информация об объекте недвижимости находится в открытом доступе, а принцип № 3 – не был еще реализован и вряд ли возможен в нашей стране.

7.2 Землеустройство и кадастр в Канаде

Портал открытых данных Правительства Канады

Правительство Канады стремится стимулировать развитие инноваций и экономические возможности для всех канадцев. Портал открытых данных Правительства Канады был для обеспечения сво-

бодного доступа к правительственным данным в форматах, признанных отраслевыми стандартами.

Данные Портала содержат информацию из нескольких различных канадских правительственных ведомств, а также ссылки на провинциальные и муниципальные открытые государственные геопространственные сайты.

Цифровые кадастровые данные о канадских землях, изображающих внутренние и внешние границы, находятся в ведении Министерства природных ресурсов Канады и доступны для публичного использования в различных форматах. Готовые карты предоставляются в формате PDF на национальном и региональном уровнях.

Кадастровая информация по землям Канады совмещена с информацией Google Earth и представлена в KMZ-формате. Данный файл представляет собой информацию о границах и участках национальных парков, индийских заповедников, национальных парков и территорий, при этом есть ссылка на цифровые наборы кадастровых данных и планов съемки, а также связанных с ними карт. Файл KMZ является динамическим, поэтому его нужно загрузить только один раз и автоматически обновлять через интернет.

Землеустроитель в Канаде

Ассоциация Землеустроителей Канады (ACLS) является национальным лицензионным органом для специалистов, проводящих съемку в трех канадских территориях, в федеральных парках, на аборигенных заповедниках, на поверхности канадских океанов и под ними. Исключительный титул, присвоенный этим профессионалам, – это Землеустроитель Канады (CLS).

Кадастровая съемка, как правило, регулируется законодательством провинции. На самом деле, каждая канадская провинция имеет геодезическую ассоциацию, которая отвечает за регулирование деятельности своих членов. Провинциальное законодательство не регулирует топографическую съемку на «канадских землях», поэтому ACLS входит в одиннадцатую геодезическую ассоциацию.

ACL – единственное Федеральное самоуправляющееся профессиональное объединение, при этом обладающее юрисдикцией над обширной территорией. Так как ACL было официально создано только в 1985 г., это самая молодая канадская геодезическая ассоциация [55].

ACLS устанавливает и поддерживает стандарты квалификации, поведения, знаний и навыков среди своих членов и компаний-членов. Оно имеет программу непрерывного профессионального образования, чтобы направлять членов ACLS на практическое обучение для получения лицензии с периодичностью 1 раз в 3 года.

В рамках своего мандата ACLS также расследует жалобы на своих членов в целях защиты общественности.

Землеустроители и геодезисты руководствуются следующими нормативно-правовыми актами:

- закон о геодезистах Канады (S.C. 1998, с. 14);
- акт обследования земель Канады (R.S.C., 1985, с. L-6);
- закон о землеустроителях Канады (SOR/99-142).

Для того, чтобы работать землеустроителем или геодезистом в Канаде, необходимо не только иметь степень бакалавра в области геоматики или геодезии, но и обладать следующими умениями и навыками:

- выполнять анализ юридической документации;
- определять местоположение с помощью электронного измерительного оборудования и систем глобального позиционирования (GPS);
- уметь работать в геоинформационных системах (ГИС) и системах автоматизированного проектирования и разработки проектов (САПР);
- обрабатывать информацию, полученную в ходе геодезических работ;
- выполнять сбор всех данных об объекте недвижимости: планов, диаграмм, документов, связанных с обследованием границ недвижимого имущества;
- проводить консультирование по всем вопросам, связанным с юридической обработкой документов по объектам недвижимости.

Профессиональные геодезисты в Канаде – это высококвалифицированные, высокооплачиваемые, востребованные специалисты. Многие из них получают льготы и могут иметь возможность стать акционером в фирме, где они работают.

Зарботная плата значительно варьируется от одного конца страны до другого и зависит от того, являются ли отдельные лица работниками государственных учреждений, частных компаний или самозанятыми.

Заработная плата профессиональных геодезистов колеблется от 55000 долл. до 220000 долл. и выше в зависимости от области практики и уровня ответственности. Геодезисты, владеющие своим бизнесом, в основном имеют неограниченный заработок [55].

7.3 Зарубежный опыт внедрения технологии Блокчейн и перспективы использования ее в России

Блокчейн (англ. *blockchain* или *block chain*) – это выстроенная по определённым правилам непрерывная последовательная цепочка блоков (связный список), содержащих информацию. При этом, вся информация в этой цепочке не только проходит процесс шифрования, но и защищена от постороннего вмешательства за счет хранения информации блоками. При этом исключается возможность проявления коррупции.

К основным принципам Блокчейн относятся: децентрализация информации; безопасность передачи и хранения информации; открытость и прозрачность информации и действий с ней; неизменность записанной информации.

Сфера применения технологии Блокчейн достаточно большая: финансовые операции, любые сделки с недвижимостью, страхование и логистика, медицине, выборах, защите интеллектуальной собственности, наложение штрафов, регистрация браков и т. д. Также с помощью вышеуказанной технологии можно вести учет, хранить данные, совершать транзакции.

Как и в каждой системе, в Блокчейн есть свои положительные и отрицательные стороны. **К положительным сторонам** можно отнести: уменьшение транзакционных издержек, сокращение времени на операции, уменьшение некоторых статей расходов в организациях. **К отрицательным сторонам** относится невозможность быстрого внедрения в масштабах страны за счет необходимости обработки огромного количества транзакций в секунду.

Рассматривая внедрения технологии Блокчейн в мире в сферах землеустройства и кадастра, можно отметить успешный **опыт Украины**, которая применила данную технологию в Государственном земельном кадастре для проверки выписок. Также в дальнейшем планируется внедрить технологию Блокчейн и в Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество.

Правительство **Украины** заключило партнерское соглашение с поставщиком Блокчейн и приняло новый закон, чтобы разрешить иностранное владение недвижимым имуществом, в надежде, что иностранные инвестиции будут стимулировать рынок, который упал на 70% с 2008 г. Мнение состоит в том, что прежде чем иностранные инвесторы захотят инвестировать в Украину, жизненно важно, чтобы государство рассматривалось как модернизирующее и борющееся с коррупцией. Блокчейн, с его большей прозрачностью и потенциальным сокращением мошенничества, поэтому рассматривается как жизненно важный компонент планируемого возрождения недвижимости в Украине [59].

В **Замбии** технологию Блокчейн планируют внедрить для узаконивания прав собственности землевладельцев. Необходимость таких нововведений в стране связано тем, что в настоящее время без официального права собственности людям приходится бороться с правительством за доступ к кредитам и государственным услугам, в то время как правительство ограничено в сборе налогов на землю.

Великобритания также желает внедрить технологию Блокчейн уже в ближайшем будущем для целей земельного реестра. Проект Hm Land Registry с использованием Блокчейн призван сделать покупку и продажу недвижимости проще, быстрее и дешевле за счет инновационного использования технологий.

Проект Hm Land Registry в **Великобритании** будет защищать землю и собственность в Англии и Уэльсе на сумму свыше 4 трлн фунтов стерлингов, включая около 1 триллиона фунтов стерлингов ипотеки. Земельный реестр содержит более 25 млн титулов, свидетельствующих о том, что более 85 % земли составляют Англия и Уэльс [57].

В **Швеции** технологию Блокчейн начали внедрять в земельный кадастр в 2016 г., а в марте 2017 г. началась вторая фаза испытаний. Швеция считает, что Блокчейн может сэкономить шведских налогоплательщиков более 100 млн долл. за счет ускорения сделок с объектами недвижимости, сокращения бумажной работы и минимизации мошенничества. Это пример того, как BL *blockchain* используется уже в устоявшемся земельном реестре.

Грузия решила использовать Блокчейн для проверки всех государственных операций, связанных с недвижимостью. С момента своего запуска в феврале 2017 г., Блокчейн-провайдер Грузии помог осуществить регистрацию собственности и зарегистрировал более 100 000 документов.

Гана и различные индийские штаты также рассматривают Блокчейн. Но здесь может быть проблема в том, что странам, не имеющим центральных реестров, необходимо будет сначала разработать систему согласования данных, которые будут вводиться в Блокчейн.

Во многих странах огромное количество информации будет храниться в Блокчейн земельного реестра, поэтому жизненно важно, чтобы данная система соответствовала принятому законодательству о защите персональных данных.

Вполне вероятно, что по мере развития технологии в каждой стране, использующую технологию Блокчейн, необходимо будет принять новые законы для обеспечения надлежащего регулирования работы в земельных системах. В частности, оформление смарт-контрактов и электронная передача правового титула.

В начале 2018 г. **Росреестр в России** запустил пилотный проект по внедрению технологии Блокчейн (*blockchain*) при регистрации договора участия в долевом строительстве, при котором происходит тесное и быстрое взаимодействие между Росреестром и публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Пилотным регионом для реализации проекта Блокчейн стала Ленинградская область. Взнос застройщика по договору участия в долевом строительстве (ДДУ) отражен в Блокчейн-сервисе для последующего резервирования и списания на компенсационный счет Фонда денежных средств застройщика.

Применение технологии Блокчейн в рамках взаимодействия Фонда и Росреестра позволяет всем участникам проекта иметь доступ к актуальной информации по процессу регистрации каждого ДДУ. Кроме того, исключена возможность рассинхронизации информационных систем Росреестра и Фонда, осуществлена возможность локальной работы с полными данными при отсутствии связи между Росреестром и Фондом, исключен риск несанкционированной корректировки данных в информационных системах.

Внедрение технологии Блокчейн в процесс регистрации договоров долевого участия в России обеспечивает фиксацию всех этапов процесса, что позволяет контролировать соблюдение регламентов процедур и сроков исполнения, а также исключает риск несанкционированной корректировки данных. Иными словами, повышение прозрачности процессов инвестирования в новое строительство обеспечивает защиту от наиболее часто встречающихся схем мошенничества.

7.4 Зарубежный и российский опыт внедрения 3D-кадастра недвижимости. Проблемы правового регулирования 3D-кадастра недвижимости

В современном мире 3D-информации необходимость в трехмерном кадастре недвижимости обусловлена возрастающей сложностью архитектуры зданий и сооружений с использованием надземной и подземной инфраструктуры, появлением требований регистрации трехмерных прав на недвижимость (частных, государственных). Вновь возникающие потребности государства не могут быть в полной степени обеспечены существующими методиками двухмерной регистрации недвижимости. Ведение же кадастра в трехмерной среде позволит оптимизировать использование пространства.

На сегодняшний день появившуюся совсем недавно технологию **3D-кадастр используется и применяется в 24 странах Евросоюза**. Обоснованность перехода к трёхмерному представлению объектов и его применения продиктована возросшей потребностью в современной актуализации сведений, которые будут отражены на цифровых топографических планах территории страны [32].

Две страны (**Швеция и Норвегия**) ввели особые изменения в законодательстве, нацеленные на регистрацию прав на 3D-объекты. Швеция приняла закон о 3D-недвижимости в 2004 г.

Основная цель законодательства заключалась во введении разделения права собственности на жилые помещения и магазины (на уровне земной поверхности). Эта же методика может быть использована для таких объектов как мосты, туннели и т. п. В соответствии с Законом о формировании недвижимости, формирование 3D-объектов недвижимости осуществляется по кадастровой процедуре,

и эти объекты получают одобрение в соответствии с теми же требованиями в области земельного законодательства, что и остальные объекты недвижимости. В **Норвегии** в Законе о кадастре (закон принят в 2010 г.) появилось понятие 3D-«строительная собственность».

В рамках создания 3D-кадастра, рабочая группа Международной федерации геодезистов (FIG) по 3D-кадастрам ввело понятие «3D-парцелла» Они определяют **3D-парцеллу** как пространственную единицу, у которой уникальные права (например, право собственности или право пользования), обременения и ограничения связаны со всем объектом, включенным в систему управления недвижимостью.

3D-парцелла – это «юридический объект», отображающий часть пространства. Зачастую она связана с реальным миром/физическим объектом, который также может быть представлен в виде 3D. При этом, для отображения 3D-парцеллы могут использоваться различные географические информационные системы (ГИС).

3D-парцеллы могут быть зарегистрированы почти во всех правовых системах, но в большинстве случаев данные 3D-парцеллы будут являться (или только ограничены) жилыми помещениями (квартирами).

В **штате Квинсленд (Австралия)** 3D-регистрация поддерживается системой регистрации прав собственности, и 3D-парцелла регистрируется как «объемная парцелла», или как «парцелла, созданная в соответствии с планом формата строительного объекта – Building Format parcel» (рисунок 8). Планы формата строительного объекта (Building Format Plan) не создаются для каждого дома, а только для тех, для которых необходим правовой титул на объемные пространственные объекты (страта-титул). База данных титулов и кадастровая база данных существуют отдельно друг от друга, и ее обновление является частью последовательного процесса. 3D-информации не отображается в инструментах просмотра базы данных.

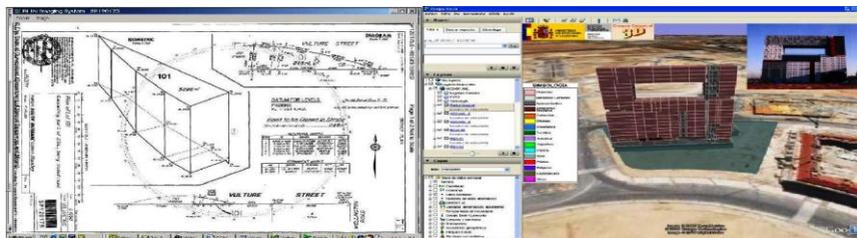
В **Италии** 3D-кадастр представлен в виде кадастра зданий, который существует наряду с земельным кадастром. В нем содержатся данные учета всех зданий.

Очень интересная система 3D-визуализации существует в **Испании**. Здесь на кадастровой карте может быть представлена 3D-модель здания, включая границы прав внутри здания. Однако это не 3D-отображение фактически существующей высоты объектов. На

самом деле в основе отображения лежит стандартная 3-метровая высота этажа. Несмотря на ограничения, подобное решение все же дает довольно реалистическое представление о зданиях и правах на объекты недвижимости внутри зданий, расположенных на городских территориях (рисунок 8).

Большой интерес вызывает вопрос, разрешена ли регистрация прав на пустые пространства – воздушные или подземные пространства (например, с целью сохранения существующей панорамы) или же зарегистрированное право обязательно связано с существующим или будущим строением.

Во многих странах не существует четких норм относительно данного вопроса, и, в основном, права привязываются к строениям. Прямо о возможности регистрации прав на пустое пространство говорится в **Австралии**. 3D-права допускаются в отношении 3D-сервитутов, ограниченных высотных парцелл или парцелл, созданных в соответствии с планом формата строительного объекта (Building Format parcel).



1. Объемная парцелла (штат Квинсленд, Австралия)

2. 3D-визуализация зданий в кадастре Испании



3. Зарегистрированная электросеть в Нидерландах

4. 3D-инженер.сети в Турции: газ (красный) и вода (синий)

Рисунок 8 – Примеры 3D-визуализация кадастров недвижимости за рубежом

В **Финляндии** пустые пространства ограничиваются подземными пространствами. Напротив, в Норвегии и Швеции законодатель-

ство совершенно исключает данную возможность. В этих странах, до того как зарегистрировать 3D-недвижимость, должно существовать строение или иметься выданное разрешение на возведение будущих строений. В **Норвегии** 3D-парцеллы могут быть аннулированы, если возведение строения не было начато в течение 3 лет с момента выдачи разрешения на возведение строения [4; 14].

В основном границами 3D-парцелл принято считать стены, потолки и полы. В ответах **Франции** на анкету FIG прямо указывается, что в виду отсутствия рекомендаций в данной области, появляется возможность установления виртуальных границ.

Что касается оси «Z» (высота), оказалось, что в подавляющем большинстве систем никаких указаний по данному вопросу не существует или же высота не регистрируется. Следует отметить, что в тех странах, которые регистрируют высоту (на планах съемки или в документе, устанавливающем право), существует два подхода: в **Австралии и Франции** используют абсолютную высоту, тогда как в **Швеции** привязка ведется по высоте над поверхностью земли. В **Канаде (провинция Квебек)** используется оба подхода, например, высота Z (абсолютный уровень) для каждого этажа жилого помещения и H (высота между этажами). Некоторые дополнительные планы имеют только высоту (абсолютный уровень) Абсолютный уровень – это главная часть.

Кабельные и трубопроводные сети занимают особое место в области регистрации 3D-объектов и прав. Они часто прокладываются на территории многих земельных участкам и поэтому, кроме высоты или глубины конструкции, имеют, свой собственный 3D-статус.

Многоуровневые права собственности в **Нидерландах** существовали задолго до начала голландского кадастра (1832). Исторические примеры-подвалы под улицей, ведущей от каналов к домам в **городе Утрехт**. Более свежими примерами являются сложные сочетания коммерческих площадей, общественного транспорта, пересадочных узлов и парковок, или работ над магистралями.

Не так давно в **Нидерландах** появилась возможность регистрировать права на любые типы кабелей и трубопроводов. У сетей имеются свои собственные кадастровые номера. Сеть отображается на карте, которая регистрируется в Государственных Реестрах. В тех случаях, когда в сети происходят какие-то изменения (например, из-

меняется ее протяженность), должна быть зарегистрирована новая карта сети. По запросу сеть может быть отображена на кадастровой карте. Вследствие реально существующих проблем, таких как, например, юридический порядок установления права собственности на сеть, на данный момент лишь ограниченное количество сетей зарегистрировано.

В марте 2016 г. произошел первый 3D кадастровый учет многоуровневых прав собственности в Нидерландах. После данного прецедента, исследователи в Нидерландах рассматривали кадастровый учет и регистрацию прав на объекты недвижимости комплекса, состоящего из жилого дома (с правом аренды земли), конгресс-центра на 5000 посетителей (с правом аренды земли) и подземного гаража (с правом застройки), отображенных на рисунке 12.

При этом муниципалитет Амстердама является собственником земли и поэтому владеет всем пространством, которое осталось после вычитания объемов, которые включают права застройки и два права аренды земли.

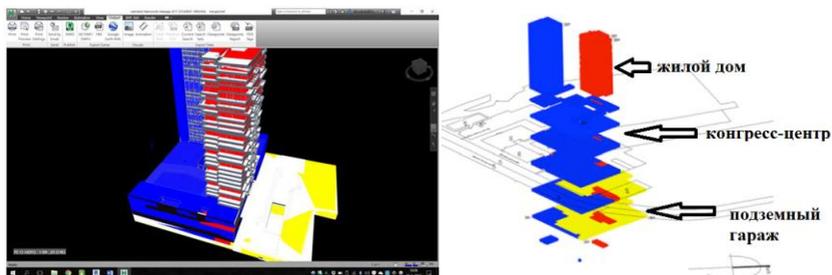


Рисунок 9 – Визуализация слоев при 3D кадастровом учете в Нидерландах (Амстердам)

3D-модель объектов недвижимости (рисунок 12) в Нидерландах выполнялась при помощи 3D географической информационной системы Bentley Map Enterprise [58].

В **Швейцарии**, в частности в кантоне Женева, сети включены в кадастровую базу данных.

В **Казахстане** все сети регистрируются как «юридические объекты». Однако, как отмечается в ответах на анкету FIG, такие подземные сети не регистрируются, а просто отображаются на картах.

В **Канаде (провинция Квебек)** кабели, трубопроводы, железные дороги регистрируются в государственных реестрах (реестр прав на недвижимость Государственного управления по освоению ресурсов). По запросу владельца сеть может быть отображена на кадастровой карте, но это делается крайне редко. В кадастровой базе данных нельзя найти сеть, как таковую, это можно сделать косвенным образом через земельные участки, на территории которых она сооружена.

Очевидно, в **Австралии** существует довольно много способов регистрации сетевых парцелл. В каких-то случаях создаются 3D-сервитуты, в других – производится деление поверхности парцелл, а в некоторых они не выносятся на планы. Как правило, 2D-парцеллы имеют ограничения по минимальному размеру, устанавливаемые правилами зонирования, подобных же ограничений по размеру поперечного сечения 3D-парцеллы нет.

В **других странах** регистрация сетей не осуществляется или возможна в редких случаях, как, например, в Турции, где в кадастровой базе данных регистрируются только высоковольтные линии электропередач. Регистрация других сетей ведется на муниципальном уровне, и она объединена с кадастровыми данными. В системе кадастра **Турции** инженерная система газификации отмечена красным цветом, а водоснабжение – синим. Зарегистрированные данные об инженерных коммуникациях г. Стамбула в соединении с кадастровой картой; перевод: *uzunluk* – длина; *sar* – диаметр; *tur* – давление (Döner e.a., 2010).

В **Норвегии** нет единого подхода к регистрации (подземных) сетей, в этой стране не регистрируются телекоммуникационные, водные и электрические сети, а автомобильные и железные дороги регистрируются. Некоторые страны и территории располагают «картами инженерных коммуникаций» (Австралия, штат Виктория) или «реестром инженерных коммуникаций», как Хорватия.

В других странах также ведутся разработки, связанные с учетом сетей в кадастре, главным образом это наблюдается в **Дании, Венгрии, Израиле и Италии**. В **Италии** это будет реализовано в рамках пилотных проектов, имеющих целью разработку подземного кадастра.

Существуют различные решения проблемы регистрации прав с использованием 3D-характеристик. Наблюдения показывают, что, в

общем, ведется регистрация жилых помещений с включением чертежей в регистрационные документы.

В настоящее время в **Новой Зеландии** ведется работа по созданию 3D цифрового кадастра, который позволит охватить, проверить, представить, интегрировать с существующими данными, визуализировать и предоставить для использования в других системах пространственные аспекты прав собственности, ограничений и обязанностей.

Авторами некоторых статей в **Новой Зеландии** был представлен подход, который был одобрен регулирующими органами системы кадастровой съемки Новой Зеландии в ходе обсуждений с поставщиками систем управления земельными ресурсами. В ходе предыдущих исследований был сделан вывод о том, что наиболее подходящим способом разработки новой Зеландией цифрового 3D кадастра является развитие ее существующей системы. Цифровой двухмерный кадастр будет по-прежнему оставаться слоем по умолчанию с включением трехмерных ситуаций по мере необходимости.

Для этого требуется новый подход к обработке участков, определенных в 3D. Предлагается представить 3D-участок в виде пространственного объекта, чтобы позволить участкам, ограниченным по высоте, быть интегрированными в цифровой кадастр и впоследствии сохраненными.

На сегодняшний день, система кадастровой съемки в **Новой Зеландии** является одним из основных компонентов системы имущественных прав с целью определения местоположения и пространственных границ земли и другой недвижимости (например, единицы в соответствии с Законом о Титулах единиц 2010 г.). Эта информация используется собственниками и государством для обеспечения регистрации прав, ограничений и обязанностей, а также предоставляет заинтересованным сторонам уверенность в местоположении границ.

Все кадастровые съемки в **Новой Зеландии** должны проводиться лицензированными кадастровыми инспекторами. В настоящее время существует 668 лицензированных кадастровых геодезистов, большинство из которых заняты в частном секторе.

Система Торренса, принятая в Новой Зеландии значительно оказывает положительное влияние на развитие 3D-кадастра в стране (рисунок 10).

Законодательная база **Новой Зеландии** уже поддерживает определение прав собственности, ограничений и ответственности в 3D-формате и не препятствует развитию системы кадастровой съемки с помощью 3D цифровых данных.

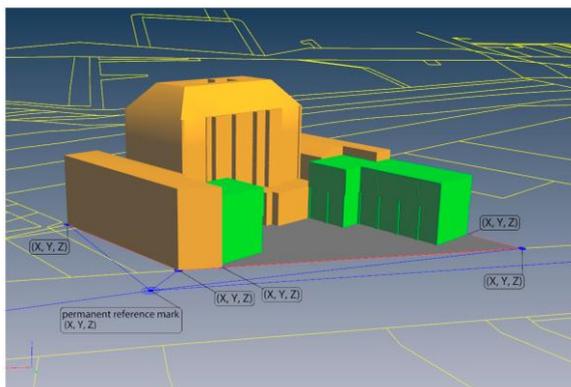


Рисунок 10 – Перспектива развития 3D-кадастра в Новой Зеландии

Есть 3 варианта интерпретации 3D-кадастра: полностью 3D-кадастр; гибридное решение; 3D-теги.

В **Новой Зеландии** предлагается «гибридный кадастр», в котором права, ограничения и обременения могут быть интегрированы в 3D цифровой кадастр и впоследствии сохранены. В ситуациях, когда определены верхние и нижние пределы высот прав собственности, ограничений и обременений, будет использоваться полное трехмерное пространственное изображение. В противном случае 2D-участки будут поддерживаться по умолчанию [54].

Слабыми местами решений 3D-кадастра недвижимости в разных странах являются следующие:

- 1) для получения информации по 3D-объекту (здание, сооружение, помещение, их части) необходимо регистрация земельного участка;
- 2) возникают трудности при интерактивном просмотре 3D-парцелл;
- 3) 3D-парцеллы не во всех странах имеют юридическую силу.

В **России** возможность внедрения 3D-кадастра недвижимости была рассмотрена в период 2010–2012 гг., а в 2012 г. рассмотрен заключительный отчет «Создание модели трехмерного кадастра не-

движимости в России.(G2G10/RF/9/1)», автором которого стали Х. Й. Ваутерс, Г. Ю. Елизарова и др.

В проекте по созданию 3D-кадастра недвижимости в России участвовали Агентство кадастра, регистрации земли и картографии Нидерландов и Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии России [32].

Пилотными объектами в России стали 3 объекта недвижимости в г. Нижний Новгород (рисунок 11):

- 1) объект «Теледом» (ул. Белинского, д. 9/1);
- 2) объект «Многоквартирный жилой дом» (МЖД) (ул. Невзоровых, 66а);
- 3) объект «Газопровод» (ул. Пискунова).



Теледом



Многоквартирный жилой дом



Газопровод

Рисунок 11 – Пилотные объекты для создания 3D-кадастра недвижимости в России

Для реализации в прототипе модели 3D кадастра по пилотным объектам в 2010 г. был собран комплекс данных, включающий:

- топографическую основу и цифровую модель рельефа;

- данные государственного кадастра недвижимости (в настоящее время это ЕГРН), включающие границы кадастровых кварталов, земельных участков и их характеристики;
- сведения о государственной регистрации прав на земельные участки, здания, помещения и сооружения;
- техническую документацию (технические паспорта с поэтажными планами и др.).

В результате реализации пилотного проекта по созданию 3D-кадастра в России были выявлены следующие преимущества его внедрения:

- улучшение кадастрового учета и обеспечения гарантий прав для многоуровневых комплексов за счет учета вертикального разделения объектов недвижимости, точной локализации и наглядного отображения в кадастровой базе данных объектов недвижимости и связанных с ними прав;
- упорядочение регистрации прав и кадастрового учета подземных инженерно-технических сооружений и объектов инфраструктуры, с отображением в кадастровой базе данных их расположения, во взаимосвязи с земельными участками и связанными с ними другими объектами недвижимости;
- принятие обоснованных решений по обременениям, ограничениям, с учетом точных данных о расположении объектов подземной/надземной инфраструктуры, в частности, при разделе земельных участков;
- усиление гарантий прав собственников помещений за счет включения права на весь объем помещения в учтенных границах.
- обеспечение возможности расширения прав собственника на внешнее (объемное) пространство по отношению к зданию, помещению в учтенных границах (так называемый «вид из окна»), как гарантии невозможности его использования без соответствующего решения собственника;
- возможность контроля при кадастровом учете пересечений границ сложных объектов, в целях получения достоверных непротиворечивых данных;
- возможность расширения видов объектов кадастрового учета (например, права на участки недр в учтенных границах);

– более эффективное решение вопросов налогообложения физических и юридических лиц, имеющих различные права по отношению к различным частям многоуровневого комплекса, связанным с одним и тем же земельным участком;

– расширение услуг различным категориям пользователей, за счет предоставления наглядной 3d информации, касающейся расположения объектов недвижимости, локализации прав на них или их частей, ограничений/обременений и др., и аналитической информации.

Было отмечено, что **для развития 3D-кадастра в России необходимо разработать** производственную среду с большей функциональностью: в том числе систему проверки, систему управления базами данных (СУБД) для хранения данных, создание «на лету» потока XML/X3D-данных из базы данных, а также расширение 3D визуализации для отображения соседних единиц в 3D. Система проверки должна автоматически проверять 3D кадастровые объекты по отношению к формальным правилам, прежде чем новые объекты будут приняты и сохранены в СУБД.

Главная проблема для Росреестра состоит во внедрении автоматизации решения новых задач с особым упором на проверку данных о трехмерных объектах.

Законодательство Российской Федерации в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастрового учета не содержит упоминаний о 3D объектах, в то же время отсутствуют препятствия для кадастрового учета и государственной регистрации 3D парцелл.

При рассмотрении вариантов для российского 3D кадастра было определено, что наиболее подходящим вариантом является полиэдральный юридический 3D кадастр с объемными объектами, имеющими границы из плоских поверхностей. Он мог бы сочетаться с непolyэдральным юридическим 3D кадастром (допускающим кривые поверхности, такие как цилиндрические и сферические части) для объемов, например, вокруг труб.

В настоящее время эти объемные объекты («3D парцеллы») как таковые не известны в кадастре. Реально же законодательство не говорит прямо о 3D, но и не препятствует кадастровому учету 3D парцелл.

Таким образом, можно сделать вывод, что переход к 3D-кадастру недвижимости необходим, а возможности его внедрения присутствуют во многих странах. При этом, остается открытым вопрос по применению ГИС-систем для его реализации, а также необходимость более тщательной проработки законодательной базы в сфере реализации 3D-кадастра недвижимости.

Вопросы для контроля знаний

1. Что такое Титул Торренса?
2. Кто такой Бенефициар?
3. Назовите основные принципы титула Торренса.
4. Какими нормативно-правовыми актами руководствуются землеустроители и геодезисты в Канаде?
5. Что такое Блокчейн?
6. Назовите основные принципы технологии Блокчейн.
7. Назовите возможные сферы применения технологии Блокчейн.
8. Назовите страны, которые разрабатывают 3D-кадастр недвижимости.
9. Что такое 3D-кадастр недвижимости?

СПИСОК ТЕРМИНОВ

Аренда – временное владение и пользование земельным участком от собственника третьим лицом за плату.

Арендаторы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды или договору субаренды;

Вещное право в РФ предполагает полную свободу субъекта данного права пользоваться и извлекать выгоду любого рода из любой материальной вещи, находящейся в собственности

Вторичные землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) или срочного пользования, не являясь их собственниками.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее – государственная регистрация прав).

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных сведений об объектах недвижимости.

Государственный мониторинг земель – система наблюдений за состоянием земель.

Деградированные земли – земли, на которых в результате антропогенных и природных факторов происходят устойчивые негативные процессы изменения состояния почв.

Единый государственный реестр недвижимости – свод достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений. Ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на русском языке на основе прин-

ципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, достоверности и доступности его сведений.

Закон – это нормативный акт, принимаемый в особом порядке и направленный на регулирование наиболее важных общественных или прежде всего земельных отношений.

Земельное право представляет собой отрасль права, регулиующую общественные отношения, связанные с предоставлением, использованием и охраной земельных участков.

Земельное правовое отношение – это общественное отношение в области управления, использования и охраны земель, урегулированное нормами земельного права, состоящее во взаимной связи субъективных прав и юридических обязанностей его участников.

Земельные отношения – это связи между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами в ходе взаимодействия по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также государственного управления земельными ресурсами.

Земельные правоотношения – это урегулированные нормами земельного права и иных правовых отраслей общественные отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами и гражданами по вопросам использования, охраны и оборота земель.

Земельный налог – налог, который уплачивают физические и юридические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Землевладельцы – лица, имеющие земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения;

Землеустройство – совокупность мероприятий, направленных на изучение состояния земель, планирование и организацию рационального использования земель и их охраны, образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства и установление их границ на местности, организацию рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также на организацию территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

Кадастровая карта (план) – это карта (план), на которой в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в госу-

дарственным земельном кадастре (местонахождение, размеры земельных участков и прочно связанные с ними объекты недвижимости и др.).

Межевание земель – один из видов землеустроительных мероприятий, представляющий собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ муниципальных и других административно-территориальных образований, границ земельного участка, определению их местоположения, площади, координат.

Метод правового регулирования – совокупность способов, приемов, с помощью которых право, т. е. правовые нормы, воздействует на поведение участников общественных отношений, в данном случае – земельных отношений.

Налог на имущество физических лиц – это особый вид фискальных обязательств, нормы применения которого устанавливаются на муниципальном уровне.

Налоговая база – стоимостная, физическая или иная характеристика объекта налогообложения.

Налоговая ставка – величина налоговых начислений на единицу измерения налоговой базы.

Нарушенные земли – земли, утратившую свою хозяйственную ценность или являющиеся источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с нарушением почвенного покрова, гидрологического режима и образования техногенного рельефа в результате производственной деятельности.

Норма права – правило, которым следует руководствоваться в процессе решения вопросов, по поводу которых возникло отношение. По характеру воздействия на участников отношений норма может быть императивной, т. е. обязывающей или запрещающей совершать какие-либо действия, и диспозитивной, т. е. упрямочивающей (разрешающей) участников отношений совершать действия по своему усмотрению или по взаимной договоренности.

Нормативные акты – письменные официальные документы, принятые (изданные) правотворческим органом в пределах его компетенции и направленные на установление, изменение или отмену правовых норм.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутами).

Оборотоспособность земельных участков – свойство участков земли, выражающееся в способности (возможности) объектов (земельных участках) свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация

юридического лица) либо иным способом (например, в результате совершения сделок по отчуждению).

Объектом земельного правоотношения считается индивидуально определенный (т. е. сформированный) земельный участок, по поводу которого возникают земельные отношения.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения), на территории которого введен налог.

Ограничения (обременения) прав на землю – существующие условия, запрещения, установленные законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке, стесняющие правообладателя при реализации права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимости.

Под правоотношением понимается связь между субъектами урегулированного правом общественного отношения, в процессе которой у них возникают права и обязанности.

Пользование земельным участком – это возможность хозяйственной (выращивание растениеводческой продукции, возведение различных построек и т. п.) и иной эксплуатации земли, извлечения из нее полезных свойств и качеств для удовлетворения своих различных материальных и нематериальных потребностей (в том числе получения благодаря земле дохода).

Право – представляет собой совокупность устанавливаемых государством норм, регулирующих общественные отношения.

Право собственности на землю – это урегулированные нормами права общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению землей в пределах, установленных законом.

Правовые принципы – руководящие положения права, его основные начала, выражающие объективные закономерности и потребности общества и имеющие в случае их правового закрепления общеобязательное значение.

Правоотношение собственности – это абсолютное, вещное правоотношение. Собственнику как управомоченному субъекту противостоит неограниченный круг обязанных лиц, обязанность которых заключается в воздержании от действий, нарушающих права собственника (т. е. носит пассивный характер).

Предмет земельного права – совокупность общественных отношений (имущественных и неимущественных), возникающих в области управления, пользования и охраны земель, урегулированных нормами земельного права.

Принципы земельного права – объективно обусловленные характером земельных отношений основополагающие, руководящие положения, отражающие сущность земельного права.

Разрешенное использование земельного участка – условия и порядок использования земельного участка с учетом целевого назначения и установленных ограничений и обременений.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Собственники земельных участков, – лица, имеющие земельные участки на праве собственности;

Собственность – это вид общественных отношений, выражающийся в том, что одни лица свободно господствуют над тем или иным объектом, и вмешательство в это господство иных лиц не допускается. При этом соответствующие отношения закреплены и охраняются силой государства.

Субъектами налоговых отношений является, с одной стороны, государство в лице уполномоченных налоговых органов или их должностных лиц, а с другой – это **налогоплательщики**.

Субъекты правоотношений – участники земельных отношений. Состав участников определен ст. 5 ЗК РФ. Ими могут быть граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Целевое назначение земельного участка – установленные законодательством порядок и условия использования земель для конкретных целей в соответствии с категорией земель.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/

3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 105–ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/

6. Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/

7. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/

8. О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/

9. О землеустройстве : федер. закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/

10. О кадастровой деятельности : федер. закон от 24.07.2007 № 221–ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/

11. О крестьянском (фермерском) хозяйстве : федер. закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc; base=LAW; n=168304>

12. О личном подсобном хозяйстве : федер. закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc; base= LAW;n=115371>

13. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую : федер. закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Режим доступа : http://www.consultant.ru/ document/ cons_doc_LAW_50874/.

14. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую : федер. закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru /cons/cgi/ online.cgi?req=doc; base=LAW;n=173550>

15. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан : федер. закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/ cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=173607>

16. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон от 24.06.2002 № 101-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/.

17. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации : федер. закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/ document/cons_doc_LAW_44571/

18. Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае : Закон Краснодарского края от 05.11.2002 № 532-КЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : <http:// www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc&base=RLAW177&n=13494#0>

19. Об установлении единой даты начала применения на территории Краснодарского края порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения : Закон Краснодарского края № 3368-КЗ от 04.04.2016 г. [Электронный ресурс] // АО «Кодекс». – Режим доступа : <http://docs.cntd.ru/ document/438841610>

20. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии : Постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_88583/

21. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а так-

же порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации : Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89826/0a80bbb9b7708216e4db9c192ffe0a50da4222d

22. Об утверждении положения о государственной экспертизе землеустроительной документации : Постановление Правительства Российской Федерации от 04.04.2002 № 214 [Электронный ресурс] // АО «Кодекс». – Режим доступа : <http://docs.cntd.ru/document/901814761>

23. Об утверждении положения о контроле за проведением землеустройств : Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2008 № 1061 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83523/

24. Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства : Постановление Правительства Российской Федерации от 11.07.2002 № 514 [Электронный ресурс] // Гарант. – Режим доступа : <http://base.garant.ru/12127410/>

25. Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства : Постановление Правительства РФ от 20 августа 2009 г. № 688 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_90914/

26. Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению : Постановление Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_90307/

27. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков : Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/

28. Об утверждении перечня специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой деятельности, и о признании утратившими силу приказа Минэкономразвития России от 29 июня 2016 г. № 413 и пункта 1 изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России в сфере кадастровой деятельности, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30 октября 2017 г. № 578 : Приказ Министерства экономического развития

РФ от 26 апреля 2018 г. № 229 [Электронный ресурс] // Гарант. – Режим доступа : <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71855182/#ixzz5VEzzQNEh>

29. Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства Приказ Минэкономразвития России от 03.06.2011 № 267 : [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116843/2ff7a8c72de3994f30496a0ccb1ddafdaddd518/

30. Об утверждении формы заявления о предоставлении налоговой льготы по транспортному налогу, земельному налогу, налогу на имущество физических лиц, порядка ее заполнения и формата представления заявления о предоставлении налоговой льготы в электронной форме : Приказ ФНС РФ от 14.11.2017 г. № ММВ-7-21-897 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_283982/

31. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке : Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192842/

32. Об утверждении цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель : приказ Роскомзема от 28.12.1995 № 70 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=EXP&n=434359&rnd=244973.191788923&from=292721-39#0>

33. О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов : Постановление главы Администрации Краснодарского края № 121 от 21 марта 2016 г. [Электронный ресурс] // АО «Кодекс». – Режим доступа : <http://docs.cntd.ru/document/432974141>

34. Об установлении порядка определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Краснодарского края, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов на территории Краснодарского края : Постановлению главы администрации (губернатор) Краснодарского края от 25 марта 2015 г. № 226 216 [Электронный ресурс] // АО «Кодекс» – Режим доступа : <http://docs.cntd.ru/document/428505660>

35. Об утверждении Порядка определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности Краснодарского края, землями или земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края : Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 24 марта 2015 г. № 216 [Электронный ресурс] // АО «Кодекс» – Режим доступа : <http://docs.cntd.ru/document/424061058>

36. О налоге на имущество физических лиц : Решение городской Думы города Краснодара № 70 п.3 от 20.11.2014 г. 2 [Электронный ресурс] // АО «Кодекс». – Режим доступа : <http://docs.cntd.ru/document/446128401>

37. О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар, предоставленные в аренду без торгов : Постановление Администрации МО город Краснодар № 2183 от 30 мая 2016 г. [Электронный ресурс] // АО «Кодекс». – Режим доступа : <http://docs.cntd.ru/document/446221394>

38. Об установлении земельного налога на территории муниципального образования город Краснодар : Решение городской думы Краснодара от 24 ноября 2005 г. № 3 п. 2 [Электронный ресурс] // АО «Кодекс». – Режим доступа : <http://docs.cntd.ru/document/446130722>

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Аверьянова Н. Н. Государственное регулирование земельных отношений [Электронный ресурс] : учеб. пособие / Н. Н. Аверьянов. – Электрон. текстовые данные. – М. : Проспект, 2016. – ISBN 978-5-392-19336-3. – Режим доступа : URL:http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN_9785392193363.html

2. Бабаян К. Т. Анализ законодательного обеспечения ведения единого государственного реестра недвижимости / К. Т. Бабаян // Итоги научно-исследовательской работы за 2017 г. : сб. ст. по материалам 73-й науч.-практ. конф. преподавателей. – 2018. – С. 641–642.

3. Бандорин Л. Е. Развитие застроенной территории и изъятие земельных участков / Л. Е. Бандорин // Вестник экономического правосудия РФ. – 2016. – № 2. – С. 4–8.

4. Барсукова Г. Н. Оптимизация структуры посевных площадей при условии сохранения почвенного плодородия как фактор повышения эффективности аграрного производства / Г. Н. Барсукова, Л. А. Мироненко, К. А. Юрченко // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2016. – № 115. – С. 1170–1180.

5. Барсукова Г. Н. Сервитут как элемент регулирования земельных отношений при размещении линейных объектов на землях сельскохозяйственного назначения / Г. Н. Барсукова, А. Н. Захарова // Colloquium-journal. 2018. – № 5–6 (16). – С. 30–34.

6. Барсукова Г. Н. Современные проблемы управления земельными ресурсами / Г. Н. Барсукова, Н. М. Радчевский // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2017. – № 125. – С. 408–428.

7. Боголюбов С. А. Земельное право : учебник для СПО / С. А. Боголюбов. – 8-е изд., пер. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2018. – 255 с. <https://biblio-online.ru/book/EF335B9B-7D4D-4562-AAA0-ED48DAF31291/ zemelnoe-pravo>

8. Болтанова Е. Правовое регулирование возникновения прав граждан и юридических лиц на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности / Е. Болтанова // Хозяйство и право. – 2015. – № 4. – С. 45–57.

9. Ваутерс Х. Й. Заключительный отчёт. Создание модели трехмерного кадастра недвижимости в России.(G2G10/RF/9/1) / Х. Й. Ваутерс, Г. Ю. Елизарова [и др.]. // – Москва. – 2012. – 89 с.

10. Виднов А. С. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров : учеб. пособие / А. С. Виднов, Н. В. Гагаринова, А. В. Матвеева, А. В. Хлевная. – Краснодар : КубГАУ, 2014. – 101 с.

11. Волков Г. А. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Г. А. Волков, А. К. Голиченков, О. М. Козырь // Хозяйство и право. – 2002. – № 1. – С. 10–21/

12. Волков Г. А. Гарантии прав на земельные участки в случае их изъятия для государственных или муниципальных нужд / Г. А. Волков // Законодательство. – 2015. – № 12. – С. 10–22.

13. Гагаринова Н. В. Управление земельными ресурсами : учеб. пособие / Н. В. Гагаринова, М. В. Сидоренко. – 2-е изд. – Краснодар : КубГАУ, 2017. – 159 с.

14. Гагаринова Н. В. Особенности права пожизненного наследуемого владения земельным участком / Н. В. Гагаринова, А. Е. Пискунова, Е. В. Симоненко // Закономерности и тенденции инновационного развития общества : сб. ст. по итогам Междунар. науч.-практ. конф. В 3 ч. – 2018. – С. 151–153.

15. Государственное регулирование земельных отношений [Электронный ресурс] / О. С. Дамдын // Молодой ученый. – 2011. – № 5. – Т. 1. – С. 175–177. – Режим доступа : <https://moluch.ru/archive/28/3202/>.

16. Деревенец Д. К. Планирование и прогнозирование мероприятий по рациональному использованию земельных ресурсов / Д. К. Деревенец, М. В. Лукомская, // Наука и образование: сохраняя прошлое, создаём будущее сборник статей VI Междунар. науч.-практ. конф. – 2016. – С. 128–130.

17. Деревенец Д. К. Повышение эффективности использования земельных ресурсов / Д. К. Деревенец // Научное обеспечение агропромышленного комплекса : сб. ст. по материалам 72-й науч.-практ. конф. преподавателей по итогам НИР за 2016 г. – 2017. – С. 34–35.

18. Деревенец Д. К. Эколого – ландшафтный подход к организации сельскохозяйственного производства как условие решения проблемы продовольственной безопасности / Г. Н. Барсукова, Д. К. Деревенец // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2016. – № 115. – С. 1155–1169.

19. Деревенец Д. К. Эколого-экономическая оценка полевых севооборотов, адаптированных к природным ландшафтам / Г. Н. Барсукова, Д. К. Деревенец // Российская экономическая модель-5: настоящее и будущее аграрного, индустриального и постиндустриального секторов : сб. ст. по материалам Междунар. науч.-практ. конф., посвященной 55-летию экономического факультета КубГАУ. – 2015. – С. 41–53.

20. Деревенец Д. К. Экономическая эффективность землеустроительных и кадастровых работ при постановке на государственный кадастровый учет земельных участков / Д. К. Деревенец, А. С. Сороколетова // Результаты научных исследований : сб. ст. Междунар. науч.-практ. конф. Ответственный редактор: Сукиасян Асатур Альбертович. – 2016. – С. 44–46.

21. Долженко А. О. Роль искусственного интеллекта в жизни человечества / А. О. Долженко, А. А. Иванова, А. А. Криворотова // Лучшая научно-исследовательская работа 2017 : сб. ст. XI Междунар. науч.-практ. конкурса. – 2017. – С. 62–67.

22. Елисеева И. А. Об изменениях в законодательстве, регулирующем изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд / И. А. Елисеева // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. – № 3. – С. 97–103.

23. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для академического бакалавриата / Б. В. Ерофеев ; под науч. ред. Л. Б. Братковской. – 15-е изд., пер. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2018. – 496 с. – (Серия : Бакалавр. Академический курс). – ISBN 978-5-534-05234-3.

24. Жуков В. Д. Кадастровая оценка вновь образуемых земельных участков земель сельскохозяйственного назначения / В. Д. Жуков, А. Н. Радчевский, К. А. Юрченко // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2015. – № 109. – С. 585–596.

25. Забугин Н. Н. Право (земельное): учеб. пособие / Н. Н. Забугин, К. Т. Оганесян, А. В. Хлевная. – Краснодар : КубГАУ, 2015. – 250 с.

26. Зайцева Я. В. Правовой режим использования земель сельскохозяйственного назначения / Я. В. Зайцева // Инвестиционный менеджмент и государственная инвестиционная политика-2 : материалы Междунар. науч. конф. – 2018. – С. 192–199.

27. Земельное право : курс лекций для бакалавров / Г. В. Романова. – М. : ЮСТИ-ЦИЯ, 2016. – 190 с.

28. Земельное право : учебник / отв. редактор Г. А. Мисник. – М. : Норма: ИНФРА-М, 2014. – 320 с.

29. Земельное право : учебник / под ред. С. А. Боголюбова. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва : Проспект, 2018. – 376 с.

30. Земельное право : учебник / В. Х. Улюкаев, В. Э. Чуркин, В. В. Нахратов, Д. В. Литвинов. – М. : Юридическая фирма «Частное право», 2010. – 344 с.

31. Землеустроительное проектирование : учеб. пособие. Ч. 1 / Г. Н. Барсукова, Н. М. Радчевский, А. В. Хлевная, К. А. Юрченко. – Краснодар : КубГАУ, 2016. – 185 с.

32. Итоговый отчет по голландскому проекту // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. – Режим доступа : https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_news?news_id=16202&news

33. Лиманская А.П. Земельное право. Общая часть [Электронный ресурс] : учеб. пособие / А. П. Лиманская. – Электрон. текстовые данные. – М.: Российский государственный университет правосудия, 2017. – 392 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/74157.html>. – ЭБС «IPRbooks»

34. Липски, С. А. Земельная политика : учебник для академического бакалавриата / С. А. Липски. – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2018. – 192 с. – (Серия : Университеты России). – ISBN 978-5-534-07552-6.

35. Матвеева А. В. Сравнительная характеристика кадастра Великобритании и Российской Федерации / А. В. Матвеева, К. В. Платонова, Г. А. Агабабян // Научные достижения и открытия 2017 : сб. статей победителей II Междунар. науч.-практ. конкурса. – 2017. – С. 111–115.

36. Медведева А. Ю. Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения в условиях импортозамещения / А. Ю. Медведева, Е. В. Яроцкая // Научное обеспечение агропромышленного комплекса : сб. ст. по материалам IX Всерос. конф. молодых ученых / отв. вып. : А. Г. Коцаев. – 2016. – С. 1118–1119.

37. Организационно-экономический механизм регулирования земельных отношений в аграрном секторе экономики краснодарского края : монография / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко. – Краснодар : КубГАУ, 2015. – 187 с.

38. Подколзин О. А. Совершенствование земельных отношений при размещении линейных объектов / О. А. Подколзин, М. В. Сидоренко // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – № 2 (145). С. 30–34.

39. Право (земельное) : учеб. пособие / Н. Н. Забугин, К. Т. Оганесян, А. В. Хлевная. – Краснодар : КубГАУ, 2015. – 250 с.

40. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учебник / С. А. Липски, И. И. Гордиенко, К. В. Симонова. – 2-е изд., стер. – М. : КНОРУС, 2016. – 430с.

41. Радчевский Н. М. Планирование использования земель муниципального образования : учеб.-метод. пособие / Н. М. Радчевский, В. Д. Жуков, Д. К. Деревенец. – Краснодар : КубГАУ, 2017. – 109 с.

42. Слезко В. В. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров и иными объектами недвижимости [Электронный ресурс] : учеб.-практ. комплекс / В. В. Слезко. – М. : Евразийский открытый институт, 2013. – 158 с. – Режим доступа : <http://www.iprbookshop.ru/14650>. – ЭБС «IPRbooks».

43. Типология объектов недвижимости : учеб.-метод. пособие / Е. В. Яроцкая, Н. М. Радчевский, А. В. Хлевная, Т. В. Жаданова. – Краснодар : КубГАУ, 2014. – 86 с.

44. Хлевная А. В. Внедрение в России 3D-системы государственного кадастра недвижимости на примере комплекса учебных корпусов КубГАУ / А. В. Хлевная, А. А. Корот, К. В. Шумаева, Е. Н. Мисюгина // Лучшая научная статья 2016 : сб. ст. победителей V Междунар. науч.-практ. конкурса. – 2017. – С. 395–401.

45. Хлевная А. В. Земельно-кадастровые работы при постановке зданий на государственный кадастровый учет с применением 3D-технологий / А. В. Хлевная, А. А. Корот // Научное обеспечение агропромышленного комплекса : сб. ст. по материалам IX Всерос. конф. молодых ученых / отв. вып. А. Г. Коцаев. – 2016. – С. 1124–1125.

46. Цораева Э. Н. Актуальные проблемы осуществления Росреестром государственного мониторинга земель / Э. Н. Цораева, М. А. Асанов // Аллея науки. – 2018. – Т. 1. – № 5 (21). – С. 153–158.

47. Цораева Э. Н. Некоторые аспекты установления вида разрешенного использования земельного участка / Э. Н. Цораева, Н. В. Проскурня, О. А. Полякова // Colloquium-journal. – 2018. – № 9–5 (20). – С. 47–48.

48. Шумаева К. В. Зарубежный опыт применения 3D-кадастра недвижимости / К. В. Шумаева, А. В. Хлевная, Е. Н. Мисюгина // Лучшая научная статья 2016 : сб. ст. победителей V Междунар. науч.-практ. конкурса. – 2017. – С. 389–394.

49. Яроцкая Е. В. Кадастр в объеме / Е. В. Яроцкая, М. Р. Парпуренко // Colloquium-journal. – 2018. – № 9–3 (20). – С. 17–19.

50. Яроцкая Е. В. Инновационное программное обеспечение в кадастровой деятельности и перспективы их развития в Краснодарском крае / Е. В. Яроцкая, Е. В. Коваленко // Лучшая научно-исследовательская работа 2017 : сб. ст. X Междунар. науч.-практ. конкурса / под общ. ред. Г. Ю. Гуляева. – 2017. – С. 70–74.

51. Яроцкая Е. В. Мониторинг земель с использованием ГИС – технологий / Е. В. Яроцкая, А. С. Романенко // Прорывные научные исследования как двигатель науки : сб. ст. Междунар. науч.-практ. конф. / отв. ред. Сукиасян Асатур Альбертович. – 2015. – С. 274–277.

52. Яроцкая Е. В. Трехмерное моделирование при проведении кадастрового учёта объектов недвижимости / Е. В. Яроцкая, К. В. Шумаева // Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики : материалы VIII Междунар. науч.-практ. конф. В 2 ч / под ред. Т. Ю. Овсянниковой, И. Р. Салагор. – 2018. – С. 280–284.

53. Ярыш С. С. Сервитут в развитии инженерно-геодезических изысканий / С. С. Ярыш, М. В. Сидоренко // Россия в XXI в.: факторы и механизмы устойчивого развития : сб. ст. Междунар. науч.-практ. конф. – 2016. – С. 74–76.

54. A 3D Digital Cadastre for New Zealand and the International Opportunity [Электронный ресурс] / Trent Gulliver, Anselm Haanen, Mark Goodin. // ISPRS International Journal of Geo-Information 2017, 6(11), 375; doi:10.3390/ijgi6110375. – Режим доступа : <https://www.mdpi.com/2220-9964/6/11/375/htm>

55. About the Association of Canada Lands Surveyors [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.acls-aatc.ca>

56. Barsukova G. N. Modeling of the planting acreage structure with regard to a maintenance of the soil fertility / G. N. Barsukova, L. A. Mironenko, K. A. Yurchenko // British Journal for Social and Economic Research. – 2016. – Т. 1. – № 2. – С. 39–47.

57. GOV.UK [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.gov.uk/government/news/hm-land-registry-to-explore-the-benefits-of-blockchain>

58. Jantien Stoter, Hendrik Ploeger, Ruben Roes, Els van der Riet, Filip Biljecki, Hugo Ledoux, Dirco Kok, Sangmin Kim / Registration of Multi-Level Property Rights in 3D in The Netherlands: Two Cases and Next Steps in Further Implementation // ISPRS International Journal of Geo-Information 2017, 6(6), 158; doi:10.3390/ijgi6060158 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.mdpi.com/2220-9964/6/6/158/htm>

59. Osborneclarke [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.osborneclarke.com/insights/blockchain-and-land-registries-records-of-the-future/>

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Все вопросы, рассмотренные в данном учебном пособии, затрагивают важные сферы жизни людей: учет объектов недвижимости, платежи за землю, правовой режим земель, а также земельные правоотношения.

Первая глава признана помочь студенту понять общую систему нормативно-правовых актов и иерархию применения законодательства с учетом вида собственности на землю.

Во второй и третьей главах подробно рассмотрены объекты, субъекты и содержание земельных отношений, а также все возможные изменения земельных участков, как главного объекта земельных правоотношений.

Четвертая глава помогает студентам сориентироваться в системе платежей за объекты недвижимости (земельные участки, объекты капитального строительства).

При этом, рассматриваются платежи за земельные участки государственной и муниципальной собственности с учетом проведения торгов и без. Приведены ставки земельного налога и арендных платежей в рамках регионального и муниципального законодательства. Большое внимание уделено налогу на имущество физических лиц и переходному периоду к его расчету от кадастровой стоимости (на примере Краснодарского края). Подробно рассмотрено новое законодательство 2018 г. в сфере установления платежей за сервитут.

В пятой и шестой главах рассмотрено нормативно-правовое регулирование проведения землеустроительных и кадастровых работ.

Последняя глава учебного пособия рассказывает о зарубежном опыте правового регулирования землеустройства, кадастра и, связанной с ними, системы регистрации прав на объекты недвижимости. Система Торренса, а также внедрение новых технологий, таких как Блокчейн и 3D-кадастр, позволили многим странам решить проблемы земельных отношений, защиты права собственности и рационального использования земельных ресурсов.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ	5
1.1 Принципы земельного законодательства как общеправовая основа землеустройства и кадастров	5
1.2 Понятие, предмет и метод земельного права.....	10
1.3 Система нормативно-правовых актов в сфере нормативного обеспечения землеустройства и кадастров	14
ГЛАВА 2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ	18
2.1 Субъекты, объекты и содержание земельных правоотношений.....	18
2.2 Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений	23
2.3 Право собственности на землю.....	25
2.4 Иные права на земельные участки лиц, не являющихся их собственниками	32
2.5 Государственное регулирование земельных правоотношений на федеральном, региональном и муниципальном уровнях	45
ГЛАВА 3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, КАК ОБЪЕКТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ	54
3.1 Понятие земельного участка. Классификация земельных участков	54
3.2 Образование и раздел земельных участков	58
3.3 Выдел и объединение земельных участков.....	60
3.4 Перераспределение земельных участков	62
3.5 Перевод земельных участков из одной категории в другую	69
3.6 Предоставление земельных участков государственной и муниципальной собственности.....	73
ГЛАВА 4. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ВЗИМАНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	82
4.1 Земельный налог	82
4.2 Арендная плата за землю	91
4.3 Налог на имущество физических лиц	98
4.4 Сервитут	105
ГЛАВА 5. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА.....	113
5.1 Понятие землеустройства. Государственное регулирование проведения землеустройства	113
5.2 Государственная экспертиза землеустроительной документации.....	122
5.3 Контроль за проведение землеустройства	124

ГЛАВА 6. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	128
6.1 Кадастровый инженер и особенности его деятельности	128
6.2 Права и обязанности кадастрового инженера при осуществлении кадастровой деятельности	132
6.3 Ответственность кадастрового инженера	134
ГЛАВА 7. ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ.....	136
7.1 Титул Торренса в системе регистрации прав на недвижимое имущество в зарубежных странах	136
7.2 Землеустройство и кадастр в Канаде	138
7.3 Зарубежный опыт внедрения технологии Блокчейн и перспективы использования ее в России	141
7.4 Зарубежный и российский опыт внедрения 3D-кадастра недвижимости. Проблемы правового регулирования 3D-кадастра недвижимости	144
СПИСОК ТЕРМИНОВ.....	156
НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ.....	161
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	166
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	172

Учебное издание

Гагаринова Нина Владимировна
Белокур Кирилл Алексеевич
Матвеева Анна Васильевна

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ

Учебное пособие

В авторской редакции

Подписано в печать 08.11.2018. Формат 60 × 84 ¹/₁₆.

Усл. печ. л. – 10,2. Уч.-изд. л. – 8,0.

Тираж 70 экз. Заказ №

Типография Кубанского государственного
аграрного университета.

350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13