МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра «Экономика природопользования и кадастра»

ОСНОВЫ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ, ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ И ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

Конспект лекций по дисциплине «Основы правового обеспечения кадастровых, геодезических и землеустроительных работ» для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», 21.05.01 «Прикладная геодезия»

Ростов-на-Дону

ДГТУ

2021

УДК 349.41

Составитель К.В. Тихонова

Основы правового обеспечения кадастровых, геодезических и землеустроительных работ: Конспект лекций по дисциплине «Основы правового обеспечения кадастровых, геодезических и землеустроительных работ» для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», 21.05.01 «Прикладная геодезия». – Ростов-на-Дону: ДГТУ, 2021. – 178 с.

Предназначены для подготовки к выполнению контрольной работы. Методические указания содержат сведения, необходимые для самостоятельного изучения дисциплины.

УДК 349.41

Печатается по решению редакционно-издательского совета Донского государственного технического университета

Научный редактор _____

Ответственный за выпуск зав. кафедрой «ЭПиК»
канд. экон. наук, доцент О.Ю. Шевченко

В печать ___.___.20___ г.

Формат 60×84/16. Объем 1,4 усл. п. л.

Тираж 50 экз. Заказ № ___.

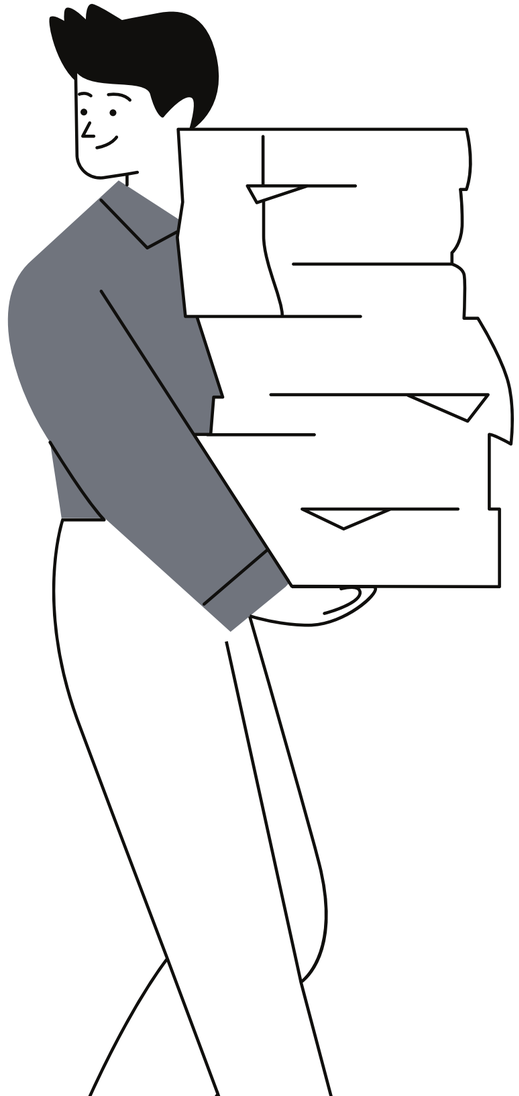
Издательский центр ДГТУ

Адрес университета и полиграфического предприятия:

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1

©Донской государственный
технический университет, 2021

Единый государственный реестр недвижимости как инструмент регулирования земельно-имущественных отношений



История формирования

Для развития рыночных земельно-имущественных отношений, взимания налога за земельные участи и расположенные на них объекты недвижимости, для того, чтобы принимать обоснованные решения в сфере управления земельными ресурсами и защиты земельных прав, как частных лиц, так и общества и публичных образований важно, чтобы не было споров о состоянии, принадлежности, границах и иных характеристиках земельных участков. Такие данные сейчас содержатся более чем в десятке информационных систем, которые ведут разные ведомства. Долгое время основной из таких систем оставался государственный земельный кадастр. На сегодняшний день такого кадастра нет, а сменили его сначала государственный кадастр недвижимости, а затем – Единый государственный реестр недвижимости (ЕРГН).

С 1 января 2017 года сведения (базы данных), содержавшиеся в Государственном кадастре недвижимости и ЕГРП, вошли в состав Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) .

Понятие ЕГРН

Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:

1) реестра объектов недвижимости;
2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества;
3) реестра границ;
4) реестровых дел;
5) кадастровых карт;
6) книг учета документов.

Принципы ведения ЕГРН

Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права, а выпиской из ЕГРН подтверждаются кадастровый учёт, возникновение и переход права на объекты недвижимости. Ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на русском языке на основе принципов:

1. единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации
2. достоверности сведений
3. доступности сведений

Формы сведений

1. Реестры ЕГРН, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме.

2. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе.

Сведения ЕГРН

Орган регистрации прав вносит в ЕГРН сведения на основании документов, поступивших в порядке, установленном 218 ФЗ.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются общедоступными, если иное не установлено законом.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются. В случае изменения сведений ранее внесенные сведения сохраняются.

Кадастр недвижимости

В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

1

К **основным сведениям** относятся характеристики, позволяющие определить ОН в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

2

К **дополнительным сведениям** об ОН относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов МСУ, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах, и сведения, которые вносятся в уведомительном порядке.

Основные сведения

1) вид объекта недвижимости;
2) кадастровый номер и дата его присвоения;
3) описание местоположения объекта недвижимости;
4) ранее присвоенный государственный учетный номер;
5) кадастровый номер объекта недвижимости, из которого в результате раздела, выдела или иного действия с объектом недвижимости образован новый объект недвижимости;
6) кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение;
7) сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с учета;
8) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости;
9) площадь объекта недвижимости;
10) основная характеристика сооружения (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение;
11) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;
12) количество этажей здания или сооружения, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);
13) и др.

Дополнительные сведения

1)сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
2)сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах емельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;
3)категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;
4)вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения;
5)назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание;
6)назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение;
7)наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования;
8)назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;
9)назначение единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс;
10)сведения о результатах проведения государственного земельного надзора;
11)сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории;
12)и др.

Реестр прав на недвижимость

В реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ № 218, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

Основные сведения

1)вид вещного права, номер регистрации и дата государственной регистрации права;
2)сведения о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, записи о предыдущих правообладателях, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;
3)сведения об основании возникновения, изменения, перехода и прекращения права на объект недвижимости;
4)вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости, номер регистрации и дата государственной регистрации таких ограничения или обременения;
5)сведения о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;
6)основания возникновения, изменения, прекращения ограничений права или обременений объекта недвижимости;
7)реквизиты, существенные условия сделки или сделок.

Дополнительные сведения

- сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости лица, соответствующее право которого в ЕГРН было зарегистрировано ранее, о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя, о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным;
- сведения о поступлении заявлений для осуществления государственной регистрации прав, сделок с объектом недвижимости, а также о дате поступления таких заявлений;
- сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей;
- размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников комнат в жилом помещении, если объектом недвижимости является комната;
- адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым осуществляется связь с лицом, чье право на объект недвижимости зарегистрировано, а также лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение объекта недвижимости;
- сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд и др.

Реестр границ

В реестр границ вносятся следующие сведения о ЗОУИТ, территориальных зонах, территориях ОКН, ТОСЭР, зонах территориального развития в РФ, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об ООПТ, особых экономических зонах, охотничьих угодьях:

1)индивидуальные обозначения (вид, тип, номер, индекс и другие обозначения);

2)описание местоположения границ таких зон;

3)наименования органов государственной власти или органов МСУ, принявших решения об установлении таких зон и территорий;

4)реквизиты таких решений;

5)содержание ограничений использования ОН в пределах таких зон или территорий;

6)перечень всех видов разрешенного использования земельных участков, установленных применительно к территориальной зоне или территории;

7)срок, на который установлена ЗОУИТ;

8)сведения о том, что ОКС, в связи с размещением которого установлена или изменена ЗОУИТ, не введен в эксплуатацию.

Реестр границ

Вносятся следующие сведения об административно-территориальном делении:

1)описание местоположения границ между субъектами Российской Федерации;

2)реквизиты правовых актов о согласовании и об утверждении изменения границ между субъектами Российской Федерации;

3)описание местоположения границ муниципальных образований;

4)реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ муниципальных образований;

5)описание местоположения границ населенных пунктов;

6)реквизиты правовых актов об установлении или изменении границ населенных пунктов.

Вносятся следующие сведения о прохождении Государственной границы РФ:

1) описание прохождения Государственной границы РФ;

2) реквизиты международных договоров РФ, федеральных законов, в соответствии с которыми установлено или изменено прохождение Государственной границы РФ;

3) реквизиты документов об изменении, уточнении прохождения Государственной границы РФ на местности.

Реестровые дела

Реестровые дела представляют собой совокупность документов, на основании которых в ЕГРН внесены сведения. Они ведутся в электронной форме (за исключением отдельных случаев).

Заявления и необходимые для ГКУ и ГРП документы, представленные в форме документов на бумажном носителе, переводятся в форму электронного документа или образа документа, которые подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица.

Реестровые дела ведутся также на бумажном носителе, если заявления и документы оформлены и представлены заявителем в простой письменной форме на бумажном носителе.

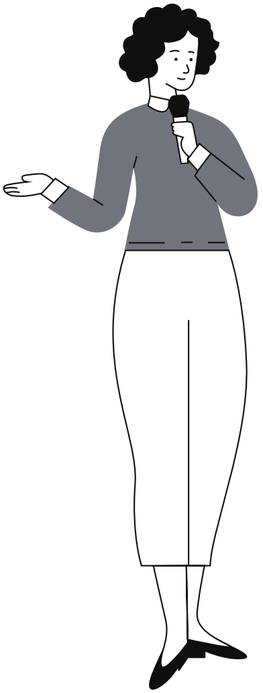
Кадастровые карты

Публичные кадастровые карты и дежурные кадастровые карты ведутся органом регистрации прав в электронной форме. Кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН:

1. публичные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;

2. дежурные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении Единого государственного реестра недвижимости

Внесение сведений



1. в результате ГКУ и (или) ГРП - при внесении основных сведений об ОН и сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях ОН, о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации;

2. в порядке межведомственного информационного взаимодействия - при внесении дополнительных сведений об ОН, сведений в реестр границ, а также о лице, за которым зарегистрировано право на ОН;

3. в уведомительном порядке - при внесении дополнительных сведений, внесение которых в ЕГРН не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение ОН.

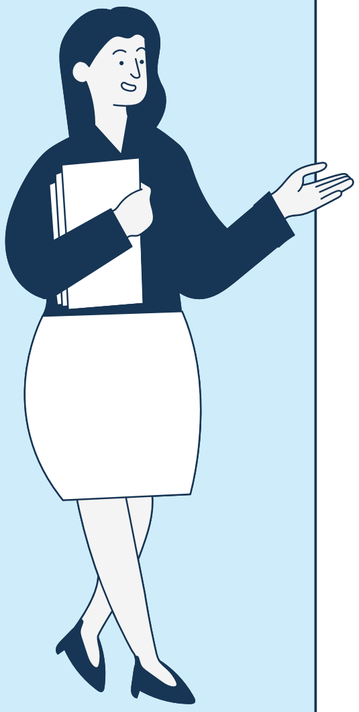
Общие положения, виды правовой охраны земель и их характеристика

Общие положения

Ввиду использования земель в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве и как пространственного базиса возникает необходимость их охраны от нерационального использования. Причиной организации мер по охране земель является объективная необходимость устранения негативных последствий, возникающих в результате использования земельных ресурсов.

Правовая охрана земель представляет собой соблюдение в первую очередь правил рационального их использования. Установленный в земельном законодательстве порядок использования земель предполагает их сохранение, восстановление и улучшение. Правовая охрана земель — институт земельного права.

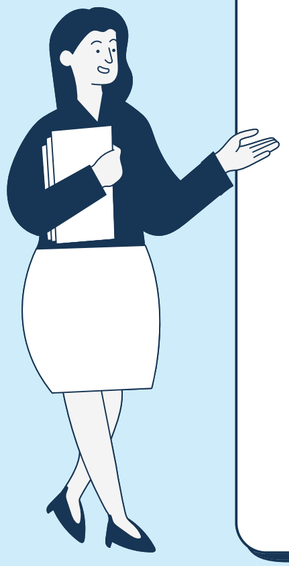
Контроль и охрана земельных ресурсов



Российская Федерация обладает широкими территориальными возможностями, в связи с чем одним из основных её богатств выступают земельные ресурсы, которые подлежат охране. Земля в жизни народов нашего государства выступает не только территориально-пространственным базисом, но и уникальным средством производства в такой основополагающей отрасли как сельское хозяйство. Такая важная роль земельных ресурсов, а также их нерациональное использование на современном этапе обуславливает актуальность проблематики охраны и контроля в данной сфере. Система контрольно-охранных мероприятий предполагает осуществления организационно-правовых, экономико-финансовых и иных мер, которые обеспечивают защиту с/х угодий от неправомерного их изъятия и изменения целевого использования, а также предотвращение нанесения вреда человеческой деятельностью и устранение его последствий.

Правовая охрана земельных ресурсов

Немаловажным направлением в государственном контроле за использованием земельных ресурсов выступает правовая охрана земель. Она заключается в закрепление законодательством системы мер, нацеленных на рационализацию и экологизацию землепользования. Направленность данной деятельности дифференцируется в зависимости от специфики и характера. В качестве первого направления выделена охрана и защита земельных ресурсов от истощения, а в качестве второго – от загрязнения. Данные направления целесообразно отличать друг от друга. Первое характеризуется проведением мероприятий, связанных с уровнем такого свойства земель, как плодородие. Предпринимаются меры по его сохранению, повышению, восстановлению и т.д. Здесь можно выделить защиту земельных ресурсов от различного рода негативных процессов природного и антропогенного происхождения (разновидностей эрозии и т.п.), мелиоративные и рекультивационные мероприятия и др. Второе направление направлено на предотвращение попадания различными путями в землю ядовитых и опасных инородных веществ, а также повышение концентрации каких-либо элементов, нарушающее экологический баланс. Именно воспрепятствовать данным процессам в первую очередь следует землепользователям.



Нормативно-правовая основа

1)Конституция РФ от 12.12.1993 года, являющаяся главенствующим законом страны, провозглашает землю основой жизнедеятельности граждан и закрепляет её охрану в соответствии с данным положением;

2)ФЗ № 136 «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 года, который выступает основным источником права в сфере земельно-имущественных отношений. В нем также сформирована система основных понятий в области охраны земель, к примеру, понятие государственного мониторинга земель (ГМЗ). Также положениями Кодекса регламентируются следующие задачи его проведения:

-установление в регламентированный срок трансформации количественных и качественных показателей земельных ресурсов, составление прогнозов их будущих изменений;

-предоставление государственным и муниципальным органам сведений о количественных и качественных показателях земельных ресурсов;

-предоставление юридическим и физическим лицам сведений о количественных и качественных показателях земельных ресурсов.

Нормативно-правовая основа

3) ФЗ № 7 «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 года. Главой 11 данного акта устанавливается понятие и специфика осуществления такой процедуры, как государственный экологический надзор. Составным элементом данного надзора и выступает мониторинг состояния и использования земель. Под указанной процедурой принято понимать совокупность мероприятий, осуществляемых органами государственной власти на региональном и федеральном уровнях с целью своевременного установления фактов совершения участниками системы земельно-имущественных отношений правонарушений путём проведения контрольно-надзорных мер, а также привлечение их к ответственности, предусмотренной законодательством;

4)ФЗ №4 «О мелиорации земель» от 10.01.1996 года. Охрана земель предполагает не только защиту ресурсов от негативных воздействий, но и устранение их последствий. Одной из мер этого направления выступают мелиорационные мероприятия. Порядок и особенности их проведения и устанавливает данный закон.

Нормативно-правовая основа

5)ФЗ № 101 «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16.07.1998 года. Очевидно, что ввиду приоритета в системе земельных отношений РФ такой категории, как земли с/х назначения, актуальным является вопрос о мониторинге их состояния и использования.;

6)Распоряжение Правительства РФ № 1292-р «Об утверждении Концепции развития государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения и земель, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий, и формирования государственных информационных ресурсов об этих землях на период до 2020» от 30.07.2010;

7)Постановление Правительства РФ № 109 «О полномочиях Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды по изъятию, предоставлению земельных участков и резервированию земель» от 9.03.2012 года;

8)Постановление Правительства РФ № 1 «Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре»от 02.01.2015 года.

Программы по охране земель

Необходимо отметить, что в целях обеспечения правовой охраны использования земельных ресурсов разрабатываются и утверждаются специализированные программы федерального, регионального и местного уровня. Ими регламентируются обязательные к исполнению и соблюдению природоохранные меры в сфере землепользования, учитывающие требования каждой конкретной территории, на которую будет распространяться действие соответствующей программы.

Основные понятия

земельные ресурсы

поверхность земли, использование которой осуществляется или может осуществляться в целях постоянного пребывания народов, застройки, ведения с/х и иного хозяйственного использования

земельный фонд

территориальное пространство, ограниченное государственными пределами, в том числе водные просторы ресурсы

земли с/х назначения

земельные ресурсы, расположенные вне пределов населенных пунктов, которые эксплуатируются или могут эксплуатироваться для целей сельского хозяйства

Основные понятия

охрана земель

закрепленная государством совокупность организационно-правовых, экономико-финансовых и иных мер, обеспечивающих рационализацию использования земельных участков, предупреждение негативного влияния на них, а также исключение из хозяйственного оборота

земельный контроль

система мер по поддержанию оперативности и результативности координации использования земельного фонда страны

государственный земельный надзор

совокупность функций, осуществляемых сотрудниками управлений Росреестра с целью своевременного установления фактов совершения участниками системы ЗИО правонарушений путём проведения контрольно-надзорных мероприятий.

Основные понятия

мониторинг земель

систематическая оценка количества и качества земельных ресурсов, фиксация изменения таких показателей, а также предотвращение отрицательного влияния на них и ликвидация последствий; включён в состав общей системы мониторинга качества ОС

мелиорация

коренное повышение качественных характеристик земельных ресурсов посредством осуществления комплекса агро-, гидро-, культуртехнических процедур, а также мер, направленных на предотвращение эрозионных процессов и устранение их последствий

консервация

изъятие из системы хозяйственного использования земельных ресурсов, подлежащих проведению в отношении них восстановительных мероприятий, направленных на возобновление природного плодородия почв и других характеристик

Цель правовой охраны

Осуществление контроля со стороны государства в системе землепользования, а также обеспечение охраны земельных ресурсов имеет своей главной целью выявление и предостережение нарушения норм системы земельного права субъектами земельно-имущественных отношений. Выполнение данного функционала направлено на обеспечение следования государственными органами, юридическими и физическими лицами всем правилам, выступающим гарантами защиты всех категорий земель в пределах государства, а также обособленных участков земли.

По-иному, названную процедуру можно трактовать как действия правомочных государственных структур, предотвращающие нарушение норм земельного права, а также обеспечивающие следование правилам по охране и рациональной эксплуатации земельных ресурсов.

Уровни осуществления контрольно-надзорных мероприятий

уровень федеральных и региональных властей

уровень муниципалитетов

уровень общественных объединений

Земельный надзор и контроль

Земельный контроль и надзор являются важнейшим инструментом в системе охраны земель, цель которого выявление отклонений от общепринятых стандартов и принципов законности. Земельный надзор необходим как инструмент управления, который обеспечивает функционирование правовых механизмов в сфере земельных отношений и выполняет три основные функции: профилактические (превентивные) меры, направленные на предотвращение незаконных действий; информационную, направленную на сбор информации о контролируемых объектах и карательную, обращенную на привлечение нарушителей к ответственности. Муниципальный земельный контроль является, с одной стороны, инструментом исполнения земельной, экономической и экологической политики страны. С другой стороны, это отдельный вид административной деятельности государства, который имеет свои собственные независимые цели, задачи, функции и формы реализации.

Вывод

Подводя итоги вышеизложенному, нельзя не отметить того, что земельные ресурсы выступаю неотъемлемой и неотделимой составной частью всей экосистемы планеты. Она может быть охарактеризована пространственным расположением, рельефными особенностями, почвенными ресурсами, флорой, водными ресурсами. Ввиду уникальности своих свойств она выступает главным и невосполнимым средством производства в сельском и лесном хозяйствах. Также земля есть пространственный базис для всего живого и неживого на планете.

Необходимость правовой охраны земель прямо вытекает из принципов земельного законодательства, сформулированных в ЗК РФ, включая учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве над использованием земли в качестве недвижимого имущества и т.д.

Порядок разрешения земельных споров

Понятие и сущность земельного спора

Земельный спор - это регулируемое нормами земельного, гражданского, гражданского процессуального и арбитражного процессуального права и разрешаемое дозволенными законом методами правоотношение между двумя и более равноправными сторонами по поводу притязаний на земельные права и обязанности. Характерным здесь является постоянство притязаний двух или более сторон на один и тот же земельный участок.

К земельным спорам относятся споры, связанные с нарушением или оспариванием прав граждан, юридических лиц на землю, включая право владения, пользования и распоряжения землей; земельно-имущественные споры, связанные не только с нарушением земельных прав, но и с возмещением убытков, вреда, вызванных этим нарушением; имущественные споры, возникающие из земельных отношений, где нет спора о праве на землю, а рассматриваются имущественные споры по поводу пользования и распоряжения; споры, связанные с предоставлением земли, с прекращением права на земельные участки.

Стороны в земельных спорах

СОБСТВЕННИКИ ЗЕМЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЫ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛИ

ЛЮБЫЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ И ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА, НАРУШИВШИЕ ЗАКОННЫЕ ИНТЕРЕСЫ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЛИ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

ОРГАНЫ ВЛАСТИ И УПРАВЛЕНИЯ, ПРИНЯВШИЕ РЕШЕНИЕ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ ВОПРОСАМ

Виды земельных споров

Земельные споры, связанные с нарушением или оспариванием прав граждан, юридических лиц на землю, включая право владения, пользования и распоряжения землей (возникают в связи с отказом предоставления земельного участка, его изъятием, ограничением прав на землю, нарушением границ землепользования и в других случаях, когда нарушено субъективное право лица, а также в связи с тем, что лицо заблуждалось в отношении своего действительного права)

Земельно-имущественные споры, связанные не только с нарушением земельных прав, но и с возмещением убытков, вреда, вызванных этим нарушением.

Имущественные споры, возникающие из земельных отношений (нет спора о праве на землю, а рассматриваются имущественные споры по поводу пользования и распоряжения землей, например, спор о размере убытков и их возмещении при изъятии земель для государственных и общественных нужд).

Виды земельных споров

В зависимости от содержания разногласий по поводу реализации субъективных прав и (или) исполнения обязанно¬стей участниками земельных правоотношений земельные споры классифицируются на:

- споры о признании права на земельный участок;
- споры о присуждении исполнения определенного действия в пользу заинтересованного участника земельных правоотношений или воздержания от его исполнения;
- споры об изменении или прекращении земельных пра¬воотношений.

В зависимости от порядка рассмотрения земельные споры подразделяются на:

1. Споры, рассматриваемые с обязательным соблюдением предварительной внесудебной процедуры;
2. Споры, рассматриваемые непосредственно в судебных органах;
3. Споры, переданные сторонами на разрешение в третейский суд.

Рассмотрение земельных споров

Согласно ст. 64 ЗК РФ земельные споры:

- земельные споры рассматриваются в судебном порядке;
- до принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд, процесс которого регулирует Федеральный закон от 24.07.2002 № 102 «О третейских судах в Российской Федерации».

Основные понятия ФЗ №102

Третейский суд - постоянно действующий третейский суд или третейский суд, образованный сторонами для решения конкретного спора.

Третейский судья - физическое лицо, избранное сторонами или назначенное в согласованном сторонами порядке для разрешения спора в третейском суде.

Третейское разбирательство - процесс разрешения спора в третейском суде и принятия решения третейским судом.

Третейское соглашение - соглашение сторон о передаче спора на разрешение третейского суда.

Стороны третейского разбирательства организации - юр. лица, граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность,имеющие статус ИП, приобретенный в установленном законом порядке, физические лица, которые предъявили в третейский суд иск в защиту своих прав и интересов либо которым предъявлен иск.

Правила постоянно действующего третейского суда - уставы, положения, регламенты, содержащие правила третейского разбирательства и утвержденные организацией - юридическим лицом, образовавшей постоянно действующий третейский суд.

Правила третейского разбирательства - нормы, регулирующие порядок разрешения спора в третейском суде, включающий правила обращения в третейский суд, избрания (назначения) третейских судей и процедуру третейского разбирательства.

Третейский суд

постоянно действующие третейские суды

Постоянно действующий третейский суд считается образованным, когда организация - юридическое лицо:

- приняла решение об образовании постоянно действующего третейского суда;
- утвердила положение о постоянно действующем третейском суде;
- утвердила список третейских судей, который может иметь обязательный или рекомендательный характер для сторон.

третейские суды для разрешения конкретного спора

Порядок образования третейского суда для разрешения конкретного спора определяется по соглашению сторон, которое не может противоречить положениям ФЗ № 102. Если в соглашении сторон порядок образования третейского суда для разрешения конкретного спора не определен, то применяются положения статей 8 - 14 данного Федерального закона.

Третейское соглашение

Спор может быть передан на разрешение третейского суда при наличии заключенного между сторонами третейского соглашения. Оно может быть заключено сторонами в отношении всех или определенных споров, которые возникли или могут возникнуть между сторонами в связи с каким-либо конкретным правоотношением. Третейское соглашение в отношении спора, который находится на разрешении в суде общей юрисдикции или арбитражном суде, может быть заключено до принятия решения по спору компетентным судом. Спор не может быть передан на разрешение третейского суда при наличии в договоре медиативной оговорки.

Третейское соглашение заключается в письменной форме, если иная форма третейского соглашения не предусмотрена настоящим Федеральным законом или иным федеральным законом. Третейское соглашение считается заключенным в письменной форме, если оно содержится в документе, подписанном сторонами, либо заключено путем обмена письмами, сообщениями по телетайпу, телеграфу или с использованием других средств электронной или иной связи, обеспечивающих фиксацию такого соглашения.

Процедура медиации

Процедура медиации - способ урегулирования споров при содействии медиатора на основе добровольного согласия сторон в целях достижения ими взаимоприемлемого решения. Применение процедуры медиации допускается на любой стадии третейского разбирательства. В случае принятия сторонами решения о проведении процедуры медиации любая из сторон вправе заявить третейскому суду соответствующее ходатайство. При этом стороны должны представить суду соглашение о проведении процедуры медиации, заключенное в письменной форме и соответствующее требованиям, предусмотренным Федеральным законом «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)». В случае, если третейскому суду представлено соглашение суд выносит определение о проведении сторонами процедуры медиации. Срок проведения процедуры медиации устанавливается по соглашению сторон в порядке, установленном данным ФЗ, и указывается в определении третейского суда. На этот срок третейское разбирательство откладывается. Медиативное соглашение, заключенное сторонами в письменной форме по результатам проведения процедуры медиации в отношении спора, который находится на разрешении в третейском суде, может быть утверждено третейским судом в качестве мирового соглашения по правилам, установленным Федеральным законом.

Третейский судья

Третейским судьей избирается (назначается) физическое лицо, способное обеспечить беспристрастное разрешение спора, прямо или косвенно не заинтересованное в исходе дела, являющееся независимым от сторон и давшее согласие на исполнение обязанностей третейского судьи. Третейский судья, разрешающий спор единолично, должен иметь высшее юридическое образование. В случае коллегиального разрешения спора высшее юридическое образование должен иметь председатель состава третейского суда. Третейским судьей не может быть:

- физическое лицо, не обладающее полной дееспособностью либо состоящее под опекой или попечительством;
- физическое лицо, имеющее судимость либо привлеченное к уголовной ответственности;
- физическое лицо, полномочия которого в качестве судьи суда общей юрисдикции или арбитражного суда, адвоката, нотариуса, следователя, прокурора или другого работника правоохранительных органов были прекращены в установленном законом порядке за совершение проступков, не совместимых с его профессиональной деятельностью;
- физическое лицо, которое в соответствии с его должностным статусом, определенным федеральным законом, не может быть избрано (назначено) третейским судьей.

Состав третейского суда

Формирование состава третейского суда производится путем избрания (назначения) третейских судей (третейского судьи). В постоянно действующем третейском суде формирование состава третейского суда производится в порядке, установленном правилами постоянно действующего третейского суда. В третейском суде для разрешения конкретного спора формирование состава третейского суда производится в порядке, согласованном сторонами. Если стороны не договорились об ином, то формирование состава третейского суда для разрешения конкретного спора производится в следующем порядке:

1) при формировании состава третейского суда, состоящего из трех третейских судей, каждая сторона избирает одного третейского судью, а два избранных таким образом третейских судьи избирают третьего третейского судью.

Если одна из сторон не избирает третейского судью в течение 15 дней после получения просьбы об этом от другой стороны или два избранных третейских судьи в течение 15 дней после их избрания не избирают третьего третейского судью, то рассмотрение спора в третейском суде прекращается и данный спор может быть передан на разрешение компетентного суда;

2) если спор подлежит разрешению третейским судьей единолично и после обращения одной стороны к другой с предложением об избрании третейского судьи стороны в течение 15 дней не избирают третейского судью, то рассмотрение спора в третейском суде прекращается и данный спор может быть передан на разрешение компетентного суда.

Принципы третейского разбирательства

- законность
- конфиденциальность
- независимость и беспристрастность третейских судей
- диспозитивность, состязательность и равноправие сторон

Исковое заявление

В исковом заявлении должны быть указаны:

- дата искового заявления;
- наименования и места нахождения организаций, являющихся сторонами третейского разбирательства; фамилии, имена, отчества, даты и места рождения, места жительства и места работы граждан-предпринимателей и граждан, являющихся сторонами третейского разбирательства;
- обоснование компетенции третейского суда;
- требования истца;
- обстоятельства, на которых истец основывает свои требования;
- доказательства, подтверждающие основания исковых требований;
- цена иска;
- перечень прилагаемых к исковому заявлению документов и иных материалов.

Исковое заявление должно быть подписано истцом или его представителем.

Третейское разбирательство

Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на обоснование своих требований и возражений. Третейский суд вправе, если сочтет представленные доказательства недостаточными, предложить сторонам представить дополнительные доказательства.

Непредставление документов и иных материалов, в том числе неявка на заседание третейского суда сторон или их представителей, надлежащим образом уведомленных о времени и месте заседания третейского суда, не являются препятствием для третейского разбирательства и принятия решения третейским судом, если причина непредставления документов и иных материалов или неявки сторон на заседание третейского суда признана им неуважительной. Непредставление ответчиком возражений против иска не может рассматриваться как признание требований истца. Если стороны не договорились об ином, то третейский суд может назначить экспертизу для разъяснения возникающих при разрешении спора вопросов, требующих специальных познаний, и потребовать от любой из сторон представления необходимых для проведения экспертизы документов, иных материалов или предметов.

Если стороны не договорились об ином, то третейский суд может назначить одного или нескольких экспертов. Если стороны не договорились об ином, то кандидатура эксперта, а также вопросы, которые должны быть разъяснены при проведении экспертизы, определяются третейским судом с учетом мнения сторон. Если стороны не договорились об ином, то третейский суд распределяет расходы, понесенные при проведении экспертизы. Экспертное заключение представляется в письменной форме. Если стороны не договорились об ином, то в заседании третейского суда ведется протокол.

Решение третейского суда

Стороны, заключившие третейское соглашение, принимают на себя обязанность добровольно исполнять решение третейского суда. Стороны и третейский суд прилагают все усилия к тому, чтобы решение третейского суда было юридически исполнимо.

После исследования обстоятельств дела третейский суд большинством голосов третейских судей, входящих в состав третейского суда, принимает решение.

Решение объявляется в заседании третейского суда. Третейский суд вправе объявить только резолютивную часть решения. В этом случае, если стороны не согласовали срок для направления решения, мотивированное решение должно быть направлено сторонам в срок, не превышающий 15 дней со дня объявления резолютивной части решения. Третейский суд вправе, если признает это необходимым, отложить принятие решения и вызвать стороны на дополнительное заседание. По ходатайству сторон третейский суд принимает решение об утверждении мирового соглашения, если мировое соглашение не противоречит законам и иным нормативным правовым актам и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Содержание мирового соглашения излагается в решении третейского суда. Решение третейского суда считается принятым в месте третейского разбирательства и в день, когда оно подписано третейскими судьями, входящими в состав третейского суда.

Решение третейского суда излагается в письменной форме и подписывается третейскими судьями, входящими в состав третейского суда, в том числе третейским судьей, имеющим особое мнение. Особое мнение третейского судьи прилагается к решению третейского суда. Если третейское разбирательство осуществлялось коллегиально, то решение может быть подписано большинством третейских судей, входящих в состав третейского суда, при условии указания уважительной причины отсутствия подписей других третейских судей.

Решение третейского суда

В решении третейского суда должны быть указаны:

- дата принятия решения;
- место третейского разбирательства;
- состав третейского суда и порядок его формирования;
- наименования и места нахождения организаций, являющихся сторонами третейского разбирательства; фамилии, имена, отчества, даты и места рождения, места жительства и места работы граждан-предпринимателей и граждан, являющихся сторонами третейского разбирательства;
- обоснование компетенции третейского суда;
- требования истца и возражения ответчика, ходатайства сторон;
- обстоятельства дела, установленные третейским судом, доказательства, на которых основаны выводы третейского суда об этих обстоятельствах, законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался третейский суд при принятии решения.

Резолютивная часть решения должна содержать выводы третейского суда об удовлетворении или отказе в удовлетворении каждого заявленного искового требования. В резолютивной части указываются сумма расходов, связанных с разрешением спора в третейском суде, распределение указанных расходов между сторонами, а при необходимости - срок и порядок исполнения принятого решения. После принятия решения каждой стороне должен быть вручен либо направлен экземпляр решения.

Решение третейского суда

Третейский суд выносит определение о прекращении третейского разбирательства в случаях, если:

- истец отказывается от своего требования, если только ответчик не заявит возражения против прекращения третейского разбирательства в связи с наличием у него законного интереса в разрешении спора по существу;
- стороны достигли соглашения о прекращении третейского разбирательства;
- третейский суд вынес определение об отсутствии у третейского суда компетенции рассматривать переданный на его разрешение спор;
- третейский суд принял решение об утверждении письменного мирового соглашения;
- организация, являющаяся стороной третейского разбирательства, ликвидирована;
- гражданин-предприниматель либо гражданин, являющийся стороной третейского разбирательства, умер либо объявлен умершим или признан безвестно отсутствующим;
- имеется вступившее в законную силу, принятое по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям решение суда общей юрисдикции, арбитражного суда или третейского суда.

Решение третейского суда для разрешения конкретного спора в месячный срок после его принятия направляется вместе с материалами по делу для хранения в компетентный суд. Если правилами постоянно действующего третейского суда не определен иной срок, то рассмотренное в постоянно действующем третейском суде дело хранится в данном третейском суде в течение пяти лет с даты принятия по нему решения.

Понятие и содержание землеустроительных, кадастровых и геодезических работ

Понятие кадастровых работ

Кадастровые работы - это работы с объектами недвижимости, в результате которых готовятся документы, содержащие необходимые для кадастрового учета сведения. Такие работы проводятся в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и их частей, а также других объектов, которые должны быть поставлены на кадастровый учет. По общему правилу такие работы проводит кадастровый инженер.

Содержание кадастровых работ

При проведении кадастровых работ кадастровый инженер:

- определяет координаты характерных точек границ земельного участка (его части), контура зданий, сооружения (их частей), а также контура объекта незавершенного строительства. Для этого кадастровый инженер выезжает на местность и проводит полевые работы (обмер и съемка участка, закрепление всех поворотных точек на местности и т.д.);
- определяет площадь недвижимости и выполняет описание местоположения недвижимости;
- согласовывает местоположение границ земельного участка.

Кроме того, при кадастровых работах дополнительно может быть установлено местоположение на земельном участке здания, сооружения или объекта незавершенного строительства путем пространственного описания их конструктивных элементов, в том числе с учетом высоты или глубины этих элементов.

РЕЗУЛЬТАТ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Межевой план

Технический план

Акт обследования

Карта-план

РЕЗУЛЬТАТ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

В результате кадастровых работ будет подготовлен один из следующих документов:

- межевой план, если работы проводились в отношении земельного участка или его части. Требования к его подготовке утверждены Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921;
- технический план - в отношении зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства и единого недвижимого комплекса. Такой план оформляется также в отношении частей таких объектов. Требования к его подготовке и составу содержащихся в нем сведений утверждены Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953;
- акт обследования, если прекратило существование здание, сооружение, помещение, машино-место или объект незавершенного строительства. Такой документ подтверждает гибель или уничтожение объекта. Требования к его подготовке и составу содержащихся в нем сведений утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861;
- карта-план территории подготавливается в результате выполнения комплексных кадастровых работ. Требования к его подготовке и составу содержащихся в нем сведений утверждены Приказом Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 734.

Понятие землеустройства

В соответствии с ФЗ от 18.06.2001 № 78 «О землеустройстве» землеустройство – 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, а также по организации территорий, 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 (внутрихозяйственное землеустройство).

Проведение землеустройства

Землеустройство проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда. Юридические лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по землеустройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Объектами землеустройства являются территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, а также части таких территорий.

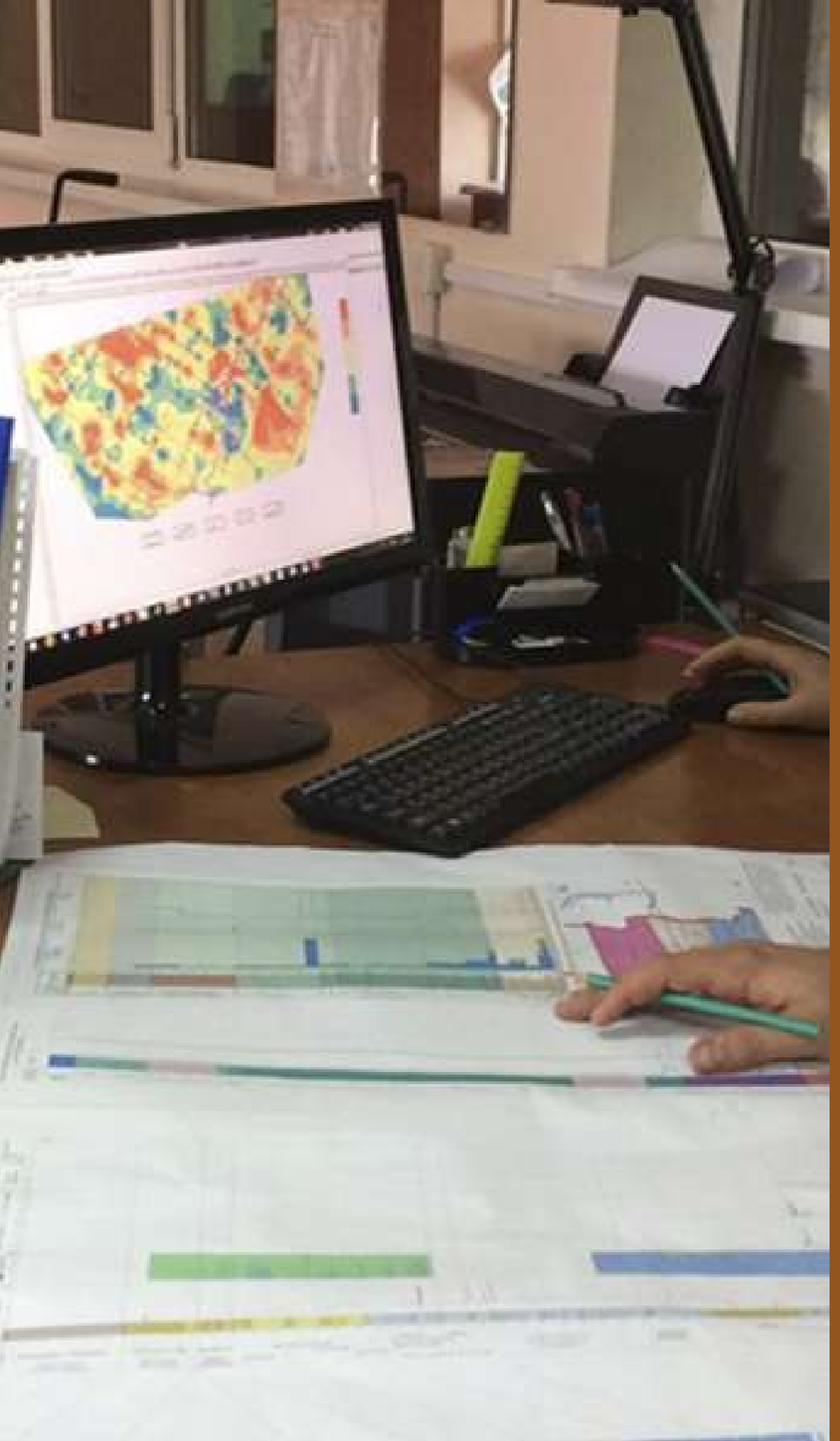
Обязательность проведения землеустроительных работ

Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

- установления или изменения границ объектов землеустройства;
- выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;
- проведения мероприятий по 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.

ВИДЫ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

1. Получение информации о состоянии земель.
2. Картографическая и геодезическая деятельность(определение координат, высот, наблюдение за изменениями и снятие замеров с географических объектов).
3. Работы по планированию и дальнейшей организации использования земельных ресурсов проводятся с целью определить назначение земли в связи с проектами экономического развития отдельной административной единицы и всего государства в целом.
4. Описание расположения границ объектов, относительно которых проводится землеустройство.
5. Определение границ объектов и административных единиц на местности происходит на основании сведений из ЕГРН. Новые границы между поселениями обозначаются межевыми знаками.
6. Проведение внутрихозяйственного устройства проводится в отношении сельскохозяйственных земель и территорий, на которых проживают коренные малочисленные народы отдалённых регионов.

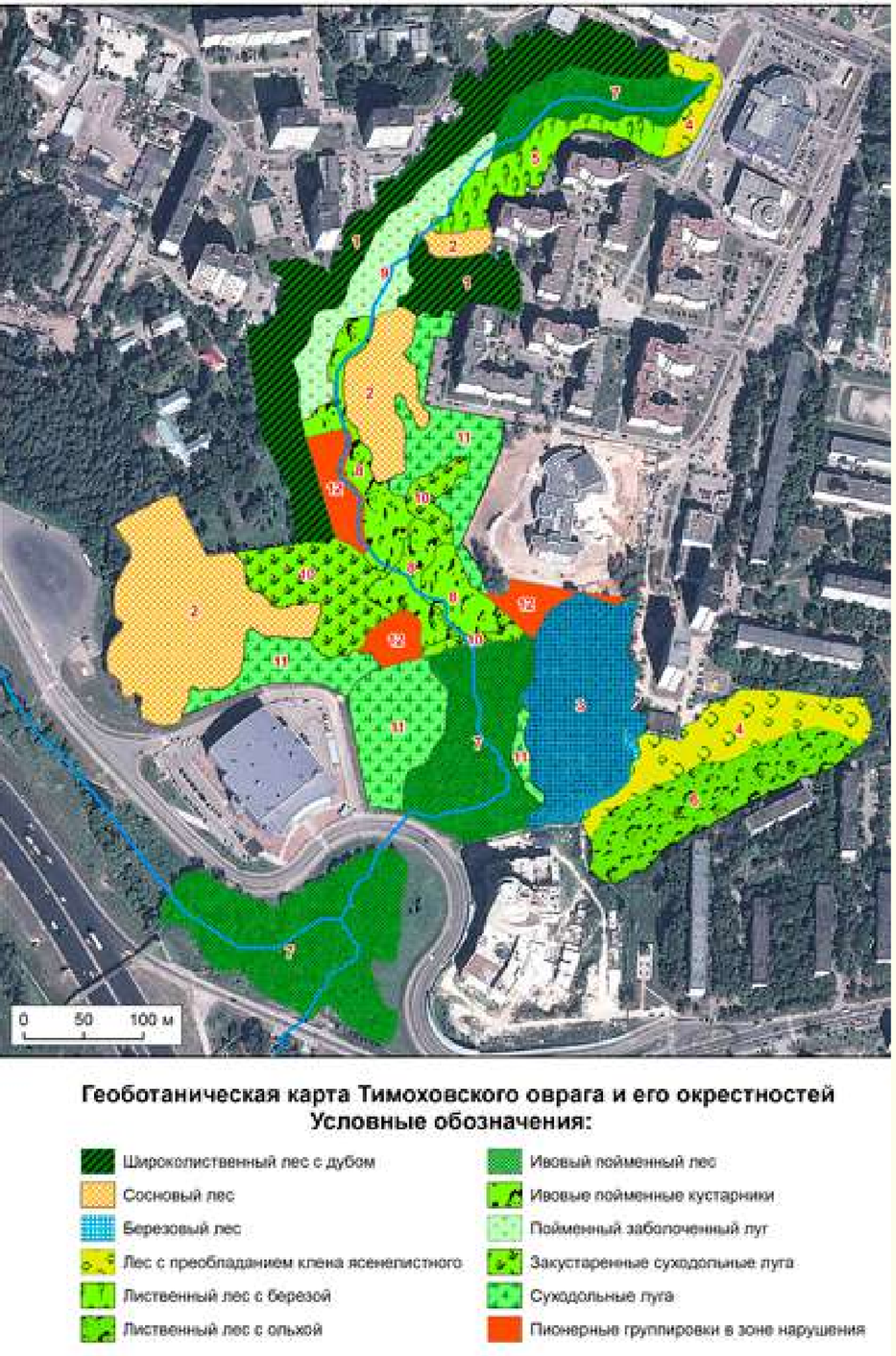


Этапы землеустройства

Подготовка (она состоит из нахождения нужной документации, в которой ранее могли указываться данные об участке).

Полевой этап (землеустроитель организовывает выезд на участок, сверяет данные полученной ранее документации с ситуацией на месте).

Камеральный этап (он состоит из обработки и оценки полученных на предыдущих этапах данных, перечня и описания проведённых работ и оформления всех материалов в конечный документ).

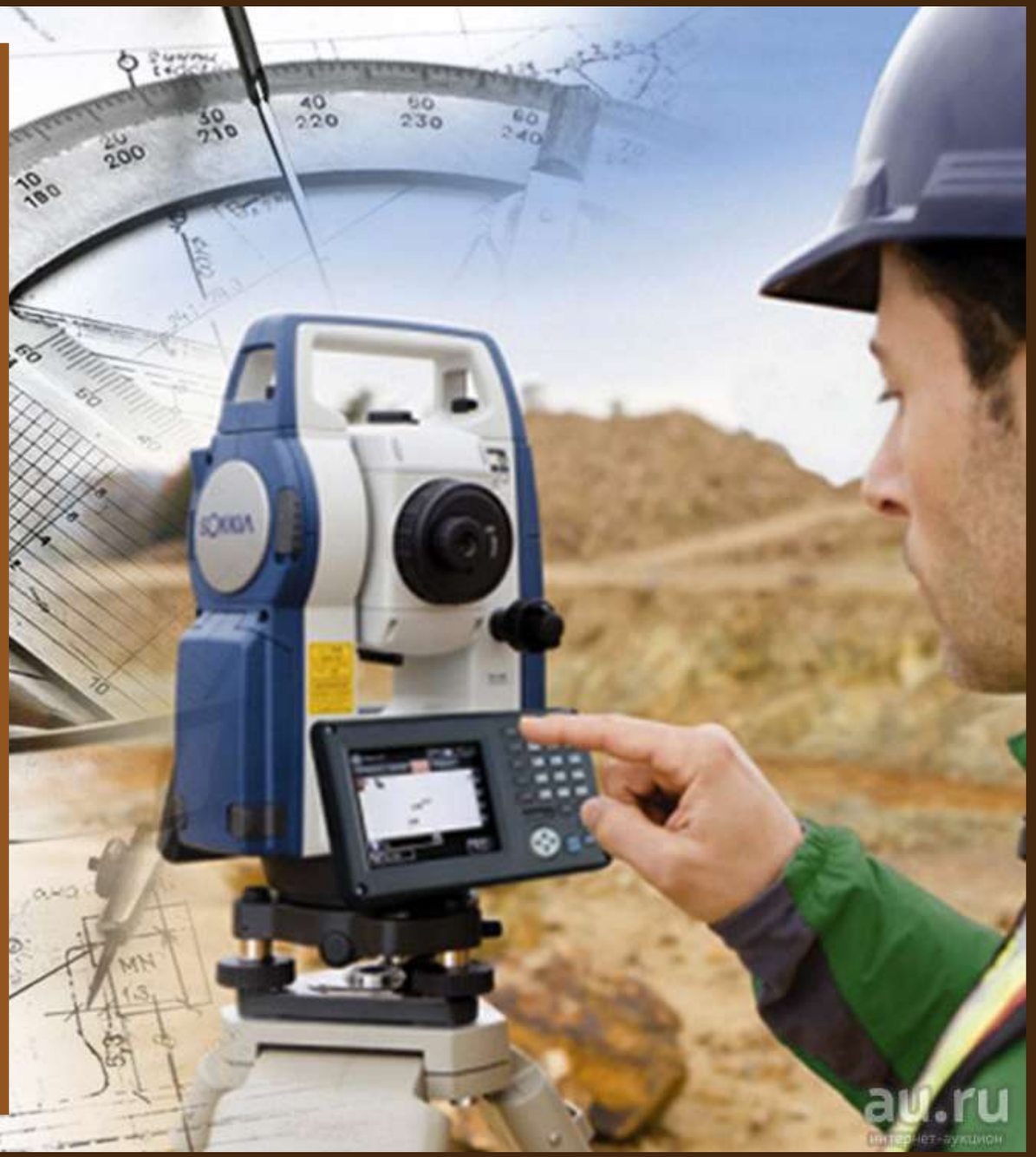


Результат землеустроительных работ

- 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 внутрихозяйственного 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.

Понятие геодезических работ

Геодезические работы представляет собой комплекс действий, включающих разметку участка, указание координат и анализ рельефа, привязку уже имеющихся и расположенных рядом объектов. Они сопровождаются составлением чертежей и пояснений. А для того, чтобы все работы были выполнены правильно, при их выполнении руководствуются целым рядом нормативно-правовых документов.



ВЫПОЛНЕНИЕ ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ РАБОТ

Как правило, геодезические работы являются предшествующим этапом проведения землеустроительных и кадастровых работ.

Выполнение геодезических работ при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, землеустройства, недропользования, иной деятельности, в том числе при установлении, изменении и уточнении прохождения Государственной границы Российской Федерации (включая ее делимитацию, демаркацию), при установлении, изменении границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований, регулируется Федеральным законом от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Требования к проведению

При осуществлении геодезической деятельности выполняются геодезические работы по определению координат и (или) высот точек земной поверхности, пространственных объектов, изменений во времени указанных координат и высот, по определению параметров фигуры Земли, ее гравитационного поля в этих целях, а также по созданию геодезических сетей (в том числе геодезических сетей специального назначения), государственных нивелирных сетей и государственных гравиметрических сетей. Физические и юридические лица, выполняющие геодезические работы, обязаны выполнять их с использованием прошедших в установленном порядке поверку средств геодезических измерений, а также в соответствии с аттестованными с учетом требований законодательства об обеспечении единства измерений методиками (методами) измерений и установленными требованиями к выполнению геодезических работ.

ЦЕЛИ И ВИДЫ ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ РАБОТ

Список основных целей геодезических работ включает:

- построение опорных сетей;
- составление профилей и планов для проектирования строящегося объекта;
- проведение разбивочных работ по высоте и в плане;
- определение местонахождения подземных объектов и коммуникаций с отображением на плане;
- съёмка фасадов, а после завершения строительства – контроль деформационных процессов.

Основные виды геодезических работ:

1. Топографо-геодезические работы.
2. Разбивочные работы.
3. Исполнительная геодезическая съемка.
4. Мониторинг деформативности и смещаемости возводимых конструкций.
5. Контрольная съемка подземных сетей.

Также геодезические работы подразделяются на полевые и камеральные.

Геодезические и кадастровые работ

Геодезические работы – это значительная часть кадастровых работ. Они выполняются в процессе межевания и съемки контуров объектов недвижимости, выноса границ земельного участка в натуру. От правильности и точности геодезических (полевых) измерений зависит весь результат кадастровых работ, т.к. геодезические работы являются одним из начальных и важных этапов кадастровых работ

Правовая основа геодезического обеспечения кадастровых работ

Нормативно-правовая основа

Нормативно-правовую основу геодезических работ составляют нормативно-правовые акты Российской Федерации (федеральные законы, подзаконные акты) и нормативные документы федеральных органов исполнительной власти (СП, ГОСТы, инструкции).

Нормативно-правовые акты

Федеральный закон № 431 «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2015.

Федеральный закон № 102 «Об обеспечении единства измерений» от 26.06.2008.

Приказ Минэкономразвития России № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения и помещения» от 01.03.2016.

Нормативные документы федеральных органов исполнительной власти

- СП 47.13330.2016. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения;
- СП 11-104-97. Инженерно-геодезические изыскания для строительства;
- СП 11-104-97. Часть II. Инженерно-геодезические изыскания для строительства;
- ГОСТ Р 52928-2010 «Система спутниковая навигационная глобальная»;
- ГОСТ Р 53611-2009 «Глобальная навигационная спутниковая система. Методы и технологии выполнения геодезических и землеустроительных работ. Общие технические требования»;
- ГОСТ 32454-2013 «Глобальная навигационная спутниковая система. Параметры радионавигационного поля. Технические требования и методы испытаний»;
- ГОСТ Р 52438-2005 «Географические информационные системы. Термины и определения»;
- ГОСТ Р 52572-2006 «Географические информационные системы. Координатная основа. Общие требования»;
- ГОСТ Р 52573-2006 «Географическая информация. Метаданные»;
- ГОСТ 21667-76 «Картография. Термины и определения»;
- ГОСТ 22268-76 «Геодезия. Термины и определения»;
- ГОСТ 28441-99 «Картография цифровая. Термины и определения»;
- «Единые нормы выработки (времени) на геодезические и топографические работы. Часть I. Полевые работы» (введены Приказом Роскартографии от 10.06.2002 №78-пр);
- «Единые нормы выработки (времени) на геодезические и топографические работы. Часть II. Камеральные работы (введены Приказом Роскартографии от 10.06.2002 N 78-пр)».

Положения ФЗ №431

Данный Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при осуществлении геодезической и картографической деятельности, включая поиск, сбор, хранение, обработку, предоставление и распространение пространственных данных, в том числе с использованием информационных систем.

Для обеспечения выполнения геодезических работ при осуществлении кадастровой деятельности, землеустройства, а также повышения точности результатов указанных работ физические и юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе организовывать создание геодезических сетей специального назначения, в том числе сетей дифференциальных геодезических станций.

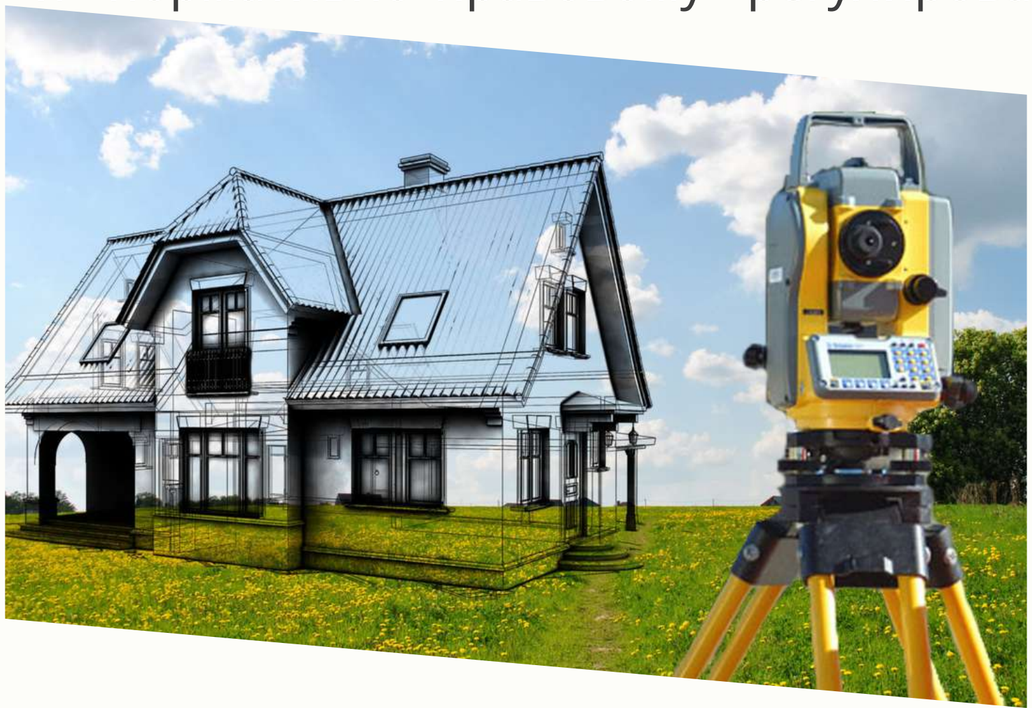
Создание геодезических сетей специального назначения, в том числе сетей дифференциальных геодезических станций, осуществляется заинтересованными лицами на основании технического проекта геодезической сети специального назначения.

Использование геодезической сети специального назначения, за исключением геодезической сети специального назначения, создание которой организовано федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики, нормативно-правовому регулированию в области обороны, или геодезической сети специального назначения, создаваемой для обеспечения выполнения геодезических работ при осуществлении градостроительной деятельности, допускается после передачи отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат пунктов указанной сети в федеральный фонд пространственных данных.

Положения ФЗ №431

Информация, получаемая с использованием геодезических сетей специального назначения, в том числе сетей дифференциальных геодезических станций, может использоваться в том числе при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, землеустройства, недропользования, иной деятельности.

Порядок предоставления физическим и юридическим лицам информации, полученной с использованием сетей дифференциальных геодезических станций, созданных за счет средств федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере геодезии и картографии.



Положения ФЗ №102

Данный Федеральный закон регламентирует единообразие проводимых геодезических измерений и обязывает исполнителя работ в предварительном порядке проводить поверочные мероприятия в отношении используемого оборудования .

Проведение таких мероприятий прописывается в статье 13 «Поверка средств измерений» приведенного законодательного акта. Согласно этой статье все применяемые средства измерений должны проходить первичную поверку до ввода в эксплуатацию, а также после производимых по отношению к приборам ремонтных работ.

В процессе эксплуатации оборудование подлежит периодической поверке, что предотвращает появление различного рода технических ошибок, непосредственно влияющих на результаты измерений. Обязанность проведения поверок лежит на лице, эксплуатирующем оборудование. Поверку могут осуществлять физические и юридические лица, прошедшие специальную аккредитацию в государственных центрах метрологии. По результатам проведенной поверки выдается свидетельство о поверке.

Положения Приказа Минэкономразвития России №90

Процедура, способы и методы определения координат характерных точек границ земельного участка регламентируются приказом Министерства экономического развития РФ № 90.

В пункте 4 регламентируется необходимость расчета средней квадратической погрешности (СКП) в целях оценки точности определения координат. СКП местоположения характерной точки определяется по формуле:

$$M_t = \sqrt{m_0^2 + m_1^2}$$

где Mt — СКП характерной точки относительно ОМС;
m0 — СКП местоположения точки съемочного обоснования ОМС;
m1 — СКП местоположения характерной точки относительно точки съемочного обоснования.

Положения Приказа Минэкономразвития России №90

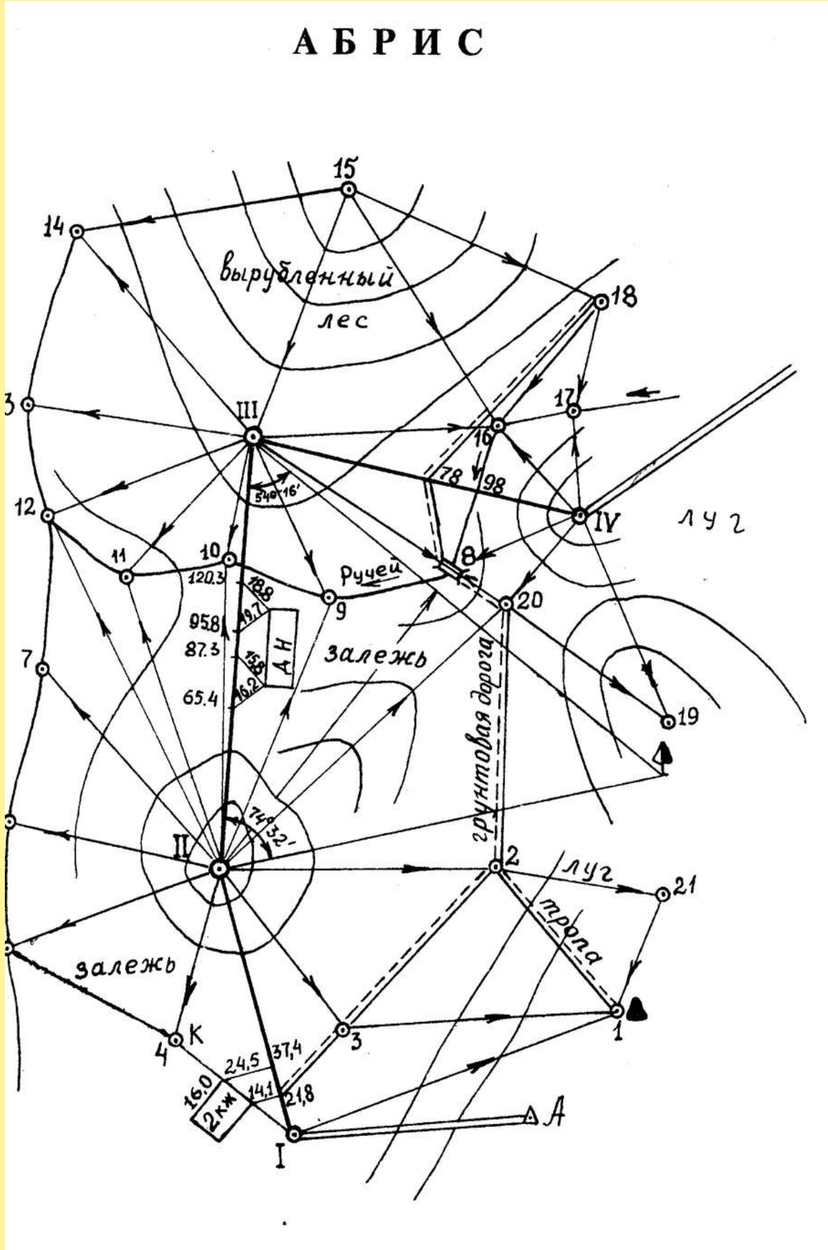
Значение СКП характерных точек земельного участка не должно превышать установленных в приказе Министерства экономического развития РФ № 90 значений, которые показаны в таблице.

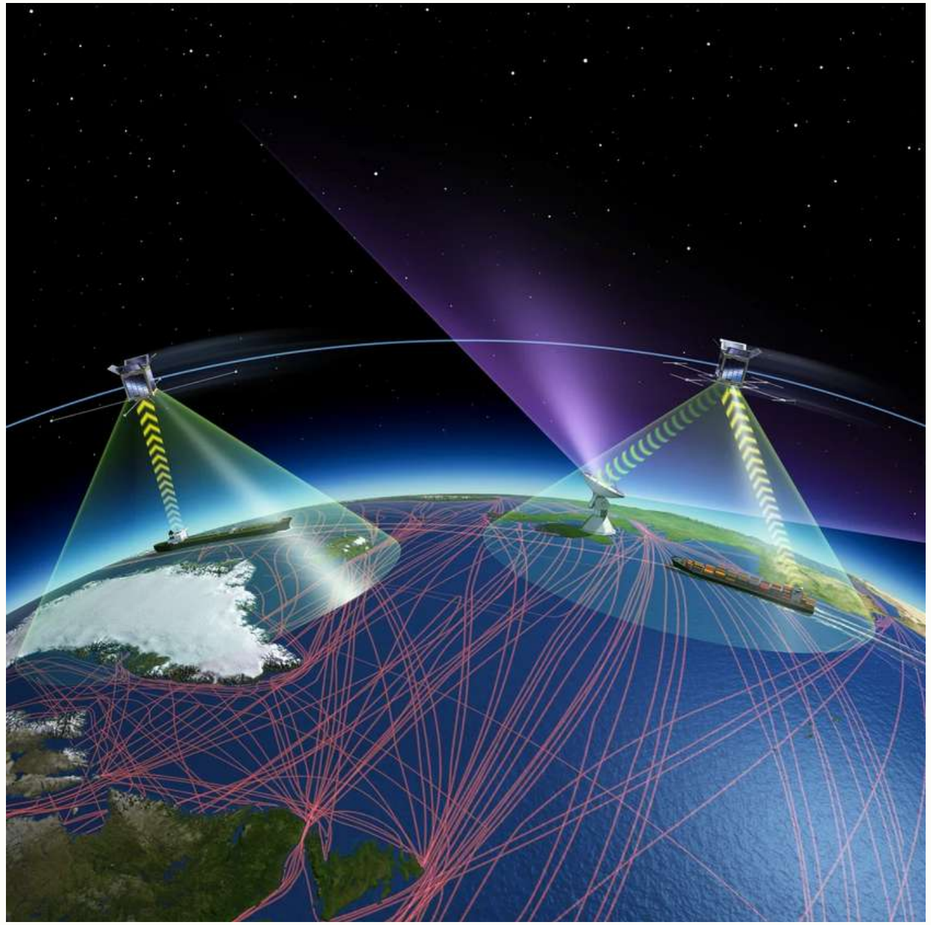
№ п/п	Категория земель и разрешенное использование земельных участков	Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, не более, м
1	Земельные участки, отнесенные к землям населенных пунктов.	0,10
2	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения и предоставленные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.	0,20
3	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, указанных в пункте 2.	2,50
4	Земельные участки, отнесенные к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения.	0,50
5	Земельные участки, отнесенные к землям особо охраняемых территорий и объектов.	2,50
6	Земельные участки, отнесенные к землям лесного фонда, землям водного фонда и землям запаса.	5,00
7	Земельные участки, не указанные в пунктах 1-6.	2,50

Терминология

Система терминов в сфере геодезии регламентируется ГОСТом 22268-76. Некоторые из них:

- геодезические координаты - три величины, две из которых характеризуют направление нормали к поверхности земного эллипсоида в данной точке пространства относительно плоскостей его экватора и начального меридиана, а третья является высотой точки над поверхностью земного эллипсоида;
- геодезическая сеть - сеть закрепленных точек земной поверхности, положение которых определено в общей для них системе геодезических координат;
- триангуляция - метод построения геодезической сети в виде треугольников, в которых измерены их углы и некоторые из сторон;
- абрис - схематический чертеж участка местности;
- и другие.





Применение спутниковых технологий

Спутниковая GPS-геодезия на сегодняшний день является наиболее актуальной и применимой в сфере кадастра, что объясняется наличием ряда преимуществ,

Неотъемлемой частью современного геодезического обеспечения выступает применение спутниковых технологий.

Нормативную основу функционирования и использования глобальных навигационных спутниковых систем составляют ранее упомянутые Государственные стандарты в соответствующих сферах.

Применение спутниковых технологий

Термины, установленные указанным стандартом, рекомендуются для применения во всех видах документации и литературы в области глобальной навигационной спутниковой системы, входящих в сферу работ по стандартизации и/или использующих результаты этих работ. Согласно данному акту глобальная навигационная спутниковая система (ГНСС) представляет собой навигационную спутниковую систему, предназначенную для определения пространственных координат, составляющих вектора скорости движения, поправки показаний часов и скорости изменения поправки показаний часов потребителя ГНСС в любой точке на поверхности Земли, акватории Мирового океана, воздушного и околоземного космического пространства.

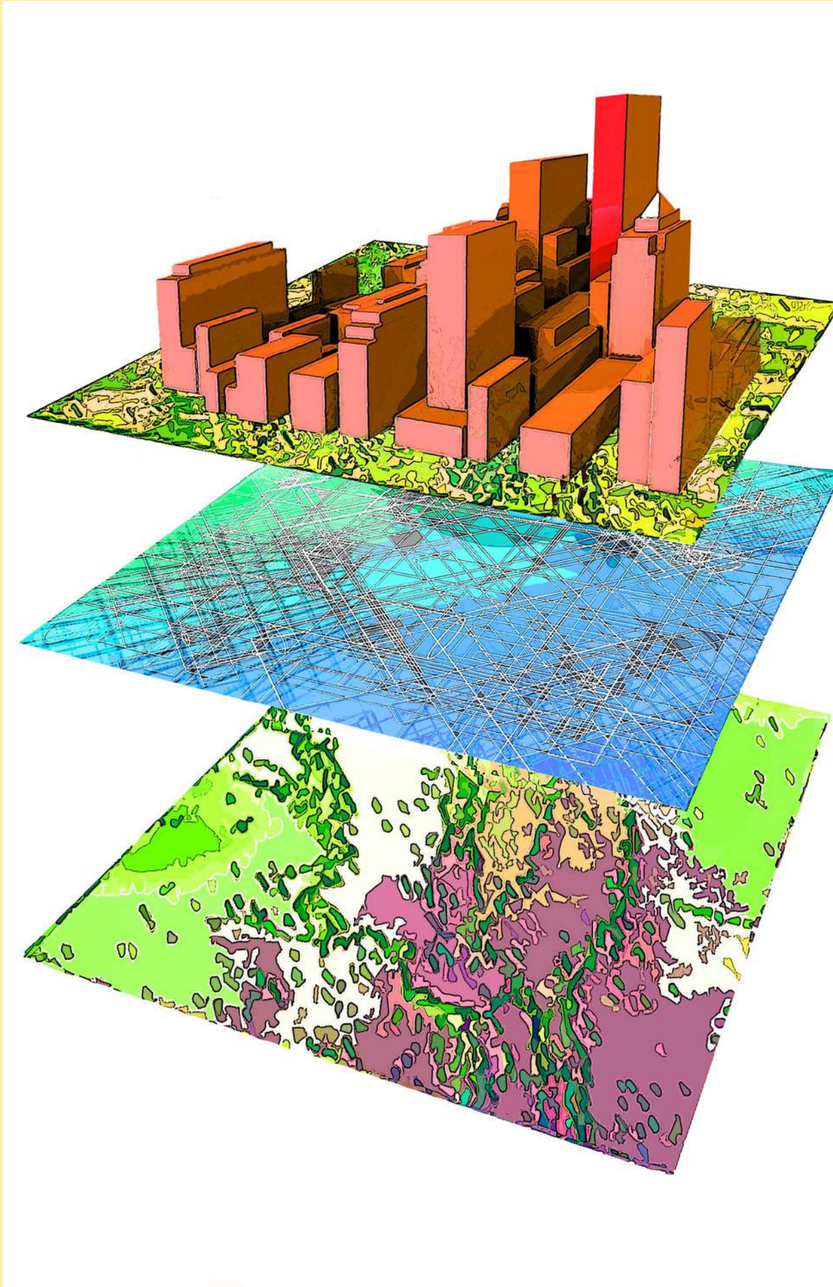
Геодезические и землеустроительные работы, как правило, должны выполняться с использованием аппаратуры потребителя, работающей на двух частотах по сигналам двух ГНСС (российской системы ГЛОНАСС и американской системы GPS) и обеспечивающей проведение как кодовых, так и фазовых измерений. Для относительного позиционирования на относительно коротких расстояниях (до 10-15 км) возможно применение одночастотных приемников при условии, что влияние ионосферной рефракции в значительной мере ослабляется за счет использования разностей фазовых измерений между исходным пунктом и определяемым объектом .

Применение ГИС-технологий

Для выполнения камеральной обработки инженерно-геодезических изысканий широко применяются ГИС-технологии. Процедуры, входящие в состав программных комплексов позволяют выполнить обработку данных полевых измерений, нанести результаты расчетов на карту и составить отчетную документацию в виде расчетных ведомостей.

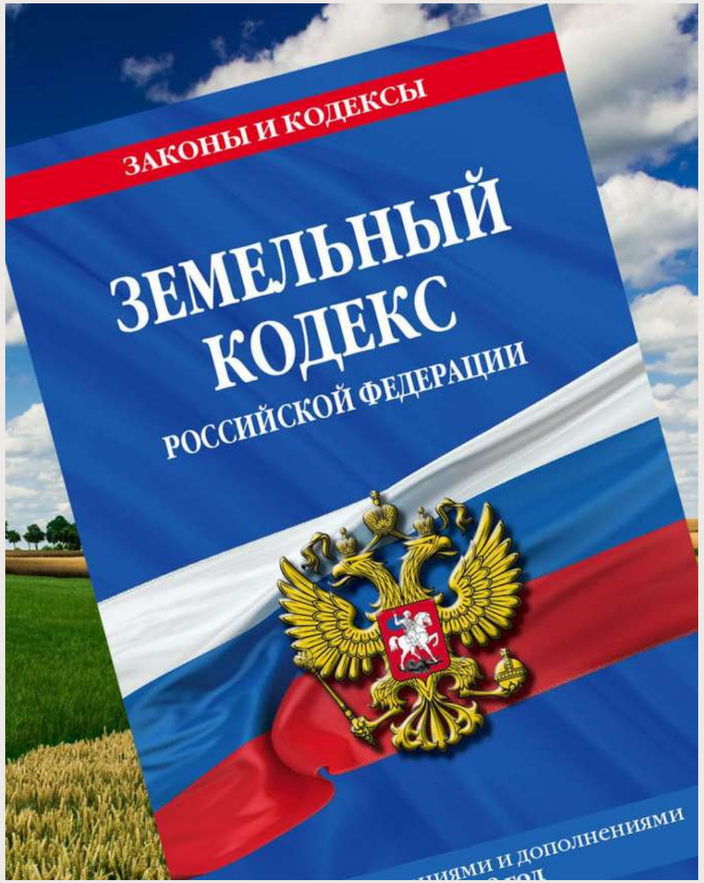
ГОСТ Р 52438-2005 устанавливает специализированную терминологию. Так, геоинформационная система; ГИС - информационная система, оперирующая пространственными данными.

ГОСТ Р 52572-2006 распространяется на координатную основу ГИС и устанавливает минимальное количество данных, требуемых для определения одно-, двух- и трехмерных координатных систем отсчета



Правовые формы контроля за использованием и охраной земель

СУЩНОСТЬ ПРАВОВОЙ ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ



Правовая охрана земель включает систему правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на их рациональное использование, предотвращение необоснованного изъятия земель из сельскохозяйственного оборота, защиту от вредных воздействий, а также на восстановление продуктивных земель, в том числе лесного фонда, и на воспроизводство и повышение плодородия почв. Земля в Российской Федерации охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Одним из основных принципов земельного права в соответствии со ст. 1 ЗК РФ является приоритет охраны земли (почв) как компонента окружающей природной среды перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерба окружающей природной среде.

Сущность правовой охраны земель

С правовой точки зрения охрану земель можно рассматривать как урегулированные правовыми нормами общественные отношения в области обеспечения сохранности естественных свойств земли.

Круг данных отношений составляют отношения, проистекающие из действий по предупреждению, пресечению, ликвидации негативных воздействий на землю как природный объект. К отношениям в области охраны земель примыкают отношения по контролю за охраной и использованием земель и привлечению к ответственности за несоблюдение требований в области охраны земель, но эти отношения выделены в качестве отдельных предметов регулирования.

Понятие контроля

Контроль – это функция управления, представляющая собой систему наблюдения и проверки процесса функционирования объекта в соответствии с принятыми управленческими решениями, а также позволяющая выявить отклонения в намеченных корректирующие меры.

Управленческая деятельность эффективна лишь в тех случаях, если выполнение принятого решения своевременно контролируется с целью установления законности. Контроль способствует соблюдению дисциплины, требует от компетентности. Контроль может осуществляться на разных уровнях:

- на уровне должностного лица;
- на уровне отдельного подразделения;
- на уровне предприятия;
- на уровне отрасли;
- на уровне региона;
- на уровне страны.

КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬ

Государственный земельный надзор

Муниципальный земельный контроль

Общественный земельный контроль

Госземнадзор

Проведение Госземнадзора предполагает осуществление комплекса мероприятий контрольно-надзорного назначения. К ним относят систематическое и регулярное осуществление предусмотренных специализированным планом проверок, а также при необходимости – внепланово. Данные проверки проводятся с целью выявления нарушения государственными и местными органами власти, учреждениями, организациями, предприятиями, физическими лицами законодательных норм, действующих на территории РФ и предполагающих привлечение нарушителей к административной и иной ответственности. Данный вид надзора правомочны осуществлять три федеральных службы:

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору

Федеральная служба по надзору в сфере природопользования

Контрольно-надзорные функции Росреестра

Росреестр, а также его управления осуществляют контрольно-надзорные функции по следованию нормам:

- запрещающим осуществление самозахвата участков земли, их частей, то есть осуществление землепользования субъектом, не являющимся правообладателем земельного участка на основании норм закона;
- обязывающим организации и учреждения, обладающие земельными участками на праве бессрочного пользования, заключить договор аренды на такие участки или приобрести их в собственность;
- устанавливающим обязательность исключительно целевого использования участков земли согласно категоризации земельного фонда РФ;
- регламентирующим сроки пользования земельным участком, предоставленным для целей строительства, а также садоводческих и огороднических целей;
- устанавливающим порядок образования участков из государственных и муниципальных земель с целью их предоставления гражданам и юрлицам;
- регламентирующим обязательность устранения нарушений, послуживших причиной выдачи предписаний должностными лицами Росреестра и иных компетентных служб в части несоблюдения норм земельного законодательства.

Контрольно-надзорные функции Россельхознадзора

Управления Росельхознадзора правомочны осуществлять контроль, направленный на обеспечение соблюдения норм:

- запрещающих своевольную срезку и транспортировку снятия верхнего плодородного почвенного пласта, а также чрезмерное применение пестицидных и агрохимических средств, ухудшающих качество земельных ресурсов и ОС в целом;
- обязывающих землепользователей осуществлять комплекс процедур, направленных на повышение качества земельных ресурсов и предотвращение воздействия на них эрозионных и иных деградационных процессов, понижающих их качество;
- устанавливающих обязательность исключительно целевого использования земель с/х назначения (в целях осуществления соответствующего производства и смежных видов деятельности);
- регламентирующих мелиорационные требования, несоблюдение которых служит основанием для привлечения к административной ответственности;
- закрепляющих обязательность устранения нарушений, послуживших причиной выдачи предписаний должностными лицами Россельхознадзора и иных компетентных служб в части несоблюдения норм земельного законодательства.

Контрольно-надзорные функции Росприроднадзора

В пределах компетенции управлений Росприродназора лежит контроль за соблюдением норм:

- устанавливающих обязательность проведения рекультивационных мероприятий в процессе добычи полезных ископаемых, строительства, мелиорации,проведения различных инженерных изысканий, а также после завершения данных процессов;
- обязывающих землепользователей проводить комплекс процедур, направленных на повышение качества земельных ресурсов и предотвращение воздействия на них эрозионных и иных деградационных процессов, понижающих их качество;
- регламентирующих особый правовой режим в пределах охранных зон водных и лесных объектов;
- запрещающих своевольную срезку и транспортировку снятия верхнего плодородного почвенного пласта, а также чрезмерное применение пестицидных и агрохимических средств, ухудшающих качество земельных ресурсов и ОС в целом;
- закрепляющих обязательность устранения нарушений, послуживших причиной выдачи предписаний должностными лицами Росприроднадзора и иных компетентных служб в части несоблюдения норм земельного законодательства.

Муниципальный земельный контроль

Понятие земельного контроля, осуществляемого на муниципальном уровне (МЗК), заключается в комплексе мероприятий, осуществляемых местными властями и включающих в себя контрольно-надзорные действия в сфере следования региональным и федеральным нормам закона субъектов земельно-имущественных правоотношений касательно принадлежащих им земельных участков. При нарушении таких норм предполагается привлечение данных субъектов к административной и другой ответственности.

Очевидно, что осуществление муниципального контроля должно осуществляться каждым конкретным органом МСУ в отношении их территориальных пределов. Так, местные власти городских округов правомочны осуществлять соответствующие проверки и рейды только в части участков земли, находящихся на территории таких округов. Аналогично, муниципальные власти поселений правомочны осуществлять соответствующие проверки и рейды только в части участков земли, находящихся на территории таких поселений. И, наконец, правомочия по земконтролю администраций муниципальных районов распространяются только на межселенные территории и сельские поселения. Из их ведения исключены городские поселения ввиду того, что такая деятельность в их пределах является компетенцией органов власти данных муниципальных образований. Необходимо также отметить, что и в сельских поселениях допустимо осуществление земельного контроля их администрациями, однако данный факт должен быть закреплён местными законодательными актами.

Муниципальный земельный контроль

В законодательстве РФ отсутствуют чёткие формулировки в отношении функционала органов, осуществляющих МЗК. Ввиду этого, главной проблемой, встающей при проведении МЗК, является установление и закрепление правомочий муниципальных служащих в части проведения соответствующей процедуры. Однако лежащие в пределах их компетенции мероприятия можно сформулировать основываясь на регламентированных законом, поставленных перед соответствующими органами цели и задачах для её достижения. Сущность контроля заключается в том, что должностные лица при проведении муниципального контроля обладают полномочиями по выявлению правонарушений законодательства, по вынесению в адрес подконтрольных субъектов обязательных для исполнения указаний по устранению правонарушений, по постановке вопроса перед компетентными органами государственного земельного надзора о привлечении к ответственности лиц, виновных в совершении выявленных правонарушений. Касательно форм и видов проведения земельного контроля, исходя из трактовки законодательства, можно выделить следующие виды проверок: плановые и внеплановые проверки.

Следует отметить тот факт, что функции земельного контроля не нашли своего отражения в федеральном законодательстве, но могут быть сформулированы исходя из целей и задач муниципального земельного контроля, осуществляемого на основе муниципальных правовых актов. На их основе на практике сложились два пути осуществления МЗК. Один осуществляется в форме документарной проверки, то есть производится только в месте дислокации органа местной власти. Второй же является наиболее «действенным» и состоит в выезде непосредственно на проверяемые территории (выездная форма). Однако всё же превалируют в данной системе проверки первой формы.

Общественный земельный контроль

Также выделяется и такая разновидность осуществления земельного контроля, как общественный контроль. Его сущность заключается уже не в надзоре за привычными субъектами земельных правоотношений, а за органами власти. Такая форма контроля осуществляется гражданами, общественными объединениями, иными негосударственными некоммерческими организациями. Главная цель общественного контроля состоит в наблюдении за законностью действий, осуществляемых государственными и местными органами власти в области земельных правоотношений (выдача соответствующих разрешений, предоставление субъектам участков, издание нормативных актов). Граждане и их объединения оценивают, насколько правомочны действия властей и в какой мере они затрагивают их интересы и интересы юридических лиц. Данная мера осуществляется в противовес ГЗН и МЗК и позволяет в некоторой мере сузить иногда неправомерно «неограниченные» полномочия органов власти. Таким образом, описанная форма контроля представляет собой своего рода аналитическую деятельность в отношении решений, принимаемых властями в области земельных правоотношений.

Государственный мониторинг земель

Одним из основных инструментов управления земельными ресурсами выступает государственный мониторинг земель (ГМЗ). Особенности его проведения законодательно закреплены компетентным органом власти в соответствующей области, а именно Министерством экономического развития РФ. Данная регламентация закреплена в форме его Приказа № 852 «Об утверждении Порядка осуществления государственного мониторинга земель, за исключением земель сельскохозяйственного назначения». Именно этот нормативный акт устанавливает и чётко определяет механизм проведения названной процедуры, в том числе он наделяет полномочиями по её осуществлению на территории РФ Росреестр.

Это объясняется тем, что посредством проведения ГМЗ формируются актуальные и достоверные сведения, необходимые для эффективного управления земельными ресурсами РФ. Данные сведения свидетельствуют о степени подверженности земель отрицательным воздействиям в разрезе их категорий, а также содержат оценочные данные о последствиях таких воздействий, рисков их возникновения и возможности предотвращения.

Государственный мониторинг земель

При осуществлении государственного мониторинга земель необходимые сведения получаются с использованием:

а) дистанционного зондирования (съемки и наблюдения с космических аппаратов, самолетов, с помощью средств малой авиации и других летательных аппаратов);

б) сети постоянно действующих полигонов, эталонных стационарных и иных участков;

в) наземных съемок, наблюдений и обследований (сплошных и выборочных);

г) сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости;

д) землеустроительной документации;

е) материалов инвентаризации и обследования земель, утвержденных в установленном порядке;

ж) сведений о количестве земель и составе угодий, содержащихся в актах органов государственной власти и органов местного самоуправления;

з) данных, представленных органами государственной власти и органами местного самоуправления;

и) результатов обновления картографической основы (результатов дешифрирования ортофотопланов или сведений топографических карт и планов);

к) данных государственного лесного реестра, а также лесохозяйственных регламентов лесничеств (лесопарков).

Правовой режим земель

Правовой режим земель - установленный законом порядок государственного регулирования использования и охраны земли, обеспеченный мерами предупреждения правонарушений и установленной ответственности за их совершение. Виды правового режима земель:

1. ОБЩИЙ (ПРИСУЩИЙ ВСЕМУ СОСТАВУ ЗЕМЕЛЬ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ).
2. ОСОБЫЙ (ПРИСУЩИЙ ОТДЕЛЬНЫМ КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ).
3. СПЕЦИАЛЬНЫЙ (ПРИСУЩИЙ КОНКРЕТНЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ).

Категории земель (особый правовой режим)

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

Правовой режим земель

Земли, указанные на предыдущем слайде, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

ПРАВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

Землеустройство

Землеустройство – это важная законодательная категория, которая включает в себя все мероприятия, позволяющие детально изучить, спланировать и организовать рациональное использование земельных территорий.

Землеустройство - 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, а также по организации территорий, 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 (внутрихозяйственное землеустройство).

Правовое регулирование землеустроительной деятельности

Проведение землеустройства регулируется следующими нормативными правовыми актами:

- Земельным кодексом РФ;
- Федеральным законом от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Постановлением Правительства РФ от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению»;
- Постановлением Правительства РФ от 20.08.2009 № 688 «Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства»;
- Приказом Минэкономразвития России от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства».

Положения ЗК РФ

Согласно статье 68 землеустройство включает в себя 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, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

Документы, подготовленные в результате проведения землеустройства, используются при осуществлении мониторинга земель.

Положения ФЗ "О землеустройстве"

Федеральный закон №78 является основным в системе правового регулирования проведения землеустройства. Согласно нему объектами землеустройства являются территории субъектов РФ, территории муниципальных образований, а также части таких территорий.

Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

- установления или изменения границ объектов землеустройства;
- выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;
- проведения мероприятий по 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.

Основания проведения землеустройства

Основаниями проведения землеустройства являются:

Решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления о проведении землеустройства

Договоры о проведении землеустройства

Судебные решения

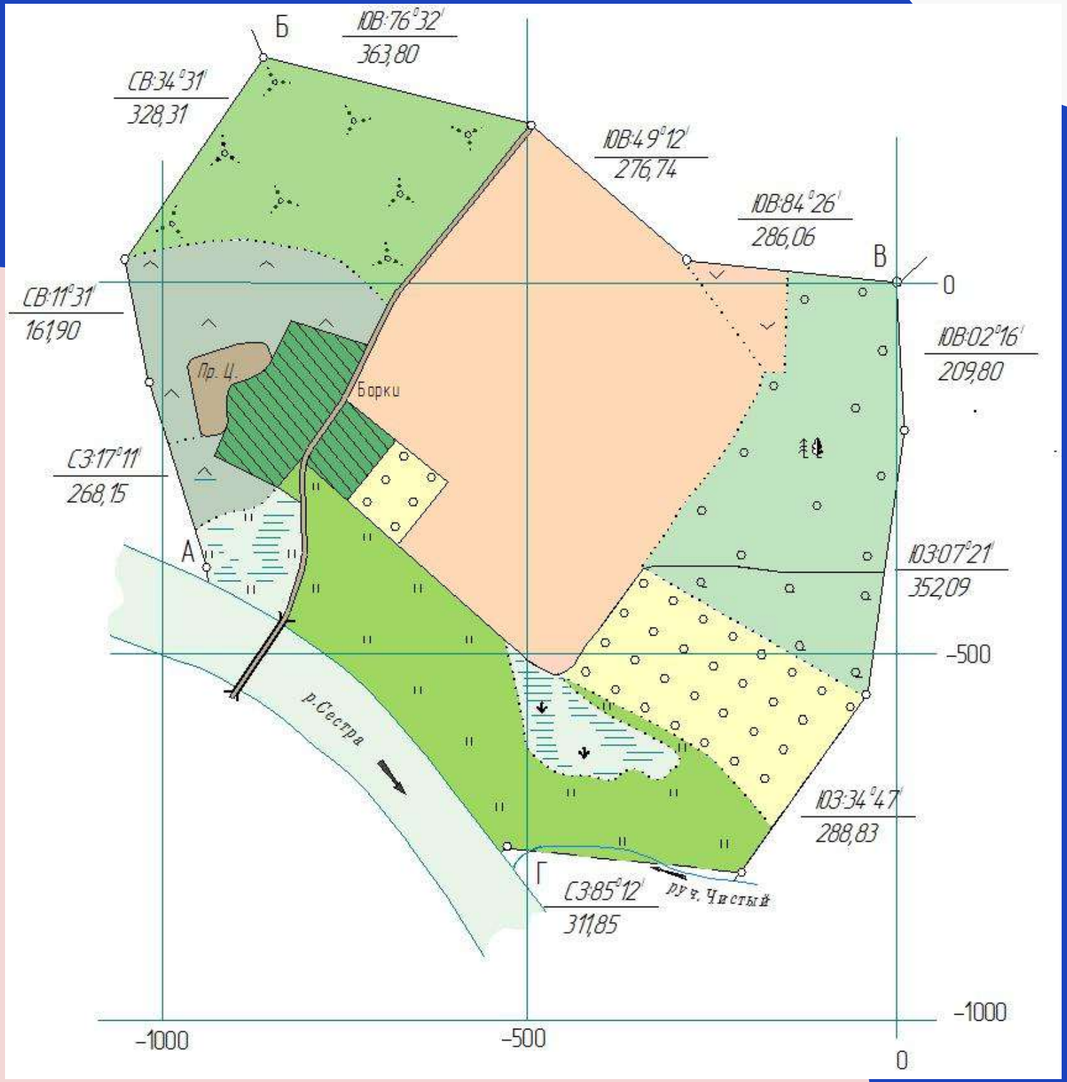
Виды землеустроительной документации

К видам землеустроительной документации относятся:

- генеральная схема землеустройства территории РФ, схема землеустройства территорий субъектов РФ, схема землеустройства муниципальных образований, схемы использования и охраны земель;
- карты (планы) объектов землеустройства;
- проекты внутрихозяйственного 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.

Тематические карты и атласы

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.



Положения ЗК РФ

Землеустроительное дело включает в себя землеустроительную документацию в отношении каждого объекта землеустройства и другие касающиеся такого объекта материалы.

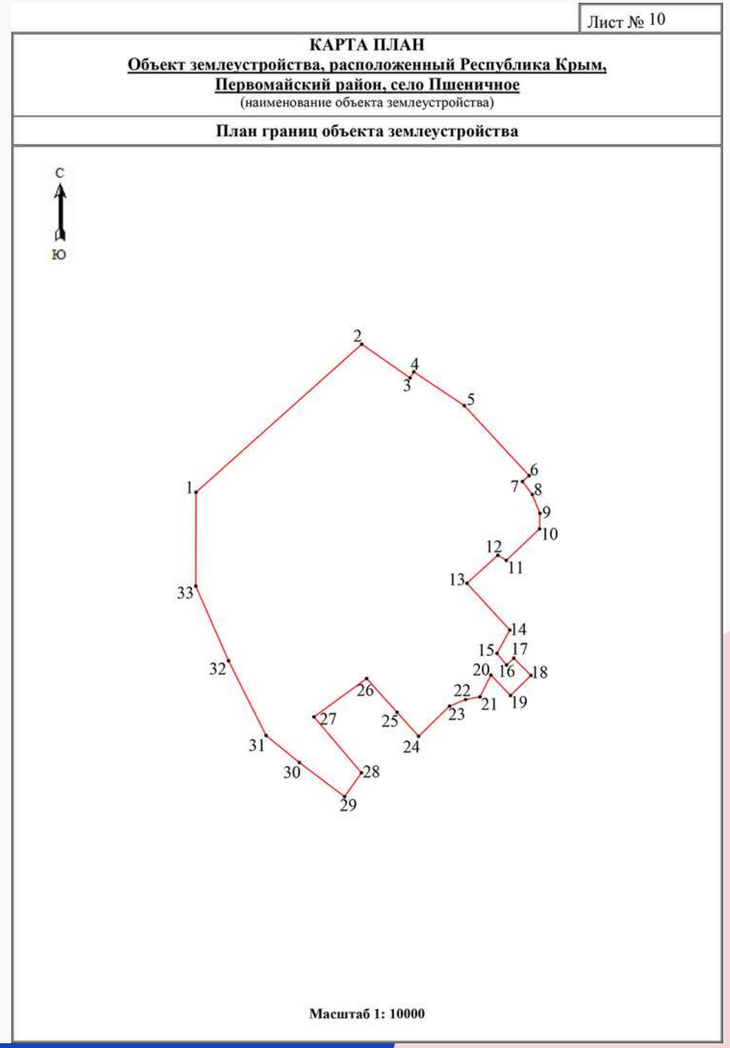
Землеустроительные дела формируются землеустроительными организациями при проведении землеустроительных работ. По своей природе они являются отчетом по проделаной работе.

Карта(план) объекта землеустройства

Карта (план) объекта землеустройства является документом, отображающим в графической и текстовой формах местоположение, размер и границы объекта землеустройства, а также иные его характеристики.

Карта (план) объекта землеустройства составляется с использованием сведений Единого государственного реестра недвижимости, картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных на местности.

Форма данного документа регламентирована Постановлением Правительства РФ от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению»

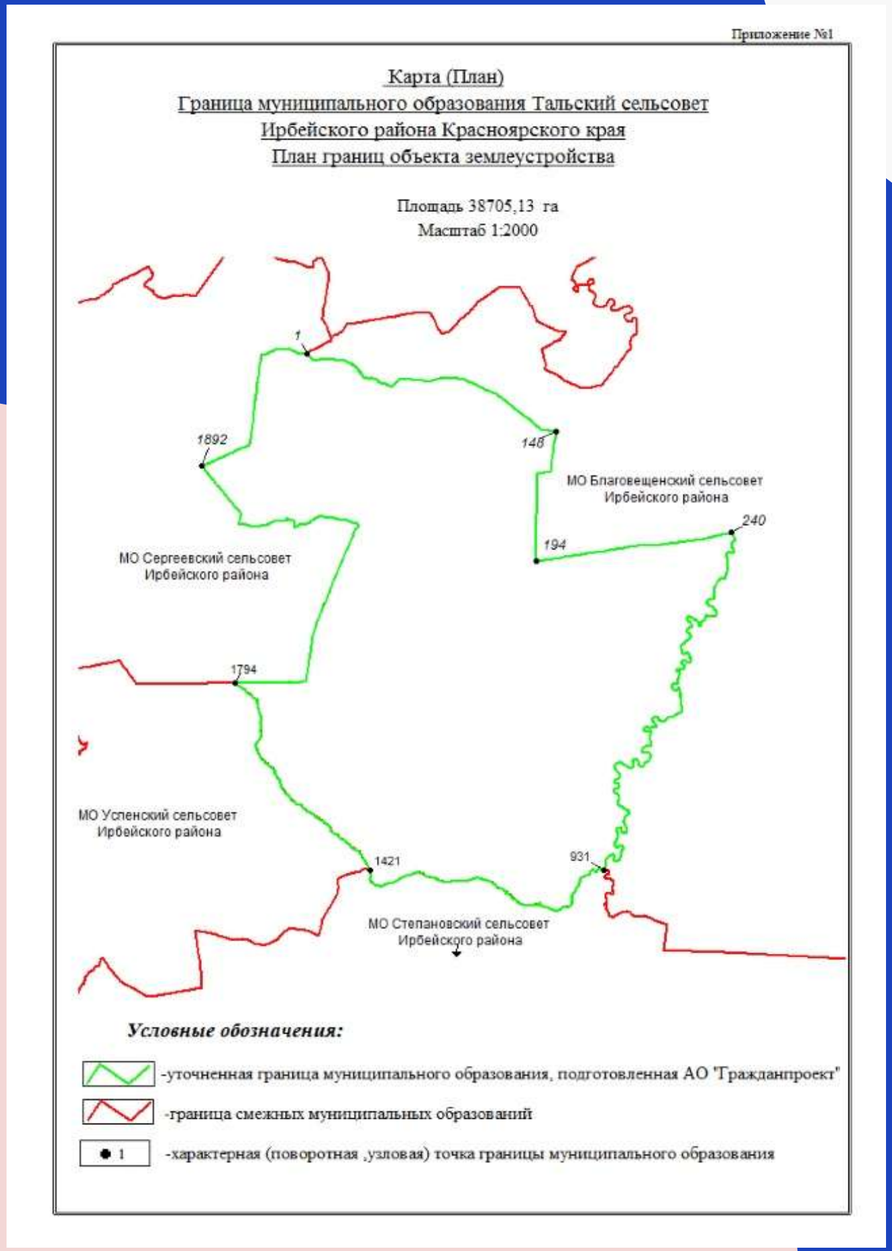


Содержание карта(плана)

Текстовая часть карта(плана) объекта землеустройства состоит из титульного листа, содержания и следующих разделов:

- основания для проведения землеустроительных работ и исходные данные;
- сведения об объекте землеустройства;
- сведения о местоположении границ объекта землеустройства.
- сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта землеустройства.

Графическая часть карты (плана) объекта землеустройства состоит из раздела "План границ объекта землеустройства".



Формы карта(плана)

Карта (план) объекта землеустройства оформляется на бумажном носителе.

Карта (план) объекта землеустройства оформляется на электронном носителе, исключающем возможность повторной записи информации, в виде электронного документа, заверенного электронной цифровой подписью исполнителя.

Подлинность электронной цифровой подписи подтверждается в установленном федеральным законом порядке.

Положения Постановления Правительства №688

Утверждает Правила 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.

При установлении на местности границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований узловые точки таких границ (характерные точки, являющиеся общими для границ трех и более субъектов Российской Федерации, муниципальных образований), а также ближайшие к ним характерные точки границ закрепляются долговременными межевыми знаками и используются в качестве пунктов опорной межевой сети.

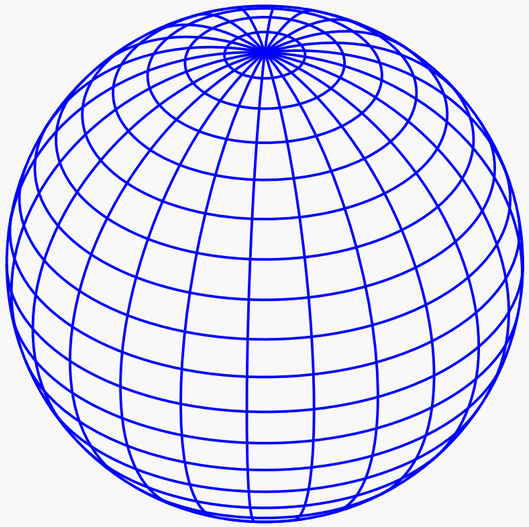
В случае если объектом землеустройства является территория закрытого административно-территориального образования, при установлении на местности его границы межевыми знаками закрепляются все характерные точки такой границы.

Закрепление межевыми знаками характерных точек границ объекта землеустройства, расположенных в границах земельных участков, осуществляется при наличии сервитута.

Описание местоположения границ

Приказ Минэкономразвития № 267 определяет правила описания местоположения границ территорий субъектов РФ, границ территорий муниципальных образований и их частей. Описание местоположения границ объектов землеустройства осуществляется с использованием сведений ЕГРН, документов территориального планирования, ПЗЗ, документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, сведений и документов государственных картографо-геодезических фондов и иных сведений.

Местоположение границ объекта землеустройства устанавливается посредством определения плоских прямоугольных координат характерных точек границ объекта землеустройства в СК, установленной для ведения ЕГРН.



Изменение сведений об объекте землеустройства

Включенные в ЕГРН 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.

Предоставление для государственных и муниципальных нужд объектов недвижимости

ОТЧУЖДЕНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Согласно ст. 239.2 ГК РФ отчуждение зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, находящихся на изымаемом для государственных или муниципальных нужд земельном участке, либо помещений или машино-мест, расположенных в таких зданиях, сооружениях, осуществляется в связи с изъятием земельного участка, на котором расположены такие здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В случае, если собственнику земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, или лицу, которому такой земельный участок принадлежит на ином праве, принадлежат расположенные на таком земельном участке объекты недвижимого имущества, изъятие такого земельного участка и отчуждение таких объектов в соответствии с данной статьей осуществляются одновременно. Отчуждение таких объектов недвижимости в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

В результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется:

- прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок;
- прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности;
- досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

Правообладатель земельного участка должен быть уведомлен о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством. Сроки, размер возмещения и другие условия, на которых осуществляется изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, определяются соглашением об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд. В случае принудительного изъятия такие условия определяются судом.

СЛУЧАИ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2)строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

-объекты федеральных и региональных энергетических систем;

-объекты использования атомной энергии;

-объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

-объекты федерального транспорта, связи федерального значения, а также объекты транспорта, связи регионального значения, объекты инфраструктуры ж/д транспорта;

-объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

-линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

-объекты систем электро-, газоснабжения, систем теплоснабжения, систем горячего и холодного водоснабжения, федерального, регионального или местного значения;

-автомобильные дороги федерального, регионального или местного значения;

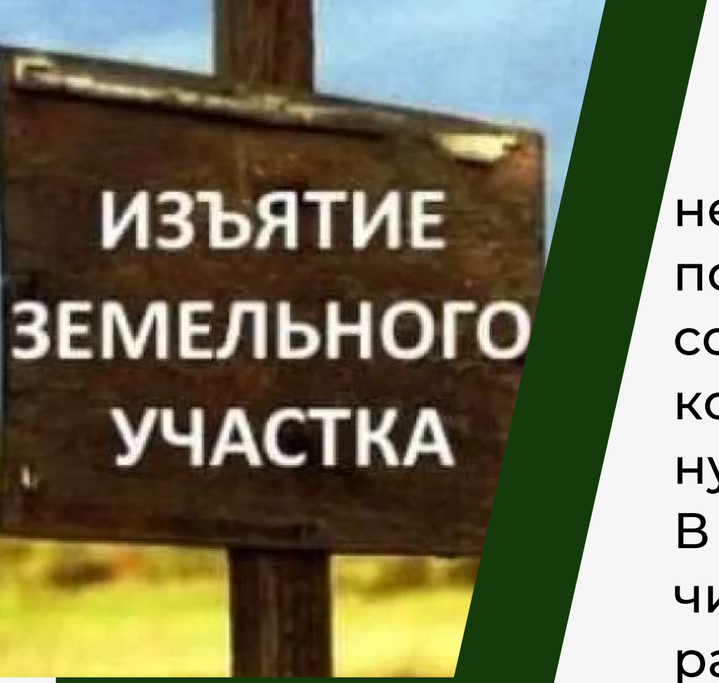
3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

Условия изъятия

Изъятие земельных участков осуществляется на основании решения органа власти уровня, соответствующего значению размещаемого объекта. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены:

1) утвержденными документами территориального планирования (за исключением объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не подлежат отображению в документах территориального планирования);

2) утвержденными проектами планировки территории.



РЕШЕНИЕ ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Решение об изъятии принимается в отношении всех объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, подлежащих изъятию, за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемых для государственных или муниципальных нужд земельных участках не противоречит цели изъятия.

В нем должны быть указаны изымаемые земельные участки, в том числе земельные участки, подлежащие образованию, и расположенные на таких земельных участках ОН, а также цель изъятия земельных участков, реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется изъятие.

К решению об изъятии прилагается схема расположения земельного участка, если подлежащие изъятию земельные участки предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование таких земельных участков. В этом случае решение об изъятии должно содержать указание на утверждение схемы расположения земельного участка.

Отсутствие в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию, и на расположенные на них ОН, наличие споров о правах на такие земельные участки и на расположенные на них ОН имущества не являются препятствием для принятия решения об изъятии.

Случаи невозможности принятия решения об изъятии

Земельные участки являются выморочным имуществом и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц.

Земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на них отсутствуют ОН, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц.

Земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках расположены объекты недвижимого имущества, которые являются выморочным или бесхозяйным имуществом.

Размер возмещения

Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков осуществляется изъятие расположенных на них и принадлежащих их правообладателям объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

СОГЛАШЕНИЕ ОБ ИЗЪЯТИИ УЧАСТКА

Стороны соглашения

Кадастровые номера участков

Цель изъятия

Реквизиты решения

Сведения о правах

Срок передачи

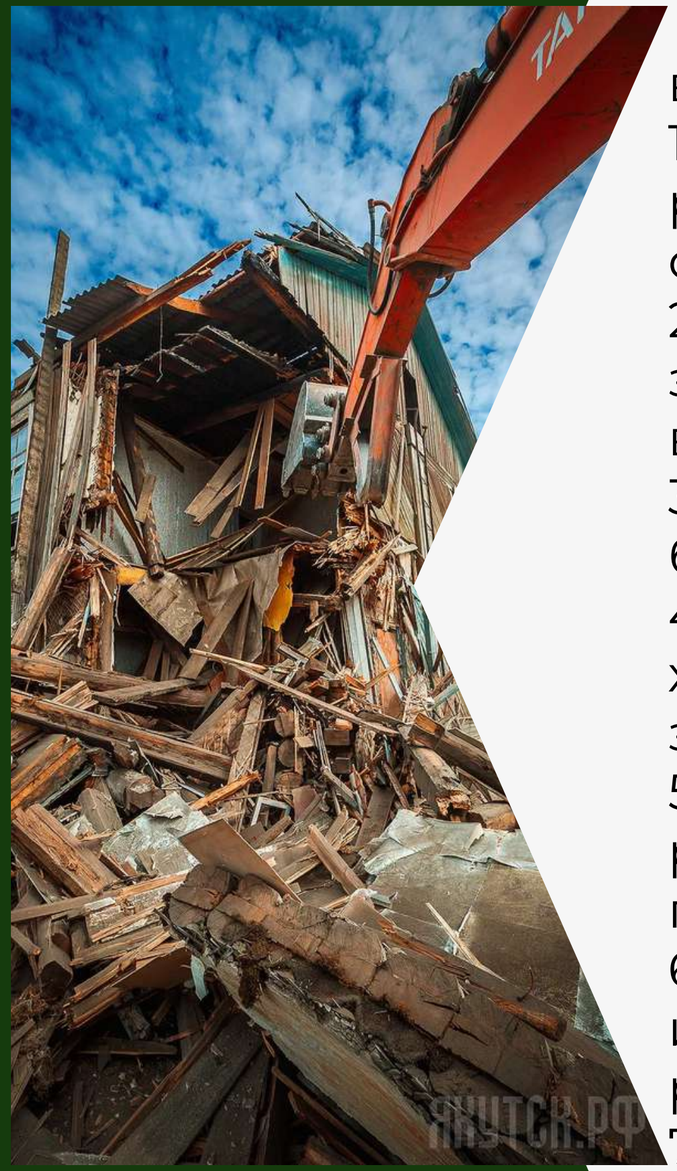
Размер возмещения

Указания на сервитуты

Указания на имеющиеся сооружения

Сроки и условия реконструкции сооружений

Роль соглашения



Заключенное соглашение об изъятии недвижимости либо вступившее в силу решение суда является основанием для:

1)перехода права собственности на земельный участок и (или) расположенные на нем ОН, находящиеся в частной собственности;

2)прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком;

3)досрочного прекращения договора аренды или договора безвозмездного пользования;

4)прекращения права оперативного управления или права хозяйственного ведения на ОН, расположенные на изымаемом земельном участке;

5) возникновения прав на земельные участки, образуемые в результате перераспределения земельных участков или перераспределения земель и земельных участков;

6)государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества;

7) сноса ОН, расположенных на изъятом земельном участке, за исключением сооружений, размещение которых на таком земельном участке не противоречит цели изъятия.

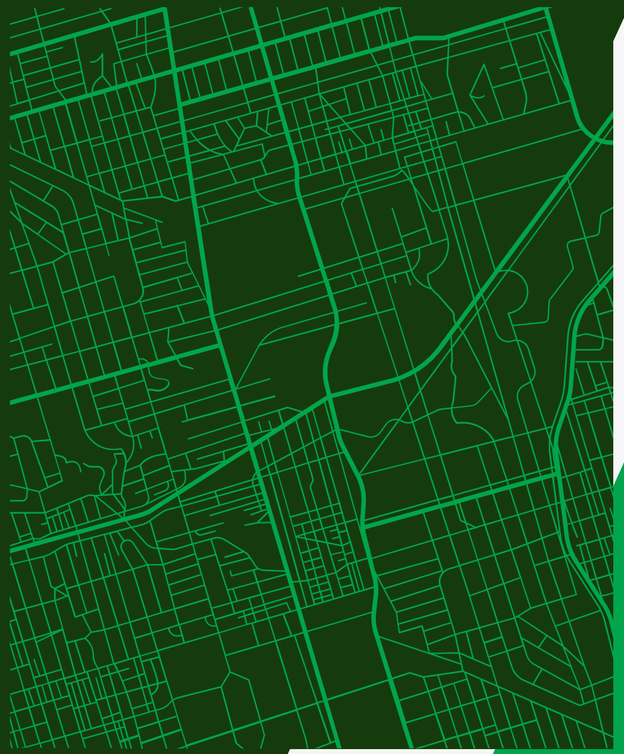
Изъятие жилого помещения

В соответствии со статьей 32 ЖК РФ Жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

Соглашение об изъятии помещения

Собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию, направляется уведомление о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд, а также проект соглашения об изъятии.

Собственник до заключения соглашения либо вступления в силу решения суда о принудительном изъятии может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении размера возмещения за жилое помещение затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, увеличивающими стоимость помещения.



Возмещение за изымаемое помещение

При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

УПРАВЛЕНИЕ В ОБЛАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Виды управления

Земля относится к наиболее важным природным ресурсам, поэтому находится под особой охраной государства.

Характер деятельности органов исполнительной государственной власти по организации рационального использования и охраны земель определяется принципом разделения властей.

Виды управления в сфере использования и охраны земель:

1. общее;
2. специальное;
3. ведомственное (отраслевое).

Виды органов управления

органы общей компетенции:

- Президент РФ;
- Правительство РФ;
- органы исполнительной власти субъектов РФ;
- органы местного самоуправления.

специально уполномоченные органы государства в данной области:

- федеральные министерства (Министерство природных ресурсов и экологии, Министерство сельского хозяйства Российской Федерации);
- федеральные службы (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, и др.);
- федеральные агентства (Федеральное агентство лесного хозяйства; Федеральное агентство по управлению государственным имуществом и др.).

Общее и специальное управление

Общее управление охраной земель носит территориальный характер и касается всех собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков, осуществляющих свою деятельность в пределах территории всей страны, субъекта РФ или территории местного самоуправления. Такое управление осуществляют органы общей компетенции, к которым относятся Президент РФ, Правительство РФ, органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления в пределах их компетенции.

Специальное управление осуществляется специально уполномоченными государственными органами в этой области, для которых выполнение соответствующих функций управления является основной задачей.

Специальное управление. Росреестр

Основные управленческие функции в области охраны и использования земель возложены на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), которая является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции:

- по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, навигационного обеспечения транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства Российской Федерации);
- по государственной кадастровой оценке, осуществлению надзора в области геодезии и картографии, государственного земельного надзора, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих;
- проведение государственной экспертизы землеустроительной документации.

Специальное управление. Минприроды РФ

МИНПРИРОДЫ РОССИИ

Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации (Минприроды России) является федеральным органом исполнительной власти, исполняющим функции по разработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в области изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, земельных отношений, связанных с переводом земель водного фонда, лесного фонда и земель, особо охраняемых территорий и объектов (в части, касающейся земель особо охраняемых природных территорий) к землям другой категории, в области лесных отношений, и т.д., а также по разработке и реализации государственной политики и нормативно-правовой базы в сфере охраны окружающей среды.

Специальное управление. Минсельхоз РФ

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации (Минсельхоз России) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере агропромышленного комплекса; по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения), по государственному мониторингу таких земель; по оказанию государственных услуг в сфере агропромышленного комплекса, включая устойчивое развитие сельских территорий; по управлению государственным имуществом на подведомственных предприятиях и учреждениях, и т.д.

Ведомственное управление

Ведомственное управление осуществляется рядом федеральных органов исполнительной власти в отношении земель, которые, как правило, находятся в федеральной государственной собственности. Регулирование охраны и использования земель не является их главной задачей для этих органов, в этом они отличаются от органов специальной компетенции. Этот тип управления применяется в первую очередь к предприятиям, учреждениям и организациям, которые подчиняются этим органам. Такие органы были названы органами ведомственной (отраслевой) компетенции, и, в частности, к ним могут быть отнесены Министерство обороны Российской Федерации, Министерство путей сообщения Российской Федерации и некоторые другие.

Полномочия РФ

1)установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;

2)установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков;

3)государственное управление в области осуществления мониторинга земель, федерального государственного земельного контроля (надзора), землеустройства;

3.1)осуществление государственного земельного надзора;

4)установление порядка резервирования земель, принудительного отчуждения земельных участков (изъятия земельных участков) для государственных и муниципальных нужд;

5)резервирование земель, изъятие земельных участков для нужд Российской Федерации;

6)разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;

7)осуществление управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности РФ;

8)иные полномочия, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, федеральными законами;

Полномочия субъектов РФ

К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Земельный контроль

Земельный контроль - это важная управленческая функция. Он применяется в отношении правовых положений, за нарушение которых предусмотрена административная и иная ответственность .

К основным его задачам можно отнести:

- организацию и проведение проверок;
- принятие предусмотренных законодательством мер по наблюдению за исполнением земельных норм и прогнозирование их исполнения в дальнейшем;
- анализ текущей ситуации.

Уполномоченные органы

Функция надзора возложена на уполномоченные Правительством государственные органы, а также их должностных лиц.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Федеральная служба по надзору в сфере природопользования

Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору

Формы земельного надзора

1.Проведение плановых и внеплановых проверок.

2.Систематическое наблюдение за исполнением требований земельного законодательства. Оно осуществляется путем административного обследования объектов, анализа правовых актов и решений, принятых органами государственной власти и местного самоуправления.

3.Принятие мер по пресечению правонарушений или устранению их последствий. Государственный земельный надзор по своей сути является деятельностью специальных государственных органов, направленных на выявление и пресечение противоправных действий органов власти, граждан и организаций, других юридических лиц, а также физических лиц, занимающихся индивидуальной предпринимательской деятельностью в сфере земельных отношений.

Муниципальный земельный контроль

Муниципальный земельный контроль представляет собой деятельность органов МСУ по контролю соблюдения требований законодательства в области земельных отношений. Его предмет – это соблюдение субъектами установленных требований законодательства на конкретно взятой территории и выполнение предписаний органов государственного надзора. Объектами проверки являются земельные участки (части), расположенные в пределах компетенции муниципального контролирующего органа. Он вверен органам МСУ территориальных единиц:

– округа, если объекты расположены в его границах;

– поселений, в случае, когда объекты находятся в пределах городских поселений;

–муниципального района, если объект расположен на межселенной территории или в пределах сельских поселений, которые входят в состав данного района.

Полномочия по муниципальному земельному контролю

Органы МСУ осуществляют земельный надзор путем реализации своих полномочий:

–соблюдение норм использования земель, их целевого назначения;

–исключение самовольного захвата земель и их использования без документации;

–сбор достоверной информации о состоянии участков;

–предотвращение порчи земель сельскохозяйственного назначения;

–совершение действий, направленных на улучшение угодий;

–расстановка и обеспечение сохранности знаков межевания;

–контроль, за исполнением предписаний по устранению правонарушений;

–приведение участков в состояние, позволяющее использовать их согласно целевому назначению.

Новое в земельном надзоре

Новый порядок организации и проведения земельного надзора закреплен в Положении о федеральном государственном земельном контроле (надзоре), которое разработано Росреестром и 1 июля 2021 года вступило в силу. В новых правилах определены перечни контрольно-надзорных мероприятий, порядок их проведения, виды действий, которые вправе выполнять должностные лица Росреестра в ходе проверок. Декларирован приоритет профилактики правонарушений. Предусмотрено 5 видов профилактических мероприятий:

-информирование посредством размещения информации на сайте Росреестра о соблюдении обязательных требований;

-подготовка ежегодных докладов с обобщением правоприменительной практики;

-объявление предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований;

-консультирование (по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме, в ходе контрольно-надзорных мероприятий);

-профилактический визит.

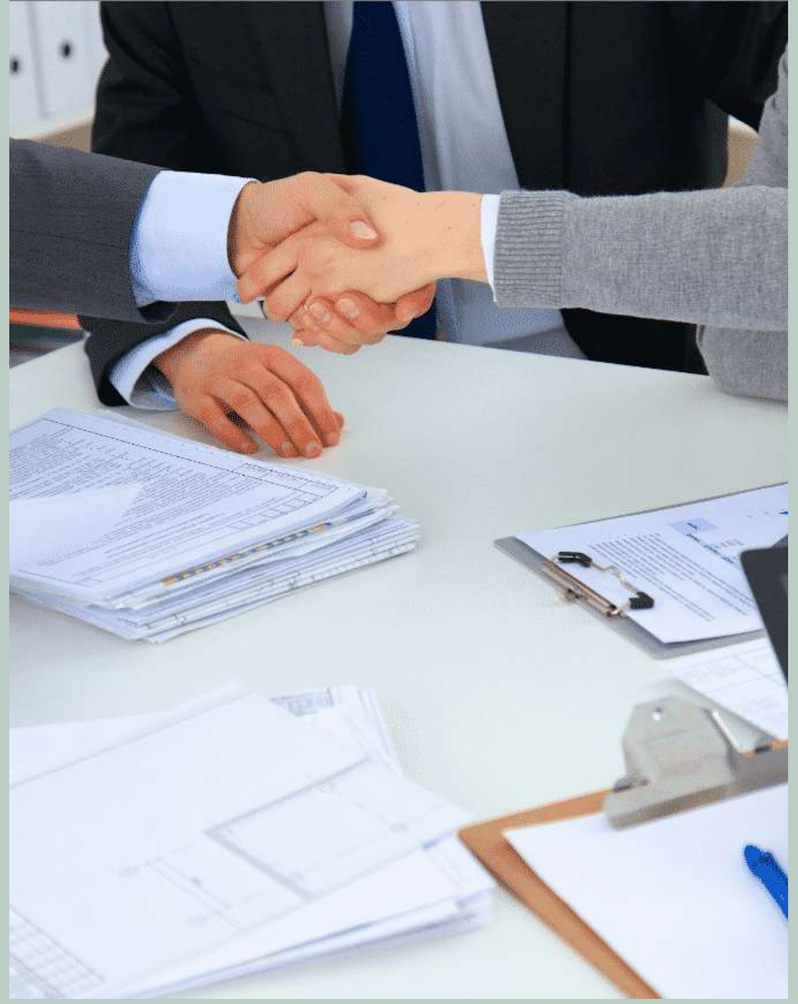
ОСОБЕННОСТИ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК С ЗЕМЛЕЙ

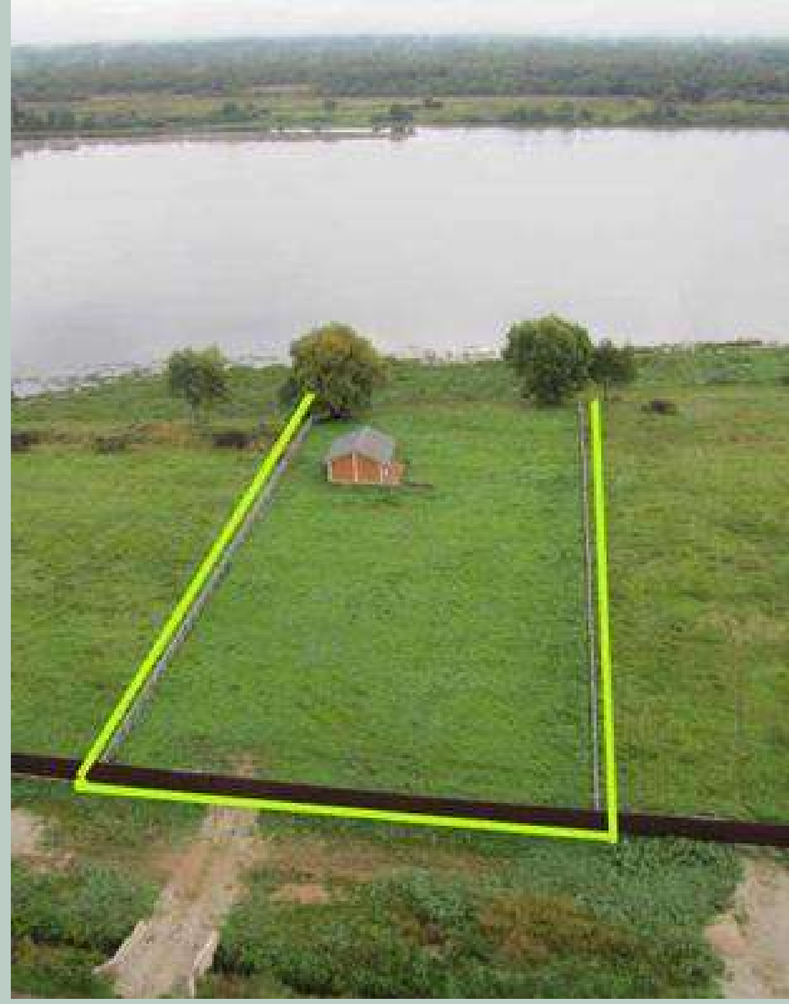
СДЕЛКИ С ЗЕМЛЕЙ

Виды сделок с земельными участками определены гражданским законодательством, так как с ними могут совершаться те же самые действия, что и с остальными объектами гражданских прав. Однако имеются и некоторые особенности, установленные Земельным кодексом РФ.Виды сделок с земельными участками определены гражданским законодательством, так как с ними могут совершаться те же самые действия, что и с остальными объектами гражданских прав. Однако имеются и некоторые особенности, установленные Земельным кодексом РФ.

ПОНЯТИЕ СДЕЛКИ

Сделка - это действия, в результате которых у ее сторон - юридических или физических лиц, возникают, изменяются и/или прекращаются определенные права и обязанности (ст. 153 ГК РФ). К сделкам с землей применяются общие нормы гражданского законодательства, действующие в отношении всех видов договоров.





ВИДЫ СДЕЛОК С ЗЕМЛЕЙ

- Купля-продажа
- Мена
- Ипотека/залог
- Аренда
- Дарение
- Рента
- Доверительное управление

ВОЗМОЖНОСТЬ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ

Возможность совершения вышеперечисленных операций с земельным участком зависит от того, на каком праве он принадлежит правообладателю. Так, право собственности позволяет совершить с участком любую из данных операций, т.к. собственник правомочен не только владеть и пользоваться, но и распоряжаться своим имуществом. Несмотря на то, что в соответствии с действующим законодательством земельные участки в настоящее время на правах пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования уже не предоставляются, сохраняется множество прецедентов, когда данные права не переоформлены. До момента регистрации права собственности на такие земельные участки их обладатели на праве пожизненного наследуемого владения могут исключительно передавать объект по наследству, а на праве постоянного (бессрочного) пользования – и вовсе не имеют права ими распоряжаться. При обладании участком на праве безвозмездного срочного пользования так же отсутствует возможность распоряжения. Таким образом, наиболее широкими правомочиями в сфере гражданского оборота земельных участков обладают их собственники.

ОБОРОТОСПОСОБНОСТЬ

В соответствии со ст. 129 ГК РФ объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Вследствие этого все земельные участки по степени возможности вовлечения в гражданский оборот можно дифференцировать на 3 группы:

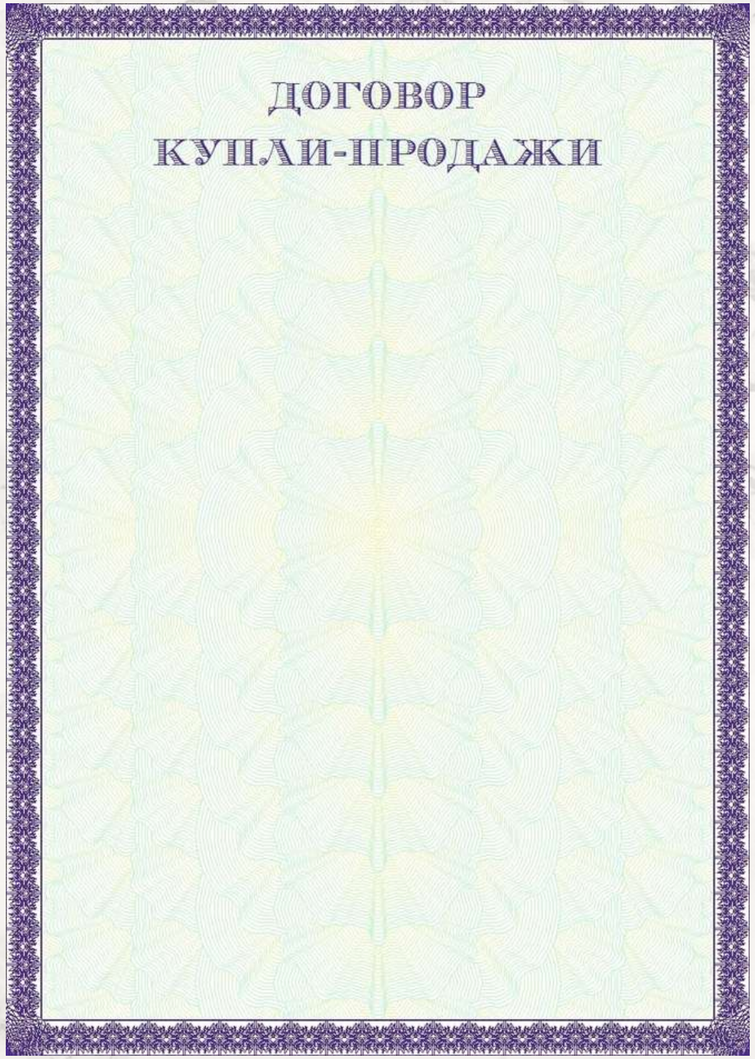
01 оборотоспособные, которые могут свободно и без ограничений переходить от одного лица к другому;

02 изъятые из оборота, нахождение которых в обороте не допускается, что чётко регламентировано законодательством;

03 ограниченно оборотоспособные, включающие такие виды объектов, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению.

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К СОВЕРШЕНИЮ КУПЛИ-ПРОДАЖИ И МЕНЫ УЧАСТКОВ

Общие требования к такому виду соглашений установлены нормами гражданского законодательства: Форма договора - письменная. При этом документ должен быть подписан обеими сторонами соглашения (ст. 550 ГК РФ). Переход права собственности необходимо зарегистрировать в Росреестре (ст. 551 ГК РФ). Существенные условия - предмет(ведения, позволяющие идентифицировать участок и определить его расположение на местности) и цена (ст. 554, 555 ГК РФ). Передача земли от продавца к покупателю осуществляется на основании передаточного акта или иного документа с аналогичным содержанием (ст. 556 ГК РФ). Правила заключения таких договоров действуют и в отношении договоров мены (т. е. соглашений, по которым одна сторона обязуется передать другой участок земли в обмен на иную материальную ценность, не являющуюся деньгами).



СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ И МЕНЕ УЧАСТКОВ

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

- устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;
- ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;
- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Указанные требования применяются также к договору мены.

Основания снижения цены

Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

Данные требования применяются также в случаях обмена земельного участка, передачи его в аренду.

ПРИОБРЕТЕНИЕ ЗЕМЛИ В ИПОТЕКУ

Особенности сделок с земельными участками, касающиеся их приобретения в ипотеку, установлены гл. XI закона «Об ипотеке(залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ.

01 Предметом залога могут быть земельные участки, не исключенные из оборота и не ограниченные в обороте (ст. 62).

02 Земля, принадлежащая государству или муниципалитету, не может быть передана по договору ипотеки, за исключением случаев, установленных п. 1 ст. 62.1(ст. 63).

03 Если на участке находится здание, оно также становится предметом залога (ст. 64).

Аренда земельных участков

Оформление сделок с землей, в результате заключения которых участок переходит к новому пользователю на правах аренды, имеет следующие особенности: Обязательно наличие в договоре информации о характеристиках передаваемого в аренду участка, позволяющих его идентифицировать (ст. 607 ГК РФ). Договор аренды, заключаемый на срок продолжительностью более 1 года, должен иметь письменную форму (если одной из сторон является юрлицо, он должен быть заключен в письменном виде вне зависимости от срока его действия).

Кроме того, сделку необходимо зарегистрировать в Росреестре (пп. 1, 2 ст. 609 ГК РФ). Участники договора могут отказаться от его исполнения в любой момент при условии уведомления об этом второй стороны не менее чем за 3 месяца до расторжения соглашения (п. 2 ст. 610 ГК РФ).

АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Также некоторые правила аренды земли установлены ст. 22 ЗК РФ. Арендатор вправе передать права и обязанности, возникшие у него в результате заключения договора, третьему лицу (в том числе в субаренду) при условии, что этого не запрещают положения соглашения (пп. 5, 6). Правило не распространяется лишь на участки земли, расположенные на территории особых экономических зон.

Сдавать в аренду земли, изъятые из оборота, запрещено (п. 11). Размер платы за аренду земельного участка является существенным условием договора, при отсутствии которого он будет считаться незаключенным (п. 12).

ДАРЕНИЕ ЗЕМЛИ

Дарение - это сделка, одна сторона которой безвозмездно передает все права на землю второй (ст. 572 ГК РФ). Особых требований к содержанию договора дарения земли ЗК не устанавливает. Таким образом, при его составлении следует руководствоваться положениями ГК РФ, в соответствии с которыми такое соглашение: не может содержать условия о возникновении у одаряемого встречных обязательств (например, передаче денег за полученный в дар участок) или переходе имущества к нему только после смерти дарителя (пп. 1, 3 ст. 572 ГК РФ); должно быть заключено в письменной форме, если дарителем является юрлицо и стоимость дара превышает 3 тыс. руб. либо дарение будет совершено в будущем (п. 2 ст. 574 ГК РФ); должно быть зарегистрировано в Росреестре (п. 3 ст. 574 ГК РФ).

РЕНТА

Рента - это сделка, одна сторона которой передает в собственность другой имущество (участок земли) в обмен на выплату последним денежного или иного содержания с определенной периодичностью (п. 1 ст. 583 ГК РФ). Заключение такого договора имеет следующие особенности:

01 Он должен быть заверен нотариально.

02 Факт перехода права собственности на участок должен быть зарегистрирован в Росреестре

03 Текст должен содержать условие, указывающее на вид ренты (постоянно или пожизненно).

Заключение договора доверительного управления землей

Договор доверительного управления - это соглашение, на основании которого одна сторона принимает на себя обязательства по использованию и применению участка земли таким образом, чтобы обеспечить интересы ее владельца (ст. 1012 ГК РФ). Особенности такой сделки заключаются в том, что:

- право собственности сохраняется за владельцем земли, т. е. управляющий может лишь самостоятельно ее использовать (п. 1 ст. 1012 ГК РФ);
- все действия с землей управляющий совершает от своего имени, указывая при этом в документах сведения о своем статусе (п. 3 ст. 1012 ГК РФ);
- в договоре необходимо указать сведения о земельном участке, лице, в интересах которого будет использоваться земля, сроке действия соглашения и размере вознаграждения, выплачиваемого управляющему (п. 1 ст. 1016 ГК РФ);
- максимальный срок действия соглашения - 5 лет. При отсутствии возражений любой из сторон по истечении он автоматически пролонгируется еще на 5 лет (п. 2 ст. 1016 ГК РФ).

Особенности сделок с земельной долей

Если у участка 5 и менее собственников

Если земельный участок находится в собственности пяти и менее лиц, то при совершении сделки руководствуются правилами ГК РФ. Закон об обороте земель с/х особенностей совершения сделок в таких ситуациях не устанавливает (п. 1 ст. 12 Закона).

Однако, есть одно исключение, которое касается перечня лиц, имеющих преимущественное право покупки доли. Закон об обороте земель сельхозназначения относит к таким лицам не только сособственников, но и сельхозпредприятия, а также членов крестьянского (фермерского) хозяйства, которые уже используют земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Если у участка более 5 собственников

Если участок в собственности более пяти лиц, то правила Гражданского кодекса РФ применяются с учетом особенностей, установленных Законом об обороте земель с/х назначения. Предусмотрены условия выделения участка в счет земельной доли для дальнейшего совершения сделки. Закон содержит закрытый перечень случаев, когда совершение сделки с земельной долей возможно без выделения участка. Для всех остальных ситуаций выделение участка в счет доли обязательно.

Особенностью является также перечень лиц, имеющих преимущественное право покупки доли. Представляется, что таким правом обладают сособственники, а также члены крестьянского (фермерского) хозяйства или сельхозпредприятие, которые уже используют земельный участок, находящийся в долевой собственности.

СДЕЛКА БЕЗ ВЫДЕЛЕНИЯ ДОЛИ

Без выделения земельного участка земельную долю могут купить исключительно сособственники или лицо, которое уже использует земельный участок, находящийся в долевой собственности. Извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою долю не нужно. Помимо продажи земельной доли участник долевой собственности без выделения земельного участка может:

- отказаться от права собственности на земельную долю;
- внести ее в уставный (складочный) капитал с/х организации, использующей земельный участок;
- передать в доверительное управление либо подарить ее другому участнику долевой собственности.

Юридическая ответственность

за нарушение земельного законодательства

Отрасли права

Юридическая ответственность за земельные правонарушения регулируется нормами земельного, уголовного, административного, трудового, гражданского права, а также нормами соответствующих процессуальных отраслей. При этом в большинстве случаев положения земельного законодательства носят отсылочный характер, адресуя вопросы привлечения к юридической ответственности к специальному законодательству - Уголовному и Гражданскому кодексам, Кодексу об административных правонарушениях.

Юридическая ответственность

Юридическая ответственность - система принудительных мер, применяемых к нарушителям земельного законодательства в целях наказания виновных, пресечения и предупреждения правонарушений и восстановления нарушенных прав. Это также одна из мер охраны земель, нацеленная на поддержание порядка землепользования, защиту субъективных прав на землю.

Правонарушение

Правонарушение является вторичной категорией по отношению к праву. Оно представляет собой один из результатов действия права, выражающееся в его несоблюдении. Выявленное и зафиксированное в установленном порядке правонарушение является юридическим фактом, инициирующим процесс наказания, который заканчивается исполнением решения административного или судебного органа о наказании виновного лица.

Земельные правонарушения включают действия или бездействие, совершаемые по поводу земли и запрещенные законом. Речь идет о нарушениях права собственности на землю, порядка землепользования или требований в области охраны земель. К ним относятся также действия должностных лиц, связанные с неисполнением, ненадлежащим исполнением возложенных на них полномочий и функций по управлению земельными правоотношениями. Таким образом, земельное правонарушение - общественно опасное, противоправное действие или бездействие, нарушающее земельное законодательство, приводящее к негативным последствиям и наказуемое по закону.

Состав правонарушения

Земельное правонарушение состоит из элементов, которые характеризуют совершенное действие или бездействие как правонарушение. Совокупность этих элементов образуют состав правонарушения.

Объект	Субъект
Объективная сторона	Субъективная сторона

Объект земельного правонарушения

Объектом правонарушения выступают закрепленные в законодательстве общественные отношения, возникающие по поводу земли в ее юридическом понимании. Земля - предмет посягательства. Объективную сторону образует противоправное деяние, совершенное в нарушение земельного законодательства. Противоправное поведение может быть выражено в действии, например загрязнении земель, либо бездействии, заключающемся в неисполнении возложенных обязанностей. К последним, например, относятся невыполнение требований по обеспечению воспроизводства плодородия почв, неуплата земельного налога либо арендной платы.

Субъект земельного правонарушения

К субъектам земельного правонарушения относятся физические и юридические лица. Физические лица как субъекты юридической ответственности, в свою очередь, делятся на граждан и должностных лиц, меры ответственности для которых устанавливаются отдельно. К должностным лицам относятся сотрудники государственных и муниципальных органов, признаваемые таковыми по законодательству о государственной службе, а также руководители государственных и негосударственных предприятий и организаций, включая ВС РФ, предприниматели без образования юридического лица. В состав должностных лиц не входят руководители общественных объединений. Субъективная сторона правонарушения выражается в наличии вины правонарушителя. Существуют две формы вины — умышленная и неосторожная.

Наличие состава правонарушения

В большинстве случаев земельных правонарушений ответственность наступает только при наличии всех четырех элементов. Однако для привлечения к ответственности предприятий - источников повышенной опасности наличие вины не требуется (ст. 1079 ГК). Так, аварийный разлив нефти из нефтепровода, вызвавший повреждение земель, является правонарушением, даже если в действиях правонарушителя не будут обнаружены признаки вины. Разъясняя данное правило, Пленум Верховного Суда РФ специально указал, что в случае причинения вреда предприятиями, учреждениями, организациями, деятельность которых связана с повышенной опасностью для окружающей среды, ответственность наступает независимо от наличия вины, если причинитель вреда не докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы либо умысла потерпевшего.

Виды составов правонарушения

Материальный

При материальном составе действие признается правонарушением при наступлении предусмотренных законом последствий. Речь может идти о применении агрохимикатов в нарушение установленных правил, вызвавшем загрязнение земель.

Формальный

Искажение сведений о состоянии и использовании земель также будет земельным правонарушением, так как в нем есть признаки формального правонарушения, которое признается таковым с момента его совершения независимо от наступивших опасных последствий.

Классификация правонарушений

Составы правонарушений или те действия, которые влекут применение к совершившим их лицам мер юридической ответственности, определены законодательством. Применяются положения уголовного, гражданского, административного, трудового законодательства. Порядок прекращения прав на землю за ненадлежащее использование или другие нарушения установлен Земельным и Гражданским кодексами.Для характеристики правонарушений применяется метод их классификации, которая проводится по различным признакам. Однако наиболее важное практическое значение имеет классификация по видам ответственности.

1	Уголовные преступления	уголовно наказуемые посягательства на земли как объект земельных правоотношений.
2	Административные правонарушения	такие действия или бездействия, которые влекут наказание виновных лиц в административном порядке. От уголовного преступления административное правонарушение отличает меньшая степень общественной опасности.
3	Гражданско-правовые правонарушения	правонарушения сопряжены с причинением имущественного вреда либо вреда здоровью граждан
4	Дисциплинарные проступки	проступки, нарушающие нормы земельного законодательства, влекут применение разного рода взысканий по службе со стороны нанимателя, вышестоящего начальника или руководящего органа

Уголовная ответственность

Уголовная ответственность применяется при совершении таких правонарушений, которые квалифицируются как преступления. Земельное преступление - виновно совершаемое, общественно опасное деяние, запрещенное уголовным законодательством под угрозой наказания. Уголовная ответственность за земельные преступления применяется в соответствии с УК РФ.

Субъектами уголовной ответственности могут быть только физические лица, которые в уголовном праве делятся на две группы - граждан и должностных лиц. Меры уголовной ответственности применяются только в судебном порядке в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством. Вынесению решения суда предшествует проведение следствия правоохранительными органами. Вынесенное судом обвинение служит основанием применения к правонарушителю уголовных санкций. Уголовные санкции, применяемые к нарушителям земельного законодательства, включают штраф, исчисляемый относительно минимального размера оплаты труда, обязательные или исправительные работы, ограничение или лишение свободы. Привлечение лица, виновного в совершении земельного преступления, не освобождает его от обязанности устранить допущенное правонарушение и возместить причиненный вред.

Составы земельных преступлений

Действующий УК предусматривает пять составов земельных преступлений. Согласно ст. 167 УК уголовная ответственность наступает за умышленное уничтожение или повреждение чужого имущества, если эти деяния повлекли причинение значительного ущерба. Учитывая, что земля признается имуществом, данная статья распространяется на действия, направленные на уничтожение или повреждение земель. Уничтожение означает приведение земельного участка в полную непригодность для использования по целевому назначению или существенное ухудшение его состояния. Обязательным признаком данного правонарушения является наступление тяжких последствий: существенное ухудшение качества и состояния земель, устранение которых требует длительного времени, больших финансовых и материальных затрат, уничтожение отдельных природных объектов, деградация земель и иные негативные изменения, препятствующие их сохранению и правомерному использованию.

Составы уголовных преступлений

Статья 168 УК предусматривает уголовную ответственность за уничтожение или повреждение чужого имущества по неосторожности при наличии отягчающих обстоятельств. Отягчающими обстоятельствами в данном случае является причинение в результате совершения правонарушения ущерба в крупном размере. Размер ущерба признается крупным, если он в 500 раз превышает минимальный размер оплаты труда.

Регистрация заведомо незаконных сделок с землей, искажение учетных данных государственного земельного кадастра либо умышленное занижение платежей за землю влечет применение мер уголовной ответственности по ст. 170 УК. Обязательным условием, позволяющим квалифицировать такие действия как преступление, является их совершение должностным лицом из корыстной или личной заинтересованности.

Статья 179 УК устанавливает уголовную ответственность за принуждение совершения сделки или отказ от ее совершения под угрозой применения насилия, уничтожения или повреждения чужого имущества. Данная статья распространяется на действия по совершению любых разрешенных гражданским и земельным законодательством сделок.

Статья 254 УК устанавливает уголовную ответственность за отравление, загрязнение или иную порчу земли вредными продукта/ми хозяйственной или иной деятельности

Административная ответственность

Административная ответственность применяется за совершение противоправных действий, которые по сравнению с уголовными преступлениями отличаются меньшей степенью общественной опасности. Главный признак административной ответственности - преимущественно внесудебный порядок назначения и применения санкций. Она применяется на основании не одного, а несколышх нормативных актов, включая Земельный кодекс, Кодекс об административных правонарушениях, Указ Президента РФ от 1 декабря 1993 г. № 2162 «Об усилении государственного контроля за использованием и охраной земель при проведении земельной реформы». Всего в административном законодательстве предусмотрено порядка 20 составов административных правонарушений.

Административные правонарушения

Земельные правонарушения можно объединить в несколько групп. К первой и наиболее обширной относятся деяния, нарушающие право собственности и право пользования земельным участком. Среди них — самовольное занятие земельного участка, в том числе участка лесного фонда, водоохранной зоны водного объекта, уничтожение или повреждение чужого имущества, самовольная переуступка права пользования землей, использование земель не по целевому назначению, а также уничтожение специальных знаков.

Вторую группу образуют нарушения порядка государственного управления. К ним относятся действия или бездействие граждан и организаций, нарушающие порядок государственного учета и контроля земель, а также невыполнение должностными лицами обязанностей в области регулирования земельных отношений. Административная ответственность установлена для граждан и организаций за уклонение от безвозмездной передачи копий геодезических или картографических материалов, нарушение предписаний, выданных должностными лицами органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель.

Административные правонарушения

Большую группу составляют нарушения требований в области охраны земель. КоАП, к примеру, устанавливает административную ответственность за самовольное снятие, перемещение или уничтожение плодородного слоя почвы, порчу земли в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами, проведение мелиоративных работ с нарушением проекта, невыполнение обязанностей по рекультивации земель, требований охраны особо ценных земель.

Субъектами административной ответственности могут быть не только физические лица, но и юридические лила (организации). За административные земельные правонарушения в качестве меры наказания предусмотрен штраф. Меры административной ответственности в различных случаях применяются Минсельхозом России, МПР России, органами гос-земконтроля, а также путем вынесения судом постановления по делу об административном правонарушении. Дела об административных правонарушениях рассматриваются должностными лицами, либо судьей в 5-дневный срок со дня получения протокола об административном правонарушении и других материалов дела. Денежные средства взыскиваются с иностранных-и международных организаций, предпринимателей без образования юридического лица, должностных лиц и граждан на основании решения арбитражного суда либо суда общей юрисдикции.

Дисциплинарная ответственность

Дисциплинарная ответственность наступает за нарушения земельного законодательства в процессе выполнения работниками предприятий или учреждений своих трудовых обязанностей. Составы таких правонарушений устанавливаются внутриведомственными или внутрипроизводственными нормативными актами и по характеру не являются особо опасными. Меры дисциплинарной ответственности применяются в обязательном порядке к лицам - работникам организаций, по вине которых такая организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, негативно воздействующих на состояние земель.

Возмещение имущественного вреда

Вред, причиненный нарушением земельного права, подлежит возмещению причинителем вреда в соответствии с нормами земельного, а также гражданского права о деликтной и договорной ответственности.

Вред, причиненный нарушением норм земельного права - убытки, которые несут государство, физические и юридические лица в результате умышленного или неосторожного нарушения правовых земельных требований либо в результате неправомерной нормотворческой деятельности государственных органов.

Такой вред выражается в утрате, повреждении земель, их деградации, повреждении здоровья и имущества граждан. В экономическом аспекте этот вред трансформируется в стоимость утраченного или поврежденного имущества, вынужденных расходов на очистку или рекультивацию земель, расходов на восстановление здоровья, а также в стоимость неполученных доходов в результате утраты либо повреждения земель.

Способы возмещения имущественного вреда

Предусматриваются два способа возмещения вреда — реальное возмещение вреда путем восстановления физических и химических характеристик земель либо возмещение вреда в денежной форме в виде возмещения причиненных убытков, включая расходы на восстановление земель. Реальное возмещение вреда означает, что причинитель вреда обязан своими силами и за счет собственных средств очистить земельный участок от загрязнения, восстановить или рекультивировать земли (ст. 76 ЗК). На практике реальное возмещение происходит редко. Поэтому в большинстве случаев возникает необходимость денежной компенсации. Возмещаются убытки также в случаях причинения вреда гражданам или юридическим лицам изданием исполнительными органами государственной власти не соответствующего закону и нарушающего права на землю нормативного или ненормативного акта (ст. 61 ЗК). Размер причиненных убытков определяется при рассмотрении дел о земельных правонарушениях. Расчетным путем определяется сумма - стоимость причиненных убытков, а потом решается вопрос об их полной ил частичной компенсации потерпевшей стороне.

Прекращение прав за ненадлежащее использование

За нарушение отдельных требований земельного законодательства, выражающихся в ненадлежащем использовании предоставленного земельного участка, предусматривается применение такой санкции, как принудительное прекращение права на такой земельный участок. Ненадлежащее использование включает:

- использование земельного участка не в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, установленным для соответствующих категорий земель (нецелевое использование); использование земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки (нерациональное использование);
- неиспользование земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет или более длительного срока, если это предусмотрено федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий либо иных обстоятельств, исключающих такое использование;
- неустранение совершенных умышленно следующих правонарушений: порча земли;
- нарушение режима использования земель особо охраняемых территорий и других ценных земель; систематическое невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, охране от деградации;
- систематическая неуплата земельного налога.

Прекращение права на земельный участок

Прекращение права на земельный участок подлежит государственной регистрации и может быть обжаловано в суде. При прекращении прав на земельный участок его основное целевое назначение сохраняется. При изъятии земельного участка сельскохозяйственного назначения земельный участок передается в фонд перераспределения земель (ст. 80 ЗК). Принудительное изъятие земельного участка не освобождает правонарушителя от возмещения причиненного вреда.