

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

Н. В. Гагаринова, М. В. Сидоренко

## УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Учебное пособие

2-е издание

Краснодар  
КубГАУ  
2017

УДК 332.2(075.8)  
ББК 65.32-5  
Г12

### Рецензенты:

**А. М. Середин** – директор Южного филиала  
ОАО «Госземкадастръемка» ВИСХАГИ,  
канд. экон. наук, профессор;

**А. Т. Гаврюхов** – заведующий кафедрой геодезии  
Кубанского государственного аграрного университета,  
канд. техн. наук, профессор

**Гагаринова Н. В.**  
Г12 Управление земельными ресурсами : учеб. посо-  
бие / Н. В. Гагаринова, М. В. Сидоренко. – 2-е изд. –  
Краснодар : КубГАУ, 2017. – 160 с.

ISBN 978-5-00097-471-1

В учебном пособии описаны методы, особенности управле-  
ния земельными ресурсами, организационно-правовой и эконо-  
мический механизмы регулирования земельных отношений. Из-  
дание адаптировано к условиям Краснодарского края.

Предназначено для студентов очной и заочной форм обуче-  
ния, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Земле-  
устройство и кадастры», может быть использовано для повыше-  
ния квалификации кадров, имеющих отношение к землеустрой-  
ству и кадастровой деятельности.

УДК 332.2(075.8)  
ББК 65.32-5

- © Виднов А. С., Гагаринова Н. В.,  
Сидоренко М. В., Хлевная А. Н., 2014
- © Гагаринова Н. В.,  
Сидоренко М. В., 2017
- © ФГБОУ ВО «Кубанский  
государственный аграрный  
университет имени  
И. Т. Трубилина», 2017

ISBN 978-5-00097-471-1

## **ВВЕДЕНИЕ**

Все экономические реформы в истории России и других стран затрагивали социально-экономические и правовые аспекты земельных отношений, и успех реформ определялся степенью разрешения земельных проблем.

В сегодняшней России в условиях перехода к рыночной экономике самые острые проблемы наблюдаются в земельных отношениях, в земельной политике, в управлении земельными ресурсами. В этих условиях особую роль приобретает необходимость государственного вмешательства в процесс рыночных преобразований в области использования земельных ресурсов.

Значительные изменения произошли в организации агропромышленного комплекса, прежде всего, создана правовая основа для развития многоукладности экономики, ликвидирована монополия государственной собственности на землю как средство производства, изменилась роль государства в управлении земельными ресурсами. В то же время не реализована главная задача реформы – создание эффективного сельского хозяйства России.

Несмотря на уникальность и проблемность состояния земельных ресурсов и сложность управления ими в условиях продолжения аграрной реформы, следует максимально использовать опыт управления, накопленный мировой управленческой наукой.

Современная наука управления рассматривает управление как процесс поддержания функционирования или перевода системы из одного состояния в другое посредством целенаправленного воздействия на объект управления с целью изменить его состояние. Эти же процессы присущи и управлению земельными ресурсами.

## **1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ. СОДЕРЖАНИЕ И МЕХАНИЗМ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

Земля с ее почвенным и растительным покровом, водой и недрами – неизменное материальное условие существования человечества. Термин «земля» можно рассматривать в широком и узком смысле. В широком смысле имеется в виду планета Земля со всеми ее естественными компонентами и характеристиками, в узком смысле – земная поверхность. С этой точки зрения земля представляет собой важнейшую часть окружающей природной среды, характеризующуюся определенными природными свойствами (пространство, рельеф, почвы, растительность, леса, недра, воды, и др.), экономико-социальными свойствами (средство производства, стоимость, ценность, престижность и др.) и производственными свойствами (вид угодья, плодородие, конфигурация участка и другие особенности производственного использования).

Земля как естественно-историческое тело становится средством производства, когда к ней присоединяется живой и прошлый труд. Она выступает в качестве средства производства во всех отраслях и сферах деятельности людей, ибо является всеобщим условием их жизнедеятельности. Однако роль ее в различных сферах деятельности неодинакова. В промышленности она выступает в качестве фундамента, пространственного операционного базиса или своеобразной кладовой (добывающая промышленность). Процесс производства в промышленности никак не связан с плодородием почв.

Плодородие земли используется в сельском и лесном хозяйстве, где земля выступает одновременно в качестве средства и орудия труда, то есть в качестве главного средства производства. В нем аккумулируются в колоссальных размерах не только природные качества, но и прошлый труд человеческого общества.

Одним из определяющих условий стабильного политического, социального и экономического развития нашей страны является создание и практическая реализация целостной системы государственного управления гражданским оборотом земельных ресурсов, в состав которых входят помимо земли технологически или функционально прочно связанные с ней объекты недвижимости (здания, сооружения и т. д.), недра, лесной фонд и покрытые водой территории.

Земля выполняет экологическую и ресурсную функцию – как объективно существующий природный объект, социальную функцию – как место и условие жизни человека, пространственно-политическую функцию – как территория государства, экономическую функцию – как объект хозяйствования.

Земельные ресурсы – это не только территориально-пространственный базис исторического месторасположения этноса народа, но сложный социально-эколого-экономический объект управления. Современное развитие мировой экономики показывает, что в современных условиях регулируемая рыночная экономика требует такого государственного управления земельными ресурсами, которое обеспечивает строгое соблюдение системы земельного и гражданского законодательства в сочетании с экономической самостоятельностью субъектов землепользования.

К основным характеристикам земельных ресурсов государства, помимо его общей площади, относятся плотность населения на единицу этой площади и ее освоенность, а также наличие природно-минеральных ресурсов.

Управление земельными ресурсами охватывает весь спектр общественных отношений – от социального до экономического, правового, экологического и других видов управления. Поэтому управление земельными ресурсами – сложно организованная система. Управление осуществляется многими методами и средствами, оно является предметом изучения многих наук и включает следующие аспекты:

- политический, обеспечивающий выполнение социально-политических, экономических и экологических задач государства по рациональному использованию земельных ресурсов;
- административно-управленческий, связанный с формированием системы государственных и муниципальных органов управления земельными ресурсами, разграничением их компетенций, организацией выполнения ими взаимосогласованных функций;
- правовой, обеспечивающий рациональное использование и охрану земли на основании правовых норм, закрепленных в законодательных актах;
- научный, связанный с разработкой научно обоснованных рекомендаций по управлению земельными ресурсами с учетом достижений научно-технического прогресса;
- экономический, определяющий условия эффективного использования земель;
- внедренческий, связанный с разработкой и осуществлением экономических, социальных и иных рычагов, стимулов и мероприятий по рациональному использованию и охране земель.

Управление земельными ресурсами – это систематическое, сознательное, целенаправленное воздействие государства и общества на земельные ресурсы. Основу системы управления земельными ресурсами составляют объект, субъект, предмет, цель, задачи и функции управления.

Объектом управления является весь земельный фонд Российской Федерации, ее субъектов, административного района, города и других муниципальных образований, земельные участки отдельных субъектов земельных отношений, отличающиеся по виду использования, правовому статусу, а также земельные участки общего пользования.

Субъекты управления подразделяют на субъекты, осуществляющие государственное, местное и внутрихозяйственное управление, начиная от государства как субъекта земель-

ных отношений и завершая конкретным юридическим лицом или гражданином.

Предметом управления являются процессы организации использования земли, которая в пределах определенной территории обеспечивает все многообразие потребностей его жителей.

Государственное управление может быть подразделено на общее и ведомственное (отраслевое) управление. Общее государственное управление осуществляют государственные органы общей и специальной компетенции, и оно имеет территориальный характер. Оно распространяется на все земли в пределах определенной территории (РФ в целом, субъекты РФ (республики, края, области), муниципальные образования, независимо от категории земель и субъектов права на земельный участок. Ведомственное (отраслевое) управление землями, осуществляемое министерствами, комитетами, федеральными службами, строится по принципу подведомственности предприятий, организаций, которым предоставлены земли. Этот вид управления не зависит от территориального размещения ведомственных земель. Особенность ведомственного управления – некомпактное расположение земельных ресурсов конкретного министерства, госкомитета или федеральной службы (например, Министерство природных ресурсов РФ).

Местное управление возложено на органы самоуправления, и оно может быть как общим, так и специальным. Местное (муниципальное) управление предусматривают на территории муниципальных образований (административные районы, города и иные поселения, сельские округа) в пределах законодательных норм. Внутрихозяйственное управление землями осуществляют сами собственники, владельцы и пользователи земельными участками.

Основная цель управления земельными ресурсами – обеспечить удовлетворение потребностей общества на основе использования свойств земли. Цель отражает перспективное состояние земельных ресурсов и процесс их исполь-

зования. Основная цель достигается путем постановки частных целей управления земельными ресурсами, таких, как рациональное, эффективное использование и охрана земель. Эти цели обеспечивают охрану прав государства, муниципальных образований, юридических лиц и граждан на землю, воспроизводство плодородия почв, сохранение и улучшение окружающей среды, создание условий равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирование и развитие земельного рынка.

Государство (в лице Российской Федерации и субъекта Российской Федерации) и муниципальные образования в отношении земельных ресурсов выступают в двух аспектах:

- властной структуры, устанавливающей нормы и правила взаимодействия хозяйствующих субъектов, обеспечивающей их выполнение и обременяющей всех собственников и хозяйствующих субъектов местными налогами, иными обязательными платежами и требованиями по содержанию земельных ресурсов.

- собственника, действующего на рынке. Хозяйственная деятельность ведется не только в интересах получения доходов и решения социально-экономических проблем, но и регулирования общего хозяйственного оборота.

Управление земельными ресурсами в основном направлено на:

- увеличение налоговых и неналоговых поступлений в бюджет всех уровней за счет вовлечения в гражданский оборот в гражданский оборот неиспользуемых земельных участков, повышения эффективности их использования;

- сокращение потерь финансовых средств от проведения встречных расчетов между пользователями земельными ресурсами и органами власти;

- вовлечение в арендные отношения льготных категорий землепользователей, использующих земельные участки

для целей, не соответствующих заявленным при предоставлении льгот;

- введение экономически обоснованных нормативов по эксплуатации и содержанию земельных ресурсов;

- оптимизацию структуры земельных ресурсов;

- формирование инфраструктуры управления;

- усиление контроля органов власти за выполнением условий закрепления земельных участков на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, передачи в аренду, договоров купли-продажи;

- совершенствование нормативно-правовой базы управления земельными ресурсами, формирование организационных и финансовых условий, обеспечивающих эффективное управление землей;

- организацию информационной системы, базирующейся на следующих основных принципах:

- 1) единая система идентификации земельных участков, основанная на кадастровом делении;

- 2) однократность ввода информации;

- 3) ответственность за полноту и достоверность введенной информации;

- 4) обеспечение доступа пользователя к информации и блокирование несанкционированного доступа.

К основным задачам государственного управления земельными ресурсами можно отнести:

- наделение органов управления политическими и организационно-регламентирующими функциями, обеспечивающими эффективное развитие общества;

- обеспечение взаимосогласованности решений органов государственного управления;

- регулирование государственными актами финансовой и природоохранной деятельности субъектов земельных отношений;

- обеспечение социально-правовой защиты субъектов земельных отношений;

- формирование благоприятных условий для предпринимательства и прогрессивного развития общества;
- улучшение использования и охраны земельных ресурсов;
- создание правовых, экономических и организационных предпосылок для различных форм хозяйствования на земле.

В процессе управления земельными ресурсами вышеуказанные задачи реализуются через конкретные мероприятия или функции.

Управление земельными ресурсами – это также совокупность функций системы управления, направленная на рациональное использование земельных ресурсов.

Следует учитывать, что управляют земельными ресурсами по двум направлениям: прямому и опосредованному.

Систему прямого управления земельными ресурсами подразделяют на следующие виды функций:

- общие функции, включающие планирование, организацию, координацию, регулирование, распоряжение, учет и контроль. При осуществлении этих функций происходят распоряжение трудовыми, материальными и денежными ресурсами, оперативное управление землеустроительным и земельно-кадастровым производством;
- специальные, обеспечивающие организационное воздействие на специальные стороны деятельности предприятий (технологическая подготовка и т. д.);
- вспомогательные, включающие обслуживающие процессы общего и специального управления (делопроизводство, хозяйственное обслуживание, охрана).

При опосредованном управлении к числу функций относятся изучение земельных отношений, состояния земельного законодательства и их мониторинг, разработка и принятие законодательных актов (законов, решений, постановлений) и нормативов использования земли, реализация мероприятий по изменению системы землепользования, предусмотренных в законодательных актах, совершенствование землепользования, зонирования территории, нормирования использования

земли, государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, разрешение земельных споров, связанных с введением и функционированием земельного законодательства и нормативов использования земли.

Управленческие решения по управлению земельными ресурсами – это решения, принимаемые в процессе управления земельными ресурсами.

Основные этапы принятия решения по управлению земельными ресурсами следующие:

- постановка задачи;
- поиск информации;
- определение объекта управления и связанных с ним структур;
- определение круга пользователей;
- определение запросов землепользователей;
- исследование поведения потребителей предполагаемого управленческого решения и действия;
- накопление, систематизация и анализ данных об объекте управления;
- расчет возможной эффективности;
- осуществление пилот-проекта;
- расчет фактической эффективности или ее моделирование;
- выбор варианта и принятие управленческого решения.

Определяющими этапами являются постановка задачи и принятие управленческого решения. Реализуют управленческие решения с помощью директивного, правового, экономического методов. При управлении земельными ресурсами (УЗР) необходимо применять все методы на каждом территориальном уровне.

Административный (директивный) метод связан с принятием и реализацией непосредственных управленческих решений-директив. Этот метод основан на реализации государством своих функций по управлению, отраженных в законодательстве. Это акты прямого действия: изъятие, отвод,

зонирование, мероприятия по изучению земель и их реализация.

Правовой метод проявляется при опосредованном управлении, когда создаваемое законодательство и нормативы использования земель вынуждают субъектов земельных отношений принимать нужные государству решения.

Экономический метод предполагает создание экономических стимулов и показателей, обеспечивающих реализацию государственной политики в области землепользования.

Земельные отношения включают в себя следующие важнейшие элементы:

- формы собственности на землю;
- отношения хозяйственного использования земли;
- формы управления земельными ресурсами;
- способы и методы регулирования земельных отношений.

Рассмотрим перечисленные аспекты земельных отношений подробнее.

Собственность в самом общем смысле выражает присвоение тех или иных благ и является чрезвычайно сложным понятием. Экономические науки рассматривают ее в связи с реальным присвоением и хозяйственным использованием имущества, прежде всего – средств производства. Юриспруденция устанавливает правовые характеристики такого присвоения, его отражение в законах, принимаемых государственной властью, обязательных для исполнения всеми гражданами.

Система земельных отношений включает в себя:

- формы земельных прав – владение (бессрочное или пожизненное наследование), пользование (срочное или бессрочное), распоряжение, собственность (государственная, муниципальная, коллективная, частная);
- способы приобретения прав – возмездный (покупка, аренда), безвозмездный (дарение или наследование);
- условия приобретения прав – капиталовложения, наличие профессиональной подготовки, целевое использование земель;

– операции по реализации прав – продажа земель, передача земель (в аренду, в пользование, наследство, дарение);

– формы правоприобретения – земельный налог, арендная плата, ограничения, ответственность за правонарушения (штрафы, денежные компенсации, изъятие земель);

– формы стимулирования – льготы, дотации, инвестиции);

– формы управления земельными ресурсами.

Собственники земли далеко не всегда являются производителями сельскохозяйственной продукции. Они могут передавать землю другим лицам. Так возникают отношения хозяйственного использования (например – арендные).

Отношения собственности и хозяйственного использования формируют противоречивые экономические интересы, приводящие к конфликтам между частными и общественными целями. Поэтому необходимы правовые механизмы управления земельными ресурсами со стороны государства, а также разработка методов экономического регулирования земельных отношений.

Земельные отношения складываются под влиянием множества факторов, имеющих достаточно сложный состав. К ним относятся: историческая преемственность, соответствие земельных отношений социально-экономическим основам общества, необходимость обеспечения финансовой устойчивости экономики, инвестиционной активности отраслей и регионов. Существенную роль играют также политические и социально-психологические факторы.

Субъектами земельных правоотношений называются лица, наделенные земельными правами и несущие обязанности, предусмотренные земельным законодательством. Круг субъектов земельных правоотношений может меняться при изменении земельного строя.

Субъектами правоотношений государственной собственности на землю являются: Российская Федерация, субъекты РФ.

Субъектами правоотношений муниципальной собственности на землю являются муниципальные образования.

В отличие от названных субъектов земельных правоотношений все иные субъекты земельных правоотношений – органы власти, граждане и юридические лица – выступают участниками таких видов отношений, как управление землей и ее использование, охрана земельных прав. Граждане и юридические лица кроме того являются субъектами правоотношений частной и общей собственности на землю.

Будучи всеобщим условием и средством труда, земля является общим объектом всех земельных правоотношений. Круг объектов земельных правоотношений в сфере государственной и муниципальной собственности определяется законодательством. Индивидуально обособленный в установленном порядке земельный участок независимо от правовых оснований его предоставления составляет объект земельных отношений в области использования земли.

В настоящее время получили распространение различные формы земельной собственности. Кроме того, имеются различные формы пользования землей, а также аренда как форма землепользования.

Земельные отношения включают в себя и экономические отношения, возникающие между их субъектами в процессе пользования землей, в виде земельного налога и арендной платы.

Очень важен экологический аспект земельных отношений. Контролю, в частности, подлежат: природные экосистемы и антропогенные техносистемы, их структура, возможности самовосстановления, экологическая совместимость технологий производства со свойствами земель.

Государственным регулированием земельных отношений называется система мер, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земли, ее охрану, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и создание благоприятной для людей окружающей среды, на

защиту прав собственности, владения и пользования землей путем осуществления комплекса организационных, правовых, экономических действий.

Кроме государственного существует и рыночное регулирование земельных отношений. Государственное регулирование обеспечивает организационно-правовой базис, регламентирует экономические взаимоотношения субъектов земельного права. Рыночное регулирование осуществляется на основе взаимодействия спроса и предложения на землю как объект недвижимости в рамках существующей правовой базы и с учетом реальных условий производительного использования земельных участков.

Практика развитых стран показывает, что прямое организующее начало в формировании и регулировании земельных отношений всегда должно принадлежать государству, а рыночный механизм формируется в рамках существующего законодательства и в интересах граждан.

К основным задачам государственного регулирования земельных отношений (ГРЗО) относится:

- улучшение использования и охраны земельных ресурсов государства;
- сохранение и улучшение экологического состояния территорий;
- создание правовых, экономических и организационных предпосылок для функционирования всех форм собственности, владения и пользования землей и форм хозяйствования на ней.

Содержание ГРЗО:

- регулирование использования земли в качестве природного, социального и хозяйственного объектов;
- формирование многообразия форм собственности, владения и пользования землей;
- наделение правомочиями субъектов РФ и органов местного самоуправления по регулированию земельных отношений на своих территориях;



- обеспечение равенства участников земельных отношений в защите их прав;
- недопущение противоречащего закону вмешательства государства в деятельность граждан и юридических лиц по владению, пользованию и распоряжению землей;
- охрану земли и окружающей природной среды от порчи и нарушений;
- пресечение действий владельцев, пользователей и собственников земли, наносящих ущерб безопасности и обороне страны, нарушающих охраняемые законом права и интересы других лиц;
- обязательность мероприятий по государственному управлению земельным фондом для всех лиц независимо от типа их прав на землю;
- обязательность государственного регулирования при вовлечении земли в рыночный оборот.

Правильной организации государственного регулирования земельных отношений, формированию его адекватного содержания и методов осуществления будет способствовать выполнение следующих основных требований:

1. Земельные отношения должны регулироваться в соответствии с Конституцией и Земельным кодексом РФ, не противоречащими им нормативными актами субъектов Федерации и органов местного самоуправления. Правовые нормы по вопросам регулирования земельных отношений, содержащиеся в других отраслях законодательства, должны соответствовать земельному законодательству (при пользовании водными, лесными и иным природными ресурсами, в градостроительстве).

2. Федеральное земельное законодательство устанавливает общие для всех субъектов Федерации начала регулирования земельных отношений, обязательные требования к учету и охране земель, мониторингу земель, землеустройству, кадастровому учету земельных участков, государственному

надзору за использованием и охраной земель, а также определяет правовой режим земель, имеющих федеральное значение.

3. Соотношение земельного законодательства субъектов Федерации и нормативных актов органов местного самоуправления, регулирующих земельные отношения, устанавливается в соответствии с их полномочиями, определенными законодательством РФ, а также утвержденными федеральным законом договорами о разграничении полномочий по регулированию земельных отношений между различными органами государственной власти.

4. Регулирование земельных отношений осуществляется исходя из целевого назначения и правового режима земель в соответствии с категориями земель, определяемыми федеральными законами и законами субъектов Федерации.

5. Порядок использования земель внутри той или иной их категории определяется собственником, пользователем, владельцем, арендатором земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земель, их зонированием, территориальным планированием их использования и землеустроительной документацией. При этом особой охране должны подлежать сельскохозяйственные угодья; трансформация их в несельскохозяйственные допускается в исключительных случаях в порядке, установленном законом.

6. При регулировании земельных отношений государство должно создавать экономические, правовые и организационные условия для поддержки рационального и эффективного использования земельных ресурсов, их охраны и повышения качества, для обеспечения территориальной и экологической устойчивости землевладений и землепользований.

7. Развитие экономических методов регулирования земельных отношений должно осуществляться путем совершенствования платности землепользования, рентных отношений, стимулирования земледельцев и землепользователей за рациональное, эффективное использование земли, создания источ-

ников налоговых поступлений в федеральный и местные бюджеты.

8. Государственное регулирование земельных отношений должно осуществляться на основе научно обоснованных концепций и прогнозов экономического развития страны и ее регионов, отраслей производства, использования ресурсов, в том числе и земельных, на основе действующей законодательной и нормативной базы и механизмов регулирования.

9. Управление земельными ресурсами включает планирование их использования, зонирование земель, природно-сельскохозяйственное районирование, землеустройство, мониторинг земель и кадастровый учет земельных участков. Планирование развития территорий и их хозяйственного использования базируется на решениях органов исполнительной власти. Долгосрочная перспектива их развития определяется на основе социально-экономических программ, землеустроительной, градостроительной и иной документации.

10. Государство должно обеспечить использование и охрану земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с их природно-сельскохозяйственным районированием.

11. Земельные отношения должны регулироваться на основе достоверных, открытых и своевременных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель Российской Федерации, местоположении и размерах земельных участков, их количественных характеристиках, правовом режиме, стоимостной оценке и иных необходимых сведений, то есть исходя из данных земельного кадастра, являющихся основой для организации использования земли всеми участниками земельных отношений.

12. Регулирование правовых, организационных, экономических, технологических и других мероприятий по использованию и охране земельных ресурсов, сохранению и повышению плодородия почв, недопущению необоснованного изъятия наиболее ценных земель из сельскохозяйственного и лесохозяйственного оборота.

13. Соблюдение земельного законодательства, прав и обязанностей субъектов земельных отношений, установленных норм, правил, нормативов; выполнение мероприятий по использованию и охране земель органами государственной власти и местного самоуправления, юридическими и должностными лицами, а также гражданами.

В условиях перехода к рыночной экономике особое значение приобретает механизм экономического регулирования земельных отношений, его содержание на конкретных этапах земельной реформы.

Экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей реализуются в процессе государственного и рыночного регулирования земельных отношений. Государственное регулирование создает организационный и правовой базис, регламентирует экономические действия и ответственность субъектов земельного права. Рыночное регулирование осуществляется на основе спроса и предложения на земельные участки, а также на труд, средства и результаты труда. Следует сразу отметить, что рыночное регулирование не может охватывать всю систему земельных отношений, так как территориальная и продовольственная безопасность России требует от государства вмешательства не связанного с экономической целесообразностью.

Механизм экономического регулирования земельных отношений включает в себя систему мер экономического воздействия, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей, установление социально справедливых платежей за землю, экономическое стимулирование рационального и эффективного землепользования, введение экономических санкций за нерациональное использование и ухудшение экологического состояния земельных участков, на защиту земель сельскохозяйственного назначения от порчи, снижения плодородия почв, самозахвата и разбазаривания.

Система экономических регуляторов земельных отношений в условиях рыночных отношений включает в себя:

- земельный налог;
- арендную плату за землю;
- рыночную цену земли;
- залоговую цену земли;
- компенсационные платежи при изъятии земель;
- компенсационные выплаты при консервации земель;
- платежи за повышение качества земли;
- штрафные платежи за экологический ущерб;
- налоговое обложение при гражданском земельном обороте;
- плату за право аренды и т. д.

Механизм экономического регулирования земельных отношений должен отвечать следующим требованиям:

- обеспечение относительно равных стартовых возможностей по осуществлению воспроизводственного процесса для всех субъектов земельных отношений;
- разграничение объективных и субъективных факторов этого процесса;
- использование земельной ренты в качестве основы для формирования системы экономических регуляторов;
- взаимодействие рентных регуляторов с другими экономическими рычагами (ценами, ссудным процентом, подоходным налогом и т. д.)
- учет интересов и равноправие различных социальных групп населения в реализации прав земельной собственности и различных форм землепользования;
- стимулирование рационального размещения и специализации сельскохозяйственного производства;
- усиление экологической защиты земельных угодий.

Одним из основных рычагов экономического регулирования земельных отношений является механизм платы за землю. С его помощью государство воздействует на экономические интересы землевладельцев и землепользователей, побуждая

их повышать эффективность использования земли, находящейся в их распоряжении. С экономической точки зрения плата за землю является особым видом издержек, связанным с получением доходов в виде ренты.

Формами платы за землю являются: земельный налог, арендная плата, плата за приобретение земли в собственность и на правах аренды. Земельный налог платят собственники, владельцы, пользователи земельных участков. Арендную плату платят арендаторы земельных участков. Земельный налог выражает отношения между обществом и земельным собственником по поводу владения землей как национальным достоянием. Арендная плата за землю – это отражение отношений по поводу использования земельных угодий между собственниками земли и арендаторами.

Цели введения платы за землю:

- стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв;
- выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества;
- обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах;
- формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий.

### **Вопросы для контроля знаний**

1. Понятие «управление земельными ресурсами».
2. Объект и субъект, предмет управления земельными ресурсами.
3. Цели, задачи и виды управления земельными ресурсами.
4. Основные этапы принятия решений и методы их реализации по управлению земельными ресурсами.
5. Природные, экономико-социальные, производственные свойства земли.
6. Роль земли в различных сферах деятельности человека.

7. Земля как недвижимость, объект собственности как политическое и правовое пространство.

8. Способы и методы регулирования земельных отношений.

9. Взаимосвязь между отношениями собственников и хозяйственным использованием земель.

10 Понятие государственного регулирования земельных отношений.

11. Содержание, задачи, основные принципы ГРЗО.

12. Содержание механизма экономического регулирования земельных отношений.

13. Требования, предъявляемые к механизму экономического регулирования земельных отношений.

18. Экологические аспекты земельных отношений.

## **2 ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

Принципы управления – это наиболее общие, основополагающие правила и рекомендации, которые необходимо учитывать и выполнять в практической деятельности на всех уровнях управления.

Их отличие от законов состоит в том, что законы существуют и действуют объективно, не зависимо от воли и желания людей, а принципы сознательно формируются в интересах практики и применяются в зависимости от конкретных условий.

Принципы управления земельными ресурсами можно разделить на общие и частные. К общим принципам относят:

- 1) приоритет государственного управления земельными ресурсами;
- 2) дифференцированный подход к управлению землями разных категорий и регионов;
- 3) принцип рационального использования земель;
- 4) единство управления земельными ресурсами и управления территориями;
- 5) организационная согласованность использования земель и управления территориями;
- 6) систематическое совершенствование функций и методов управления земельными ресурсами;
- 7) экономически эффективное сочетание государственного, регионального и муниципального управления земельными ресурсами;
- 8) разграничение функций по управлению ресурсами между органами исполнительной и представительной власти одного административно-территориального уровня;
- 9) разделение функций между различными ведомствами на федеральном, региональном и муниципальном уровнях;
- 10) правовая обеспеченность управления земельными ресурсами;

11) принцип организационного и экономически рационального соотношения централизации и децентрализации.

К частным принципам управления земельными ресурсами можно отнести:

– принцип организационной, финансовой и кадровой обеспеченности системы управления земельными ресурсами, который подразумевает наличие специальных органов управления земельными ресурсами с оптимальной численностью и финансированием, особенно для муниципального уровня, проводящих основной объем работ по управлению земельными ресурсами.

Это обеспечит качественное проведение работ определенных видов на конкретных территориях, в которых заинтересовано государство;

– принцип управляемости предполагает рациональное соотношение управленческих и управляемых структур, их штатной численности, принимающих решения и обеспечивающих их выполнение;

– принцип соответствия субъекта и объекта заключается в том, что структура субъекта управления должна формироваться, исходя из особенностей земельных ресурсов (страны, региона, города и т. д.) как объекта управления. Состав органов управления, взаимосвязь между ними определяются спецификой функционирования как отдельных структур звеньев управления, так и системы в целом;

– принцип изменяемости – это способность органов управления земельными ресурсами на основе требований гибкости и адаптивности учитывать изменения внешних и внутренних экономических, социальных, правовых и иных условий;

– принцип специализации заключается в том, что формирование структуры и органов управления должно обеспечить технологическое разделение процессов управления при одновременном сокращении числа уровней управления и объединении управленческих работ с повторяющимися операциями,

однородностью приемов и методов их выполнения (плановые, бухгалтерские, учетные и т. д.);

– принцип иерархичности предполагает необходимость создания структуры управления с учетом обязательности выполнения решений и постановлений вышестоящих структур нижестоящими органами;

– принцип экономичности заключается в том, что планируемый эффект должен достигаться при минимально возможных затратах на управленческий аппарат, экономном использовании трудовых, материальных и финансовых ресурсов производства.

В основе содержания, способов и методов государственного регулирования земельных отношений лежат определенные основополагающие понятия, составляющие его принципы, которые подразделяются на общераспространенные и ведомственные, относящиеся к определенным категориям земельного фонда.

### **Рассмотрим в первую очередь общераспространенные принципы**

1. Многообразие и равноправие всех форм собственности, владения и пользования землей. Решающим моментом аграрной и земельной реформы 90-х годов стал отказ от монополии государственной собственности на землю. Субъекты частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности получили равные юридические и экономические права (продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, в аренду, обменивать земельные участки, передавать в качестве взноса в уставные фонды акционерных обществ, товариществ, кооперативов). Право свободного распоряжения землей может осуществляться только при условии, что это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Большие изменения произошли в сфере пользования землей. В отличие от ранее действовавшего законода-

тельства, допускавшего лишь бесплатное пользование землей, находящейся в государственной собственности, сейчас допускаются такие формы, как пользование на основе прав частной, общей долевой, общей совместной собственности, аренды земельного участка.

Обязательное условие многообразия и равноправия всех субъектов земельных отношений – возможность самостоятельного хозяйствования на земле, реальное юридическое и экономическое равенство этих субъектов, их правовая защищенность (включая судебную защиту прав на земельный участок; право на возмещение вреда, причиненного нарушением законодательства о земле, и убытков, причиненных изъятием земель для государственных и общественных нужд, предоставление необходимых субсидий, налоговых льгот, кредитов и т. д.).

2. Приоритет жизненно важных интересов и безопасности личности, общества и государства. Под жизненно важными интересами здесь понимается совокупность потребностей, удовлетворение которых надежно обеспечивает существование и возможность развития личности, общества и государства. Безопасность означает защиту этих интересов от внутренних и внешних угроз.

Законодательство Российской Федерации формирует правовую основу обеспечения такой безопасности. Один из факторов ее правового обеспечения – право предоставления земель в федеральную собственность для выполнения государством возложенных законом на него задач.

3. Приоритет прав и обязанностей, определенных Конституцией РФ и федеральными законами. Права и обязанности, вытекающие из названных норм, имеют высшую юридическую силу и обязательны для осуществления всеми органами власти, гражданами и юридическими лицами. Это в равной степени относится к правам и обязанностям по владению, пользованию и распоряжению землей всеми субъектами земельных отношений.

4. Государственная поддержка мероприятий по рациональному использованию, улучшению качества и охране земель. Согласно этому принципу государство осуществляет необходимые меры политического, экономического, организационного, правового и идеологического характера в целях рационального использования, улучшения качества и охраны земель.

5. Принцип правовой защиты, согласно которому вмешательство в хозяйственную деятельность субъектов земельных отношений или принудительное прекращение прав на земельный участок может быть осуществлено только в случаях, предусмотренных законом.

6. Принцип ответственности, согласно которому субъекты земельных отношений несут ответственность за социальные, экономические и другие последствия принимаемых ими решений и осуществляемой ими деятельности.

7. Доступность информации о состоянии земель. Это значит, что полная, достоверная и своевременная информация о состоянии земель служит основой для принятия управленческих решений, открыта и доступна для всех участников земельных отношений в Российской Федерации.

8. Государственное управление земельными ресурсами. Система управления ресурсами функционирует на трех взаимосвязанных уровнях: федеральном, субъектов Федерации и муниципальном (местном), комплексно реализующих единую государственную земельную политику. Такой подход обеспечивает защиту прав собственности и владения землей, охрану земель, эффективное развитие инфраструктуры и градостроительства, надежное функционирование системы налогообложения земли, позволяет установить четкий порядок продажи или сдачи в аренду государственных и муниципальных земель.

Статус земли как всеобщего условия труда, средства производства и иной социальной деятельности объективно определяет целесообразность данного принципа. Вытекая из тер-

риториального верховенства государства (неотъемлемого элемента государственного суверенитета), государственное управление землями распространяется как на неиспользуемые, так и на находящиеся в пользовании земли независимо от того, в чьей собственности и в чем пользовании они находятся.

Важнейшие элементы управления земельными ресурсами – проведение рационального землеустройства, организация и ведение государственного земельного кадастра, регистрация прав на землю и формирование земельного оборота, стоимостная оценка земли, информационное обеспечение и подготовка кадров, государственный контроль за использованием и охраной земель.

В настоящее время внимание должно быть направлено как на совершенствование административных методов управления, проявляющихся в прямом запретительном воздействии на пользователей земельных участков со стороны земельных органов, так и на формирование эффективной системы экономических рычагов.

Государственное управление земельными ресурсами осуществляется путем:

а) разработки и реализации законодательных и нормативно-правовых актов, федеральных и региональных программ и планов, а также отдельных мероприятий и решений органов государственной власти Российской Федерации и субъектов Федерации;

б) проведения государственной плановой, финансовой и инвестиционной политики;

в) обеспечения требований законодательства и нормативно-методических документов;

г) обеспечения механизма экономического стимулирования охраны и рационального использования земельных ресурсов;

д) контроля за состоянием земель, рациональным их использованием и охраной, привлечения к ответственности виновных в нарушении законодательства;

е) государственного лицензирования, сертификации и страхования;

ж) обеспечения государственного образования и пропаганды.

9. Дифференцированный подход к управлению землями разных категорий и регионов, согласно которому правовое обеспечение управления землями должно осуществляться с учетом их экономических и природных особенностей.

10. Принцип рационального использования земель. Земельная политика государства должна ориентироваться не просто на смену форм собственности, а на формирование комплекса факторов, обеспечивающих на этой основе рост сельскохозяйственного производства и повышение его эффективности. Без крупных капитальных вложений, мероприятий по мелиорации земель, повышению культуры земледелия, использованию средств защиты растений и других действий не может быть рационального землепользования.

Представляя собой единое эколого-экономическое понятие, рациональное использование земли связывает воедино достижение необходимого эффекта, получаемого от хозяйственной эксплуатации земли при минимальных затратах, с одновременным ее сохранением и улучшением в процессе использования. Поэтому главной целью земельных преобразований в условиях реформирования земельных отношений является обеспечение охраны земли как важнейшего природного ресурса, создание правовых, экономических, организационно-технологических и других условий для воспроизводства и повышения плодородия почв. В настоящее время сельскохозяйственные угодья продолжают деградировать, нарушаются севообороты и технология возделывания культур, резко сокращается внесение удобрений, выходят из оборота мелиорируемые земли. Все большие площади пашни не обрабаты-

ваются, зарастают кустарником, заболачиваются, возрастает активность эрозионных процессов, снижается общая продуктивность сельхозугодий.

Использование земель по целевому назначению. Согласно этому принципу использование любого участка, противоречащее целевому назначению, определенному при проведении государственной регистрации прав на землю, запрещено законом.

Устойчивость землепользования. Содержание этого принципа касается как устойчивости прав субъектов земельных отношений на данный участок и методов его использования, так и его территориальной, пространственной устойчивости. Это необходимое условие рационального использования земли, призванное обеспечить заинтересованность землепользователей в бережном, хозяйском отношении к ней. Устойчивость землепользования обеспечивается тем, что использование земельного участка, как правило, носит постоянный (бессрочный) характер и его принудительное прекращение возможно лишь в особых случаях, предусмотренных законом.

Содержание данного принципа включает также экологическую устойчивость землепользования, достигающуюся путем охраны земель от негативного антропогенного воздействия, приводящего к ухудшению их качества, нарушению экологического баланса, потере почвенного плодородия и другим отрицательным последствиям.

Соблюдение экологических требований создает базу для применения природоохранных технологий производства, осуществления мер по охране земель от негативных природных и антропогенных процессов, таких, как эрозия, засоление, заболачивание, опустынивание; размещение, строительство и эксплуатация объектов, отрицательно воздействующих на состояние земель, приводящих к их загрязнению химическими, радиоактивными, бактериальными и другими веществами. В ряде случаев целесообразна консервация земель, то есть выведение их из хозяйственного оборота

(например, сильноэродированных, переувлажненных, засоленных и других малоплодородных земель). Для решения этого вопроса разрабатывают условия передачи земель на консервацию собственниками и арендаторами, размер компенсаций за потерю урожая, права и обязанности субъектов по отношению к законсервированным землям, бюджет консервации, порядок выплаты компенсаций собственникам и арендаторам. При консервации земель целесообразно предусмотреть также возможность консервации водных источников, прибрежных территорий, порядок использования недр на этих землях.

13. Платность пользования землей. Переход к экономическим методам управления земельными ресурсами привел к введению платы за землю.

Имевшая ранее место бесплатность пользования землей отрицательно сказалась на качестве земель и была одной из причин ухудшения их состояния. Введение платы за землю в форме земельного налога и арендной платы призвано стимулировать собственников земельных участков, землепользователей и арендаторов экономно и эффективно использовать земельные площади. Платежи за землю должны принадлежать обществу. Они могут стать надежным и устойчивым источником местного и федерального бюджетов.

Действующая система налогообложения различных категорий земель, размеры ставок земельного налога, его распределение и использование нуждаются в совершенствовании. Наиболее простая и понятная система, не требующая большого аппарата, основана на налоге на землю как объекте недвижимости – эффективном и устойчивом источнике государственных доходов. Базовой основой для обоснования земельного налога и арендной платы должна служить земельная рента, с помощью которой определяют кадастровую стоимость каждого конкретного участка.

Россия – страна уникальных природных ресурсов. Большая часть ее бюджета всегда формировалась в топливно-



энергетическом комплексе и смежных производствах, поэтому и сегодня важнейшим источником формирования бюджета могли бы стать налоги и арендная плата с земельных участков, занятых нефтяными, газовыми и другими сырьевыми месторождениями. Однако пока ресурсные платежи с этих земель составляют незначительную долю общих налоговых поступлений. Поэтому плата за землепользование любой ведомственной принадлежности должна определяться с учетом размера того дохода, который может приносить и уже приносит данный участок. При этом необходимо строго учитывать особенности земли как объекта хозяйствования.

14. Научное обеспечение земельных преобразований. Основные причины недостаточной эффективности земельной реформы заключаются в том, что она осуществляется в отсутствие научно обоснованной концепции, проверенной на практике и учитывающей зональные особенности. Пока нет и законодательной базы, необходимой для организации эффективного земельного оборота, не создан экономический механизм, регулирующий переход земельных отношений на рыночные начала.

С ростом числа земельных собственников (сейчас их уже более 45 млн) увеличилось число участников земельных отношений, расширились масштабы правовых действий, совершаемых в отношении земельных участков. Появилась настоятельная необходимость научной разработки таких вопросов, как формы собственности и хозяйствования, земельная рента, цена земли, плата за землю, залог земли, налог на землю. Возникли новые проблемы в системе управления земельными ресурсами – разграничение государственной собственности на землю на федеральную, субъектов федерации и муниципальную собственность, аккумулялирование средств, поступающих от оборота земли и ее аренды, по уровням собственности. Поэтому настоятельной потребностью стала разработка законодательной и нормативной базы, научного обеспечения правового, экономического и организационного механизма

регулирования земельных отношений, учета в них традиций, национальных особенностей и государственных интересов.

15. Сочетание административных, экономических и социальных методов регулирования земельных отношений. Методы государственного регулирования земельных отношений должны не только ориентироваться на решение правовых и экономических задач, но и принимать во внимание традиционные ценности и нормы поведения людей, социально-психологические и национальные особенности различных групп населения.

Одним из главных методов государственного регулирования в странах с рыночной экономикой является осуществление разного рода государственных программ. Их составлению предшествует тщательное обоснование целей, способов осуществления, источников финансирования. Программа обычно содержит обязательства государства и производителей продукции, участвующих в ней; успех во многом зависит от взаимной выгоды участников:

Программы по регулированию земельных отношений позволяют, во-первых, воздействовать на оборот (рынок) земли, тем самым смягчая возможные негативные последствия, и, во-вторых, согласовывать противоречивые интересы государства и различных субъектов земельных отношений.

Одной из основных государственных программ в этой области является Федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного кадастра недвижимости».

Основные задачи программы:

- создание на основе новейших компьютерных систем и информационных технологий действенного механизма, обеспечивающего ведение государственного кадастра недвижимости;

- совершенствование межведомственного взаимодействия в управлении земельными ресурсами;

- обеспечение информацией Федеральных органов по недвижимому имуществу для ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также других потребителей информации;
- создание механизма государственной защиты прав собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земли, стимулирующего эффективное производство и инвестиции;
- обеспечение своевременных платежей за землю в полном объеме;
- поддержка инфраструктур рынка земли и другой недвижимости; совершенствование механизма расчета величины земельного налога и других платежей за землю;
- создание и управление банками данных о наличии и состоянии земельных ресурсов;
- информационное обеспечение землеустройства, мониторинга земель, государственного надзора за использованием земель, разработки программ по рациональному использованию земельных ресурсов, оптимальному регулированию развития территорий, а также установления границ территорий с особым правовым режимом (природоохранный, заповедный, рекреационный).

### **Вопросы для контроля знаний**

1. Многообразие и равноправие всех форм собственности, владения и пользования землей.
2. Приоритет жизненно важных интересов и безопасности личности, общества и государства.
3. Приоритет прав и обязанностей, определенных конституцией РФ и федеральными законами.
4. Государственная поддержка мероприятий по рациональному использованию, улучшению качества и охране земель.
5. Принцип правовой защиты. Принцип ответственности.
6. Доступность информации о состоянии земель.

7. Государственное управление земельными ресурсами.
8. Дифференцированный подход к управлению землями разных категорий.
9. Принцип рационального использования земель. Использование земель по целевому значению.
10. Устойчивость землепользования. Платность пользования землей.
11. Научное обеспечение земельных преобразований.
12. Сочетание административных, экономических и социальных методов регулирования земельных отношений.

### **3 ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

Организационные системы в отличие от других сложных систем обеспечивают решение большого круга организационных задач и должны соответствовать целям процесса, поэтому организационная структура должна формировать единую систему деятельности достижения этой цели.

Под организационной структурой системы управления понимают иерархическую соподчиненность органов, вырабатывающих решения по управлению земельными ресурсами.

Организационные системы управления обладают следующими важнейшими свойствами, которые необходимо учитывать при выработке управленческих решений и организации структуры управления:

1) целостность – устойчивость функционирования организационной системы при ее минимальной структурной сложности и минимально необходимых ресурсах;

2) обособленность – относительная изолированность, автономность организационных систем или их подсистем, проявляющаяся в разделении полномочий, формировании границ экономической, организационной, политической и хозяйственной самостоятельности предприятий, регионов, отраслей;

3) централизованность – управление из одного центра (руководитель, администрация, госорганы и т. д.);

4) адаптивность – возможность учета изменений внутренних и внешних условий, обеспечивающего эффективность и стабильность функционирования системы;

5) совместимость – согласованность подсистем и элементов системы, обеспечивающая их взаимоприспособляемость и взаимoadaptивность;

б) эмерджентность – несоответствие целевых функций отдельных подсистем с целевой функцией всей системы. Так, целевая функция хозяйственного комплекса страны может не совпадать с целевой функцией отдельной отрасли, а целевая функция отдельного работника – с интересами организации;

Государственное управление в области использования и охраны земель осуществляют как представительные, так и исполнительные органы власти, между которыми возможны два типа отношений:

– жесткое подчинение, которое характерно для министерств, ведомств, комитетов и инспекций. При жестком подчинении нижестоящий орган полностью подчинен вышестоящему;

– функциональное соответствие, когда органы выполняют аналогичные функции, отличающиеся только степенью детализации и полнотой функций. Вышестоящий орган вырабатывает общие правила и ограничения для нижестоящих.

Управление земельными ресурсами осуществляют на основе определенных принципов, методов и средств целенаправленного воздействия на субъекты прав на земельные участки. Как было отмечено ранее, выделяются управляющая и управляемая системы с наличием определенного вида связей: прямых и обратных, директивных, стимулирующих, регулирующих. Сложились определенные организационно-структурные блоки системы управления, позволяющие распределить функции управления между различными органами управления (по горизонтали и вертикали), а также между субъектами с различными экономическими формами хозяйствования.

Каждый вышестоящий уровень координирует действия нижестоящих, а каждый иерархический уровень управления содержит все функции организации субъекта управления. Субъект управления на вышестоящем уровне осуществляет координирование организации субъектов управления на нижестоящих уровнях, исходя из принятых для конкретного ад-

министративно-территориального образования критериев эффективности рационального использования земель. Это обеспечивает необходимые условия для своевременного выполнения федерального законодательства и приведение в соответствие уровней организации управляющей и управляемой систем.

Система органов государственного управления земельными ресурсами образует единую управленческую вертикаль и находится во взаимодействии с государственными органами исполнительной власти: на федеральном уровне, уровне субъектов Федерации, муниципальных образований (административный район, поселения). Представительными органами государственной власти являются аппарат Президента Российской Федерации, Совет Федерации и Государственная Дума Российской Федерации, а также соответствующие органы субъектов Российской Федерации.

Сложившаяся структура государственного управления земельными ресурсами обеспечивает четкое разграничение функций.

Например, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Она осуществляет свои полномочия как непосредственно, так и через свои территориальные управления субъектов Российской Федерации, имеющие свои подразделения в районах и городах.

В любом государстве в обязательном порядке функционирует исторически сложившаяся правовая система, включающая следующие виды источников права: правовой обычай, нормативный акт, судебный прецедент, договор, общие принципы, идеи и доктрины, религиозные обычаи и др. Для России наиболее характерный способ правового регулирования – нормативный акт, что обуславливается масштабами, центра-

лизацией и многонациональностью государства, необходимостью обеспечить единообразие применения правовых норм.

Под нормой права понимают общее (не персонифицированное) правило поведения, обязательное для исполнения гражданами и должностными лицами, установленное уполномоченным на это органом.

Норма права – это повеление, имеющее категорический характер, предписание, за которым стоит авторитет закона, государства. Нормативный акт не должен исчерпываться исполнением, он действует непрерывно и, как правило, рассчитан на неопределенное число случаев.

В связи с многообразием социально-экономических и природно-экологических условий нашей страны нормативные федеральные акты по вопросам земельных отношений и управления земельными ресурсами, как правило, принимают только по крупным общегосударственным проблемам, а решение конкретных задач передают субъектам Федерации, которые относятся к их правотворческой компетенции.

Акты органов государственной власти подразделяют по вертикали на федеральные акты Российской Федерации и акты субъектов Российской Федерации, а по горизонтали – на законы и иные нормативно-правовые акты.

Закон – это нормативный акт, принимаемый в особом порядке и направленный на регулирование наиболее важных общественных, в том числе и земельных, отношений. Закон всегда нормативен, т. е. в законе всегда содержатся юридические нормы – общие правила поведения, рассчитанные на неопределенное число случаев применения. Законы могут принимать только высшие представительные (законодательные) органы Российской Федерации и ее субъекты, либо всенародным голосованием – референдумом, проводимым в особом порядке. Этим обуславливается верховенство закона над остальными актами, которые не могут противоречить закону. В России законодательным органом является Федеральное Собрание, состоящее из двух палат – Совета Федерации и

Государственной Думы РФ. Все законы и иные нормативные правовые акты находятся между собой в строго иерархической соподчиненности. Законы, принимаемые высшими представительными органами государственной власти, обладают наибольшей юридической силой по отношению ко всем остальным источникам права. Верховенство среди законов на всей территории России принадлежит Конституции РФ, наделенной высшей юридической силой, и федеральным законам. Согласно Конституции РФ все законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны ей противоречить.

В области регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами нормы Конституции РФ можно условно разбить на две большие группы: первая, непосредственно посвященная земельным отношениям и управлению земельными ресурсами, и вторая, непосредственно участвующая в регулировании земельных отношений и управлении земельными ресурсами. Аналогично формируются конституции и уставы субъектов Российской Федерации.

Наряду с нормативными правовыми актами земельного законодательства к источникам земельного права относят также акты других отраслей законодательства, если они содержат правовые нормы, затрагивающие управление земельными ресурсами.

В условиях России основной источник земельного права, как и остальных отраслей права, – подзаконные нормативные акты. В них прежде всего входят указы Президента РФ, а также постановления Правительства РФ, ведомственные акты, нормативные акты организаций, акты субъектов Федерации и органов местного самоуправления.

Главные подзаконные акты – указы Президента Российской Федерации.

Следующие источники земельного права – постановления Правительства Российской Федерации. Акты Правительства РФ принимают на основании и во исполнение Конституции

РФ, федеральных законов, нормативных указов Президента РФ и являются обязательными к исполнению в Российской Федерации.

К подзаконным актам относятся приказы, инструкции, правила, наставления, принимаемые центральными органами исполнительной власти, к которым относятся министерства и ведомства. Для осуществления определенных задач федеральные органы исполнительной власти принимают ведомственные нормативные акты.

Для дальнейшего совершенствования системы управления земельными ресурсами в Российской Федерации необходимо создание полноценного земельного законодательства, призванного комплексно регулировать правовые отношения по поводу земли как объекта земельного права. Исходя из особенностей этого объекта, можно выделить следующие основные направления в формировании правового механизма системы управления земельными ресурсами:

- правовое регулирование земель как основного природного ресурса (вопросы рационального использования и охраны земель);
- правовое регулирование земель как объекта права собственности (установление особенностей оборота земельных участков);
- правовое регулирование земель как основы жизни и деятельности народов, проживающих на территории Российской Федерации (государственный контроль и государственное регулирование земельных отношений).

Система государственного управления земельными ресурсами должна обеспечивать соблюдение земельного законодательства на базе государственного надзора за использованием и охраной земель, землеустройства и мониторинга земель, ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления мероприятий по рациональному использованию земель и их охране. Она подразделяется на общее и отраслевое управление.

Общее государственное управление осуществляется государственными органами законодательной, исполнительной и судебной власти.

**К компетенции федеральных органов  
законодательной власти относятся:**

- принятие Земельного кодекса и иных федеральных законов, в соответствии с которыми органы законодательной власти субъектов Федерации принимают законы и иные нормативные акты, регулирующие земельные отношения;
- утверждение единых принципов платы за землю и единых принципов регистрации прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость в порядке ведения государственного кадастра недвижимости;
- определение специального правового режима для отдельных категорий земель;
- установление порядка отнесения земель к федеральным и определение порядка распоряжения и управления этими землями;
- отмена противоречащих земельному законодательству решений соответствующих органов исполнительной власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных областей, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга, органов местного самоуправления и др.

**К компетенции Правительства  
РФ относятся:**

- принятие правовых актов в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, регулирующими земельные отношения;
- территориальное планирование использования земель; установление границ особо охраняемых территорий, входящих в состав нескольких субъектов Федерации, а также в местах проживания и хозяйственной деятельности малочислен-

ных народов и этнических групп по согласованию с соответствующими администрациями и органами местного самоуправления;

- разработка и выполнение совместных с органами исполнительной власти субъектов Федерации федеральных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;
- перевод земли из одной категории в другую в установленном порядке в пределах установленных компетенций;
- защита прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов;
- изъятие и предоставление земельных участков, находящихся в собственности Федерации,
- изменение целевого назначения земель;
- выкуп земель для государственных нужд Российской Федерации и др.

К полномочиям субъектов Российской Федерации относятся резервирование, изъятие, в том числе путем выкупа, земель для нужд субъектов Российской Федерации; разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов Российской Федерации; иные полномочия, не отнесенные к полномочиям Российской Федерации или к полномочиям органов местного самоуправления.

Субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации.

Законодательный (представительный) орган государственной власти Краснодарского края (Законодательное Собрание):

- 1) принимает законы Краснодарского края в области земельных отношений;
- 2) устанавливает порядок владения, пользования и распоряжения землями, находящимися в государственной собственности Краснодарского края;

3) согласовывает решения органов местного самоуправления о создании особо охраняемых природных территорий, если создаваемые особо охраняемые природные территории будут занимать более чем 5 % от общей площади земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования;

4) осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Краснодарского края.

Высший исполнительный орган государственной власти Краснодарского края (Администрация Краснодарского края):

- управляет и распоряжается земельными ресурсами, находящимися в государственной собственности Краснодарского края, непосредственно или через специально уполномоченный им орган исполнительной власти Краснодарского края по управлению и распоряжению земельными ресурсами, находящимися в государственной собственности Краснодарского края;

- переводит земли из одной категории в другую в установленном порядке в пределах установленных компетенций;

- устанавливает и прекращает публичные сервитуты в государственных интересах Краснодарского края;

- устанавливает порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий регионального значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий регионального значения в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- формирует перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, в том числе сельскохозяйственных угодий опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, использование которых для других целей не допускается, с последующим направлением его в Законодательное Собрание Краснодарского края для утверждения;

- устанавливает порядок использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения, а также установления зон с особыми условиями использования земель данной категории в отношении земель, находящихся в государственной собственности Краснодарского края;

- устанавливает порядок определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без торгов, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, предоставленные в аренду без торгов, государственная собственность на которые не разграничена;

- устанавливает категории работников организаций отдельных отраслей экономики, имеющих право на получение служебных наделов, и условия их предоставления;

- утверждает перечень средств массовой информации, в которых осуществляется обязательная публикация сообщений по вопросам, связанным с реализацией прав и обязанностей участников земельных отношений;

- определяет специально уполномоченный орган исполнительной власти Краснодарского края по управлению и распоряжению земельными ресурсами, находящимися в государственной собственности Краснодарского края;

- в случаях, установленных федеральными законами, утверждает схемы расположения земельных участков, которые могут быть образованы из находящихся в федеральной собственности земельных участков, на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;

- устанавливает содержание ходатайства о переводе земель из одной категории в другую и состав прилагаемых к нему документов в отношении земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации;

- для целей перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию

утверждает критерии отнесения сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения к землям, непригодным для осуществления сельскохозяйственного производства, если иное не установлено законодательством Российской Федерации;

- устанавливает порядок определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Краснодарского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договора купли-продажи без проведения торгов;

- устанавливает порядок определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной собственности Краснодарского края, а также земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

- устанавливает порядок определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Краснодарского края, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

- определяет порядок и условия размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов (за исключением объектов, указанных в Земельном кодексе Российской Федерации), виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации;

- устанавливает случаи предоставления садовых, огородных или дачных земельных участков в собственность бесплатно;

- утверждает порядок выдачи разрешений на проведение внутрихозяйственных работ, связанных с нарушением почвенного покрова;

- осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, законом Краснодарского края № 532 «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» и иными нормативными правовыми актами Краснодарского края.

Специально уполномоченный орган исполнительной власти Краснодарского края по управлению и распоряжению земельными ресурсами, находящимися в государственной собственности Краснодарского края (Департамент имущественных отношений Краснодарского края) в пределах полномочий, установленных высшим исполнительным органом государственной власти Краснодарского края, вправе:

- осуществлять от имени Краснодарского края юридические действия по защите имущественных прав и законных интересов Краснодарского края в области управления и распоряжения земельными ресурсами;

- участвовать в разработке и выполнении краевых программ по рациональному использованию и мониторингу земель, повышению плодородия почв, охране и учету земельных ресурсов Краснодарского края;

- осуществлять государственный земельный надзор за использованием и охраной земель на территории Краснодарского края;

- осуществлять функции по приватизации земельных участков, предоставлению земельных участков, выкупу земельных участков для государственных нужд Краснодарского края;

- осуществлять реквизицию земельных участков в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;

- осуществлять организацию и проведение торгов по продаже земельных участков или права их аренды;

- заключать договоры безвозмездного пользования, аренды земельных участков;

- контролировать перечисление в краевой бюджет средств от продажи и аренды земельных участков, а также от продажи права аренды земельных участков на торгах;



- контролировать проведение работ по формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности Краснодарского края, а также при изъятии земельных участков органами государственной власти Краснодарского края в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;

- принимать в пределах своей компетенции меры по устранению нарушений федерального законодательства и законодательства Краснодарского края в области земельных отношений путем предъявления исков в суды и направления материалов в правоохранительные органы для привлечения виновных лиц к ответственности;

- утверждать перечень документов, необходимых для перевода земельных участков сельскохозяйственного назначения из сельскохозяйственных угодий в менее ценные сельскохозяйственные угодья или несельскохозяйственные угодья;

- осуществлять иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, законом Краснодарского края № 532 «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» и иными нормативными правовыми актами Краснодарского края.

Органы местного самоуправления в Краснодарском крае:

- управляют и распоряжаются земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

- переводят земли из одной категории в другую в установленном порядке в пределах установленных компетенций;

- устанавливают и прекращают публичные сервитуты в интересах местного самоуправления или местного населения;

- резервируют земли для муниципальных нужд;

- устанавливает порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности;

- обеспечивают выбор и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- осуществляют муниципальный земельный контроль в порядке, установленном законом Краснодарского края № 532 «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае», а также принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в Краснодарском крае;

- устанавливают правила землепользования и застройки поселений и городских округов с учетом требований законодательства Российской Федерации;

- осуществляют иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Краснодарского края.

Органы общего государственного управления возлагают выполнение некоторых функций в области государственного управления земельными ресурсами на органы государственного управления специальной компетенции – Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), Госстрой РФ, Министерство природных ресурсов РФ, Госкомсанэпиднадзор РФ, другие министерства и ведомства.

Центральным и координирующим органом федеральной исполнительной власти специальной компетенции является Росреестр и его органы на местах, которые обеспечивают выполнение следующих функций в соответствии с возложенными на них задачами.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) 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, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, государственного

мониторинга земель, геодезии и картографии, а также функции по осуществлению государственного геодезического надзора, государственного земельного надзора, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, государственного метрологического надзора в области геодезической и картографической деятельности,

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области наименований географических объектов.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим ведение государственного реестра саморегулируемых организаций, в отношении которых не определен уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю (надзору) за их деятельностью.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии находится в ведении Министерства экономического развития Российской Федерации.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии руководствуется в своей деятельности Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, международными договорами Российской Федерации, актами Министерства экономического развития Рос-

сийской Федерации, а также настоящим Положением. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет следующие полномочия в установленной сфере деятельности.

Осуществляет в установленном законодательством Российской Федерации порядке:

- государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним;
- ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- государственный кадастровый учет недвижимого имущества;
- ведение государственного кадастра недвижимости;
- ведение публичных кадастровых карт и дежурных кадастровых карт в электронной форме, воспроизведение дополнительных сведений на публичных кадастровых картах, а также размещение публичных кадастровых карт на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы;
- принятие на учет бесхозяйных недвижимых вещей в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого

государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

- защита сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости, в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров;

- ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;

- ведение единого государственного реестра кадастровых инженеров

- надзор за исполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;

- контроль за проведением землеустройства;

- государственный мониторинг земель в Российской Федерации;

- государственный земельный надзор;

- предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним;

- предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости;

- государственный метрологический надзор в области геодезической и картографической деятельности;

- государственный геодезический надзор за геодезической и картографической деятельностью, передачей геодезических и картографических материалов и данных в картогра-

фо-геодезические фонды, а также за хранением и использованием этих материалов и данных;

- лицензирование геодезической деятельности;

- лицензирование картографической деятельности;

- создание и ведение Государственного каталога географических названий;

- нормализацию наименований географических объектов на русском языке;

- рассмотрение и экспертизу предложений о присвоении наименований географическим объектам и переименовании географических объектов;

- организует проведение государственной кадастровой оценки земель, проведение землеустройства в соответствии с решениями федеральных органов государственной власти;

- организует подготовку землеустроительной документации для государственной границы Российской Федерации, а также для установления границ субъектов Российской Федерации, границ муниципальных образований;

- организует работы по созданию, внедрению, сопровождению и ведению автоматизированной системы Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, автоматизированной системы государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества, а также информационно-коммуникационной системы, необходимой для функционирования данных автоматизированных систем. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет выполнение множества других важных функций в сфере управления земельными ресурсами.

- обеспечивает создание и эксплуатацию федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости;

- обеспечивает в рамках своей компетенции предоставление общедоступной информации о деятельности Службы в форме открытых данных посредством ее размещения на своем

официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

– осуществляет мероприятия по обеспечению правовой и социальной защищенности федеральных государственных гражданских служащих и работников Службы, ее территориальных органов и подведомственных организаций;

– учреждает в установленном порядке печатные средства массовой информации для размещения информации и публикации материалов по вопросам, отнесенным к компетенции Службы, ее территориальных органов и подведомственных организаций, в том числе нормативных правовых актов и официальных объявлений в установленной сфере деятельности.

### **Вопросы для контроля знаний**

1. Организационно-структурные блоки системы управления земельными ресурсами.
2. Функции органов управления земельными ресурсами.
3. Дублирование функций управления земельными ресурсами.
4. Классификация источников права.
5. Понятие «норма права».
6. Понятие «закон».
7. Основные источники земельного права.
8. Основные направления формирования правового механизма системы управления земельными ресурсами.
9. Содержание системы государственного управления земельными ресурсами, ее задачи и механизм.
10. Компетенция федеральных органов законодательной власти в области земельных отношений.
11. Компетенция правительства РФ в области земельных отношений.
12. Компетенция других федеральных органов исполнительной власти в области земельных отношений.

13. Компетенция органов законодательной власти субъектов Федерации в области земельных отношений.

14. Компетенция органов исполнительной власти субъектов Федерации в области земельных отношений.

15. Компетенция органов местного самоуправления в области земельных отношений.

16. Организационная структура Росреестра.

17. Полномочия Росреестра по управлению земельными ресурсами.

18. Функции Росреестра по управлению земельными ресурсами.

#### **4 РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах:

1) сохранение целевого использования земельных участков;  
2) установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;

3) преимущественное право субъекта Российской Федерации на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;

4) преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина – члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности;

5) установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %;

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных

трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства.

Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) – в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

В Краснодарском крае земельные участки из состава особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий муниципального района (городского округа) более чем на 30 %, подлежат включению в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Уменьшение площадей орошаемых и осушенных земель, пашен, земель, используемых в товарном цветоводстве, занятых ценными многолетними насаждениями (садами, виноградниками, субтропическими, орехоплодными, эфиромас-

личными культурами, посадками чая, лавра) и перевод земельных участков сельскохозяйственного назначения из сельскохозяйственных угодий в менее ценные сельскохозяйственные угодья или несельскохозяйственные угодья, за исключением земель, находящихся в федеральной собственности, производится в исключительных случаях по решению высшего исполнительного органа государственной власти Краснодарского края.

Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г., Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами. Приватизация указанных земельных участков, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, осуществляется с момента, установленного законом субъекта Российской Федерации. В Краснодарском крае приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется через 49 лет за исключением земельных участков:

- предоставленных сельскохозяйственным организациям, а также гражданам, осуществляющим деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, либо предоставленных арендаторам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или земель населенного пункта и предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и на которых отсутствуют здания или сооружения в случае, если право аренды этого арендатора возникло в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования или права пожизненного наследуемого владения таким земельным участком на право аренды;

- предоставленных религиозным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования;

- предоставленных гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также занятых зданиями, строениями, сооружениями;

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные сельскохозяйственным организациям, а также гражданам, осуществляющим деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, либо предоставленных арендаторам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или земель населенного пункта и предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и на которых отсутствуют здания или сооружения в случае, если право аренды этого арендатора возникло в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования или права пожизненного наследуемого владения таким земельным участком на право аренды; приобретаются в собственность

- по цене, равной 15 % кадастровой стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

Земельные участки, переданные в аренду гражданину или юридическому лицу из фонда перераспределения земель по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этих земельных участков, приобретаются по цене, определенной в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти Краснодарского края.

Расчет срока аренды земельного участка в настоящей статье предусматривает совокупность срока действующего договора аренды и срока (сроков) ранее оконченного (оконченных) договора (договоров) аренды данного земельного участка арендатором.

При надлежащем исполнении договорных обязательств и отсутствии нарушений земельного законодательства документом, подтверждающим надлежащее использование земельного участка, является копия финансового документа за предшествующий календарный год о получении за счет средств краевого бюджета субсидий на оказание несвязанной поддержки сельскохозяйственным товаропроизводителям в области растениеводства, а в случае его отсутствия для юридических лиц – отчет за предшествующий календарный год о производстве, затратах, себестоимости и реализации продукции растениеводства по *форме № 9-АПК* и (или) о производстве, себестоимости и реализации продукции животноводства по *форме № 13-АПК*, утверждаемым Министерством сельского хозяйства Российской Федерации, для крестьянских (фермерских) хозяйств – информация за предшествующий календарный год о производственной деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств по *форме № 1-КФХ* и (или) о наличии ресурсов в крестьянских (фермерских) хозяйствах по *форме № 2-КФХ*, утверждаемым Министерством сельского хозяйства Российской Федерации, если иное не установлено федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции 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.

Участниками отношений на землях сельскохозяйственного назначения являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %, могут обладать земельными участками

из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Согласно законодательству Краснодарского края при образовании нового земельного участка должны соблюдаться следующие требования земельного законодательства:

- пригодность земель для предполагаемого (разрешенного) использования;
- недопущение создания недостатков в расположении (вклинивание, чересполосица, вкрапливание, дальнотемелье, изломанность и неудобства в использовании);
- соблюдение условий выхода на дороги общего пользования для образуемых новых и существующих земельных участков;
- прохождение границ образуемых новых земельных участков независимо от их назначения по границам земель других категорий, земель, занятых лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, объектов инженерных, транспортных инфраструктур, а также ранее сформированных смежных земельных участков, за исключением случаев выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых

менее, чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации.

Минимальный размер образуемого нового земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых в счет доли (долей) в праве общей собственности должен быть равен размеру выделяемого в натуре (на местности) земельного участка, самостоятельное искусственное орошение и (или) осушение которого возможно и границы которого не пересекают объекты инженерных и транспортных инфраструктур.

Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Не допускается совершение сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют установленным требованиям.

Настоящие требования не распространяются на формируемые земельные участки в целях их изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд и (или) последующего изменения целевого назначения земель на основании утвержденных актов о выборе земельных участков для строительства и материалов предварительного согласования мест размещения объектов и (или) документов территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации.

Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственно-

сти одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта Российской Федерации равным не менее чем 10 % общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района Краснодарского края и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков, составляет:

– 50 % общей площади сельскохозяйственных угодий – для муниципальных образований Выселковский район и Усть-Лабинский район;

– 10 % общей площади сельскохозяйственных угодий – для остальных муниципальных районов Краснодарского края.

В случае если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказались земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и это влечет за собой нарушение настоящих требований, такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником. Отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенных до вступления в силу Федерального закона № 101, должно быть осуществлено в течение года со дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Земельные участки или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенные после вступления в силу настоящего Федерального закона, подлежат отчуждению в течение года со дня возникновения права собственности на



эти земельные участки или права собственности на доли в праве общей собственности на земельный участок. В случае отчуждения этих земельных участков или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения субъекту Российской Федерации преимущественное право на заключение договора аренды этих земельных участков или выделенных в счет земельных долей земельных участков имеют лица, осуществляющие отчуждение этих земельных участков или земельных долей.

В случае, если собственник не произведет в течение срока, установленного настоящим пунктом, отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан в течение десяти дней в письменной форме известить об этом орган государственной власти субъекта Российской Федерации.

Орган государственной власти субъекта Российской Федерации в течение месяца со дня, когда ему стало известно о нарушении настоящих требований, обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении такого собственника к продаже земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на торгах (конкурсах, аукционах).

В случае отсутствия лица, изъявившего желание приобрести земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, этот земельный участок или эту долю должен приобрести субъект Российской Федерации по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности.

Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обязаны использовать указанные земельные участки в соответствии с целевым назначением данной категории земель и разрешенным использовани-

ем способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

Определение размера причиненного окружающей среде вреда, в том числе земле как природному объекту, осуществляется на основании нормативов в области охраны окружающей среды в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если земельный участок используется с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки. Критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения и критерии значительного ухудшения экологической обстановки устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если в течение трех и более лет подряд со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок он не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности. Признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В указанный срок не включается время, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование, а также срок освоения земельного участка. Срок освоения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения не может составлять более чем два года.

Принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника по указанным основаниям может осуществляться при условии неустранения указанных фактов ненадлежащего использования земельного участка после назначения административного наказания.

В случае неустранения указанных правонарушений в срок, установленный вынесенным одновременно с назначением административного наказания предупреждением, уполномоченный исполнительный орган государственной власти по осуществлению государственного земельного надзора, вынесший предупреждение, направляет материалы об этом в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации по результатам рассмотрения указанных материалов вправе обратиться в суд с требованием об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов в связи с его ненадлежащим использованием по одному из названных оснований.

В течение шести месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов в связи с его ненадлежащим использованием орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении такого земельного участка обеспечивает при необходимости проведение кадастровых работ и проводит публичные торги по его продаже в порядке, установленном гражданским законодательством.

Если публичные торги по продаже земельного участка признаны несостоявшимися, такой земельный участок может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене этих торгов в течение двух месяцев со дня признания торгов несостоявшимися.

Средства, вырученные от продажи земельного участка с публичных торгов либо приобретения земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов.

Принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права безвозмездного срочного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены Земельным кодексом Российской Федерации.

Принудительное прекращение аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации.

Залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения Краснодарский край или муниципальное образование (в случаях, установленных законом Краснодарского края) имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за

исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти Краснодарского края о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, по истечении которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем 90 дней. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

Извещение продавца земельного участка в трехдневный срок после получения направляется высшим исполнительным органом государственной власти Краснодарского края на рассмотрение уполномоченного органа. Порядок рассмотрения извещений и принятия решений уполномоченным органом утверждается высшим исполнительным органом государственной власти Краснодарского края.

В случае, если Краснодарский край откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение 30 дней со дня поступления извещения в высший исполнительный орган государственной власти Краснодарского края, продавец вправе в течение года продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным настоящей статьей.

Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

Земельные участки из фонда перераспределения земель Краснодарского края, находящиеся в государственной соб-

ственности Краснодарского края (за исключением занятых лесополосами, рисовыми оросительными системами, состоящими из каналов оросительной и водоотводной сети, сооружений (водозаборов, насосных станций, отстойников), сети дорог, оборудования и построек для нужд эксплуатации и предназначенными для орошения риса и сопутствующих культур севооборота), используются арендаторами для:

1) развития отрасли животноводства для выращивания кормовых культур (кормовые травы, силосные культуры, кормовые корнеплоды, кормовые клубнеплоды, кормовые бахчевые культуры, зернофуражные культуры) в целях обеспечения кормами собственных животных и птицы из расчета не менее 20 условных голов на 100 га либо в целях обеспечения кормами животных и птицы, принадлежащих другим владельцам, в том числе ведущим личное подсобное хозяйство, из расчета ежегодного производства и реализации не менее 7 ц кормовых единиц с каждого арендуемого га; рыбоводства;

2) производства винограда, плодов, картофеля, овощей и ягод с поддержанием способности почвы обеспечивать урожаи сельскохозяйственных культур не менее указанных в *статье 7* Закона Краснодарского края «Об обеспечении плодородия земель сельскохозяйственного назначения на территории Краснодарского края»;

3) создания питомников для выращивания и реализации подраста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян.

2. Порядок формирования фонда перераспределения земель Краснодарского края и особенности его использования устанавливаются земельным законодательством Российской Федерации и Законом края № 532.

3. Земельные участки фонда перераспределения земель Краснодарского края могут включаться в состав войскового казачьего земельного фонда с последующим предоставлением

в аренду казачьим обществам в порядке, устанавливаемом земельным законодательством Российской Федерации и настоящим Законом.

В порядке, установленном законом Краснодарского края, органы местного самоуправления муниципальных образований могут быть наделены государственными полномочиями Краснодарского края по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности Краснодарского края, из фонда перераспределения земель Краснодарского края.

Войсковой казачий земельный фонд формируется высшим исполнительным органом государственной власти Краснодарского края по ходатайствам казачьих обществ с учетом предложений органов исполнительной власти Краснодарского края и органов местного самоуправления в Краснодарском крае.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения из земель войскового казачьего земельного фонда должны использоваться исключительно в целях сельскохозяйственного производства.

В аренду могут быть переданы прошедшие государственной кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.

Договор аренды находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и соглашение об установлении частного сервитута в отношении такого земельного участка могут быть подписаны лицом, уполномоченным решением общего собрания участников долевой собственности совершать без доверенности сделки с таким земельным участком, если условия указанных договора и соглашения соответствуют условиям, определенным решением общего собрания участников долевой собственности.

Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до сорока девяти лет, за исключением случаев, установленных Федеральным законом.

Для сенокошения и выпаса скота договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до трех лет.

В договоре аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом особенностей, установленных статьями 8 и 10 настоящего Федерального закона.

В случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается.

В пределах срока действия договора аренды при передаче арендатором арендных прав земельного участка в залог согласие участников долевой собственности на это не требуется, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах).

Передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления. В случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность или об отказе в его предоставлении в собственность должно быть принято в течение тридцати дней со дня подачи таким арендатором заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации 9Перечень категорий граждан, имеющих право на получение земельной доли, и порядок определения размера земельной доли устанавливаются законом субъекта Российской Федерации.

Земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим

лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Приобретение сельскохозяйственными организациями, а также гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, права собственности на земельные участки или права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения приобретаются в собственность по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации в размере не более 15 % кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий. Законами субъектов Российской Федерации устанавливаются случаи бесплатного предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

### **Вопросы для контроля знаний**

1. Принципы оборота земель сельхозназначения.
2. Требования к земельным участкам, формируемым на землях сельхозназначения.
3. Особенности приватизации земель сельхозназначения,
4. Механизм купли-продажи земельных участков сельхозназначения.
5. Механизм предоставления в аренду: земельных участков сельхозназначения.
6. Механизм формирования и пополнения фонда перераспределения.
7. Регулирование и направления использования фонда перераспределения.

8. Особенности выкупа арендаторами участков фонда перераспределения.

9. Критерии и порядок отнесения земельных участков сельхозназначения к особо ценным и ценным землям.

10. Ограничения в распоряжении и режим использования земельных участков сельхозназначения, отнесенных к особо ценным и ценным землям.

11. Механизм установления зон с особыми условиями использования на землях сельскохозяйственного назначения и постановки их кадастровый учет.

12. Механизм формирования и использования войскового казачьего земельного фонда.

13. Механизм изъятия земельных участков сельхозназначения в связи ненадлежащим их использованием или порчей земель.

## **5 РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ЗЕМЛЯХ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности.

Участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собрания участников долевой собственности не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения уведомляются в письменной форме (почтовые открытки, письма) и посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, или опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Общее собрание участников долевой собственности проводится по предложению сельскохозяйственной организации, использующей этот земельный участок, или по предложению участника долевой собственности на этот земельный участок. Орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе обратиться к сельскохозяйственной организации, использующей этот земельный участок, с предложением о созыве общего собрания участников долевой собственности на земельный участок.

Общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности на этот земельный участок, составляющие не менее чем 20 % их общего числа или владеющие более чем 50 % долей в праве общей собственности на этот зе-

мельный участок. Решение считается принятым, если за него проголосовали участники долевой собственности на этот земельный участок, присутствующие на таком собрании и владеющие в совокупности более чем 50 % долей в праве общей собственности на этот земельный участок от общего числа долей, которыми обладают присутствующие на таком собрании участники долевой собственности на этот земельный участок. Принятое решение оформляется протоколом.

Приложением к протоколу общего собрания участников долевой собственности является список присутствующих на нем участников долевой собственности на этот земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на землю. Указанный протокол оформляется в трех экземплярах, один из которых хранится у председателя общего собрания участников долевой собственности, второй – у лица, по предложению которого проводилось это собрание, третий – в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности.

Решением общего собрания участников долевой собственности определяются:

- условия передачи земельного участка, находящегося в долевой собственности, в аренду, уставный (складочный) капитал или доверительное управление;
- местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей;
- местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой находятся невостребованные земельные доли;
- местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в аренду;

– местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в уставный (складочный) капитал;

– местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в доверительное управление.

Аренда, купля-продажа или другая сделка с земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности, совершается или участниками долевой собственности, или лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности.

В случае если согласие участников долевой собственности на совершение указанной сделки не достигнуто, часть участников долевой собственности, выразивших несогласие с совершением указанной сделки, вправе выделить земельный участок или земельные участки в счет своих долей с соблюдением правил, установленных статьей 13 настоящего Федерального закона, и распорядиться выделенным земельным участком по своему усмотрению.

Земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельхозназначения.

Свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а при их отсутствии выписки из принятых до вступления в силу указанного Федерального закона решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с запи-

сями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

К сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных Федеральным законом № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Передача земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, в доверительное управление, завещание, отказ от права собственности на земельную долю или выделение земельного участка в счет земельной доли осуществляется на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю в соответствии со статьей 18 Федерального закона № 101, без госу-

дарственной регистрации возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю.

Отказ от права собственности на земельную долю осуществляется путем подачи заявления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на земельную долю прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права. Одновременно возникает право собственности на данную земельную долю у городского округа, городского или сельского поселения по месту расположения земельного участка, от права собственности, на земельную долю которого осуществлен отказ, либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории у муниципального района.

В случае, если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продает свою земельную долю без выделения земельного участка в счет своей земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется.

Предусмотренные настоящей статьей сделки с земельными долями могут осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой собственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально.

В течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления вправе продать эту земельную долю сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок,



находящийся в долевой собственности. Указанные сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство вправе приобрести земельную долю, находящуюся в муниципальной собственности, по цене, определяемой как произведение 15 % кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади, соответствующей размеру этой земельной доли.

Не позднее чем в течение одного месяца со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится данная земельная доля, обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) информацию о возможности приобретения земельной доли на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории этого муниципального образования.

В случае, если никто из указанных в настоящем пункте лиц не заключил договор купли-продажи земельной доли, орган местного самоуправления в течение года с момента возникновения права муниципальной собственности на нее обязан выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей при условии не нарушения при этом требований к образуемым земельным участкам.

В случае перехода права собственности на земельную долю к другому лицу внесение изменений в договор аренды земельного участка, в составе которого находится такая земельная доля, не требуется.

Невостребованной земельной долей может быть признана земельная доля, принадлежащая на праве собственности гражданину, который не передал эту земельную долю в аренду или не распорядился ею иным образом в течение трех и более лет подряд. При этом земельные доли, права на которые

зарегистрированы в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не могут быть признаны невостребованными земельными долями по основанию, указанному в настоящем пункте.

Невостребованной земельной долей может быть признана также земельная доля, сведения о собственнике которой не содержатся в принятых до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, либо земельная доля, собственник которой умер и отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, или никто из наследников не имеет права наследовать, или все наследники отстранены от наследования, или никто из наследников не принял наследства, или все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника.

Орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, составляет список лиц (при их наличии), земельные доли которых могут быть признаны невостребованными по перечисленным основаниям.

Орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, публикует список невостребованных земельных долей в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и размещает на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) не менее чем за три месяца до созыва общего собрания участников долевой собственности. Указанный список размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования.

Список невостребованных земельных долей представляется органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, на утверждение общему собранию участников долевой собственности.

Лица, считающие, что они или принадлежащие им земельные доли необоснованно включены в список невостребованных земельных долей, вправе представить в письменной форме возражения в орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, и заявить об этом на общем собрании участников долевой собственности, что является основанием для исключения указанных лиц и (или) земельных долей из списка невостребованных земельных долей.

С даты утверждения списка невостребованных земельных долей общим собранием участников долевой собственности земельные доли, сведения о которых включены в указанный список, признаются невостребованными. В случае, если общим собранием участников долевой собственности в течение четырех месяцев со дня опубликования указанного списка не принято решение по вопросу о невостребованных земельных долях, орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе утвердить такой список самостоятельно.

Орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные в установленном настоящей статьей порядке невостребованными.

Участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной

доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом № 101.

Не допускается выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель, если размер выделяемого в натуре (на местности) земельного участка меньше устанавливаемого субъектами Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства предельного минимального размера земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель.

Настоящие требования не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации.

Земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путем выдела земельного участка в изложенном ниже порядке.

Земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых

земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется.

Если указанное решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует, собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей.

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли. При этом площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется. Порядок определения размеров земельных участков, выделяемых в счет земельных долей с учетом качества земель установлен законом Краснодарского края № 2277 от 12 июля 2011 года. Упомянутым законом установлен размер среднего почвенного балла бонитета пашни, сенокосов и пастбищ по каждому сельскому поселению в муниципальных районах края.

Размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей,

должны быть согласованы кадастровым инженером в порядке, установленном статьей 13.1 Федерального закона № 101.

Выдел земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется по правилам, установленным для выдела земельных долей, находящихся в частной собственности. При этом выдел таких земельных долей осуществляется в первую очередь из неиспользуемых земель и земель худшего качества.

### **Проект межевания земельного участка**

Проектом межевания земельного участка или земельных участков определяются размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей (далее также – образуемые земельные участки). Проект межевания земельных участков, подлежащий утверждению общим собранием участников долевой собственности, также должен содержать сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности (при их наличии), и о земельном участке или земельных участках, право общей собственности на которые сохраняется или возникает.

Проект межевания земельного участка или земельных участков подготавливается кадастровым инженером. Заказчиком такого проекта межевания может являться любое лицо.

Требования к проекту межевания земельных участков устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности.

Проект межевания земельного участка или земельных участков утверждается решением общего собрания участников долевой собственности либо решением собственника зе-

мельной доли или земельных долей в случае, когда они являются заказчиками этого проекта.

Одновременно с решением общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания земельных участков должно быть принято решение об утверждении перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

При подготовке проекта межевания, подлежащего утверждению общим собранием участников долевой собственности, кадастровый инженер обеспечивает правообладателям земельного участка или земельных участков, из которых будут выделяться земельные участки в счет земельной доли или земельных долей (далее также – исходный земельный участок или исходные земельные участки), органу местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения каждого исходного земельного участка и, если заказчик кадастровых работ не является правообладателем исходного земельного участка или исходных земельных участков, заказчику кадастровых работ возможность ознакомиться с этим проектом до его утверждения и представить предложения о его доработке. Срок ознакомления с проектом межевания земельных участков не может быть менее чем тридцать дней до дня его утверждения.

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

Извещение должно содержать:

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

2) сведения о кадастровом инженере, подготовившем проект межевания земельных участков, в том числе почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

3) кадастровый номер и адрес каждого исходного земельного участка;

4) порядок ознакомления с проектом межевания земельных участков, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня получения или опубликования извещения;

5) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами предложений о доработке проекта межевания земельных участков после ознакомления с ним.

Проект межевания земельного участка, утверждаемый решением собственника земельной доли или земельных долей, подлежит обязательному согласованию с участниками долевой собственности. Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

Извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания земельного участка от участников долевой собственности не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, проект межевания земельного участка считается согласованным. Кадастровый инженер обязан составить заключение об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

Возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка должны содержать фамилию, имя и отчество лица, выдвинувшего эти возражения, реквизиты документа, удостоверяющего его личность, обоснование причин его несогласия с предложенными размером и местоположени-

ем границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, кадастровый номер исходного земельного участка. К этим возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего эти возражения, на земельную долю в исходном земельном участке.

Возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка направляются кадастровому инженеру, подготовившему соответствующий проект межевания земельного участка, а также в орган кадастрового учета по месту расположения такого земельного участка.

Споры о размере и местоположении границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка рассматриваются в суде.

Кадастровые работы в отношении выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка выполняются в соответствии с утвержденным проектом межевания земельного участка или земельных участков, содержащим сведения о его размере и местоположении его границ. В результате кадастровых работ площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может отличаться от площади этого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания, вследствие невозможности установления на местности границ этого земельного участка в точном соответствии с таким проектом межевания, но не более чем на 10 %.

### ***Вопросы для контроля знаний***

1. Механизм владения собственниками земельных долей участком долевой собственности.
2. Механизм купли-продажи земельных долей.
3. Механизм аренды земельных участков долевой собственности.

4. Права собственников земельных долей по распоряжению ими.
5. Понятие не востребованных земельных долей.
6. Механизм передачи не востребованных земельных долей в муниципальную собственность.
7. Механизм формирования земельных участков в счет не востребованных земельных долей.
8. Механизм определения размеров земельных участков, выделяемых в счет земельных долей.
9. Содержание проекта межевания.
10. Порядок согласования и утверждения проекта межевания.

## **6 РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ КРЕСТЬЯНСКИХ (ФЕРМЕРСКИХ), ЛИЧНЫХ ПОДСОБНЫХ ХОЗЯЙСТВ, КОЛЛЕКТИВНОГО САДОВОДСТВА**

Крестьянское (фермерское) хозяйство (далее также – фермерское хозяйство) представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

Фермерское хозяйство может быть создано одним гражданином.

Фермерское хозяйство осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

К предпринимательской деятельности фермерского хозяйства, осуществляемой без образования юридического лица, применяются правила гражданского законодательства, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации или существа правовых отношений.

Фермерское хозяйство может признаваться сельскохозяйственным товаропроизводителем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Право на создание фермерского хозяйства имеют дееспособные граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства.

Членами фермерского хозяйства могут быть:

1) супруги, их родители, дети, братья, сестры, внуки, а также дедушки и бабушки каждого из супругов, но не более чем из трех семей. Дети, внуки, братья и сестры членов фер-

мерского хозяйства могут быть приняты в члены фермерского хозяйства по достижении ими возраста шестнадцати лет;

2) граждане, не состоящие в родстве с главой фермерского хозяйства. Максимальное количество таких граждан не может превышать пяти человек.

В случае создания фермерского хозяйства одним гражданином заключение соглашения не требуется.

Граждане, изъявившие желание создать фермерское хозяйство, заключают между собой соглашение.

Соглашение о создании фермерского хозяйства (далее – соглашение) должно содержать сведения:

1) о членах фермерского хозяйства;

2) о признании главой фермерского хозяйства одного из членов этого хозяйства, полномочиях главы фермерского хозяйства в соответствии со статьей 17 настоящего Федерального закона и порядке управления фермерским хозяйством;

3) о правах и об обязанностях членов фермерского хозяйства;

4) о порядке формирования имущества фермерского хозяйства, порядке владения, пользования, распоряжения этим имуществом;

5) о порядке принятия в члены фермерского хозяйства и порядке выхода из членов фермерского хозяйства;

6) о порядке распределения полученных от деятельности фермерского хозяйства плодов, продукции и доходов.

К соглашению прилагаются копии документов, подтверждающих родство граждан, изъявивших желание создать фермерское хозяйство.

Соглашение подписывается всеми членами фермерского хозяйства.

По усмотрению членов фермерского хозяйства в соглашение могут включаться иные не противоречащие гражданскому законодательству условия.

Изменения, касающиеся состава фермерского хозяйства, должны быть внесены в соглашение, заключаемое членами фермерского хозяйства.

Фермерское хозяйство считается созданным со дня его государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В состав имущества фермерского хозяйства могут входить земельный участок, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства имущество.

Плоды, продукция и доходы, полученные фермерским хозяйством в результате использования его имущества, являются общим имуществом членов фермерского хозяйства.

Имущество фермерского хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если соглашением между ними не установлено иное.

Доли членов фермерского хозяйства при долевой собственности на имущество фермерского хозяйства устанавливаются соглашением между членами фермерского хозяйства.

Перечень объектов, входящих в состав имущества фермерского хозяйства, порядок формирования имущества фермерского хозяйства устанавливаются членами фермерского хозяйства по взаимному согласию.

Члены фермерского хозяйства сообща владеют и пользуются имуществом фермерского хозяйства. Порядок владения и пользования имуществом фермерского хозяйства определяется соглашением, заключенным между членами фермерского хозяйства в соответствии со статьей 4 настоящего Федерального закона.

Порядок распоряжения имуществом фермерского хозяйства определяется соглашением, заключенным между членами фермерского хозяйства в соответствии со статьей 4 Федерального закона.

Распоряжение имуществом фермерского хозяйства осуществляется в интересах фермерского хозяйства главой фермерского хозяйства.

При выходе из фермерского хозяйства одного из его членов земельный участок и средства производства фермерского хозяйства разделу не подлежат.

Гражданин в случае выхода его из фермерского хозяйства имеет право на денежную компенсацию, соразмерную его доле в праве общей собственности на имущество фермерского хозяйства. Срок выплаты денежной компенсации определяется по взаимному согласию между членами фермерского хозяйства или в случае, если взаимное согласие не достигнуто, в судебном порядке и не может превышать год с момента подачи членом фермерского хозяйства заявления о выходе из фермерского хозяйства.

Гражданин, вышедший из фермерского хозяйства, в течение двух лет после выхода из него несет субсидиарную ответственность в пределах стоимости своей доли в имуществе фермерского хозяйства по обязательствам, возникшим в результате деятельности фермерского хозяйства до момента выхода его из фермерского хозяйства.

При прекращении фермерского хозяйства в связи с выходом из него всех его членов имущество фермерского хозяйства подлежит разделу между членами фермерского хозяйства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий.

Земельные участки, предоставляемые и приобретаемые для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности, формируются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Граждане, которые заинтересованы в предоставлении им земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности, подают в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления заявления, в которых должны быть указаны:

- 1) цель использования земельных участков (создание, осуществление деятельности фермерского хозяйства, его расширение);
- 2) испрашиваемое право на предоставляемые земельные участки (в собственность или аренду);
- 3) условия предоставления земельных участков в собственность (за плату или бесплатно);
- 4) срок аренды земельных участков;
- 5) обоснование размеров предоставляемых земельных участков (число членов фермерского хозяйства, виды деятельности фермерского хозяйства);
- 6) предполагаемое местоположение земельных участков.

К заявлению должно быть приложено соглашение, заключенное между членами фермерского хозяйства в соответствии со статьей 4 настоящего Федерального закона.

Орган местного самоуправления на основании заявления или обращения исполнительного органа государственной власти с учетом зонирования территорий в течение месяца со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения об

этом земельном участке, и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном указанным Федеральным законом.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение четырнадцати дней со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо в аренду заявителю, указанному в пункте 3 настоящей статьи, и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

Договор купли-продажи или аренды земельного участка для создания, осуществления деятельности или расширения фермерского хозяйства заключается в течение семи дней со дня принятия указанного в пункте 4 настоящей статьи решения.

Минимальные размеры земельных участков не устанавливаются для фермерских хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных законами субъектов Российской Федерации.

В Краснодарском крае предельный минимальный размер всех земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, должен соответствовать требованиям закона № 532. Предельный максимальный размер всех земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в аренду или собственность для осуществления крестьянским (фермер-



ским) хозяйством его деятельности, должен составлять не более 200 га.

В случае, если земельные участки используются либо будут использоваться крестьянским (фермерским) хозяйством для выращивания кормовых культур (кормовые травы, силосные культуры, кормовые корнеплоды, кормовые клубнеплоды, кормовые бахчевые культуры, зернофуражные культуры), предельный максимальный размер всех земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в аренду или собственность для осуществления, крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, не ограничивается и рассчитывается: в целях обеспечения кормами собственных животных и птицы из расчета не менее 20 условных голов на 100 га;

Гражданин, являющийся участником общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, имеет право требовать выдела земельного участка в счет земельной доли, возникшей при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», для создания или расширения фермерского хозяйства.

Основными видами деятельности фермерского хозяйства являются производство и переработка сельскохозяйственной продукции, а также транспортировка (перевозка), хранение и реализация сельскохозяйственной продукции собственного производства.

Члены фермерского хозяйства самостоятельно определяют виды деятельности фермерского хозяйства, объем производства сельскохозяйственной продукции исходя из собственных интересов.

Фермерское хозяйство прекращается:

1) в случае единогласного решения членов фермерского хозяйства о прекращении фермерского хозяйства;

2) в случае, если не осталось ни одного из членов фермерского хозяйства или их наследников, желающих продолжить деятельность фермерского хозяйства;

3) в случае несостоятельности (банкротства) фермерского хозяйства;

4) в случае создания на базе имущества фермерского хозяйства производственного кооператива или хозяйственного товарищества;

5) на основании решения суда.

Споры, возникшие в связи с прекращением фермерского хозяйства, разрешаются в судебном порядке.

Прекращение фермерского хозяйства осуществляется по правилам Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не вытекает из федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации или существа правоотношения.

Личное подсобное хозяйство – форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции.

Личное подсобное хозяйство ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства.

Сельскохозяйственная продукция, произведенная и переработанная при ведении личного подсобного хозяйства, является собственностью граждан, ведущих личное подсобное хозяйство.

Реализация гражданами, ведущими личное подсобное хозяйство, сельскохозяйственной продукции, произведенной и переработанной при ведении личного подсобного хозяйства, не является предпринимательской деятельностью.

Право на ведение личного подсобного хозяйства имеют дееспособные граждане, которым земельные участки предо-

ставлены или которыми земельные участки приобретены для ведения личного подсобного хозяйства.

Граждане вправе осуществлять ведение личного подсобного хозяйства с момента государственной регистрации прав на земельный участок. Регистрации личного подсобного хозяйства не требуется.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в сельских поселениях.

Гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в городских поселениях, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются при наличии свободных земельных участков.

Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собствен-

ность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Предоставление таких земель осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством.

Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается законом субъекта Российской Федерации. В Краснодарском крае максимальный размер общей площади земельных участков (приусадебных и полевых), которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляет 1,5 га, а для занимающихся виноградарством, садоводством, молочным животноводством и откормом крупного рогатого скота – 2,5 га.

Часть земельных участков, площадь которых превышает указанный максимальный размер, должна быть отчуждена гражданами, у которых находятся эти земельные участки, в течение года со дня возникновения прав на эти земельные участки, либо в этот срок должна быть осуществлена государственная регистрация указанных граждан в качестве индивидуальных предпринимателей или государственная регистрация крестьянского (фермерского) хозяйства.

Оборот земельных участков, предоставленных гражданам и (или) приобретенных ими для ведения личного подсобного хозяйства, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Для ведения личного подсобного хозяйства используются предоставленный и (или) приобретенный для этих целей земельный участок, жилой дом, производственные, бытовые и иные здания, строения и сооружения, в том числе теплицы, а также сельскохозяйственные животные, пчелы и птица, сель-

сельскохозяйственная техника, инвентарь, оборудование, транспортные средства и иное имущество, принадлежащее на праве собственности или ином праве гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство.

Учет личных подсобных хозяйств осуществляется в похозяйственных книгах, которые ведутся органами местного самоуправления поселений и органами местного самоуправления городских округов. Ведение похозяйственных книг осуществляется на основании сведений, предоставляемых на добровольной основе гражданами, ведущими личное подсобное хозяйство.

В похозяйственной книге содержатся следующие основные сведения о личном подсобном хозяйстве:

- фамилия, имя, отчество, дата рождения гражданина, которому предоставлен и (или) которым приобретен земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, а также фамилии, имена, отчества, даты рождения совместно проживающих с ним и (или) совместно осуществляющих с ним ведение личного подсобного хозяйства членов его семьи;

- площадь земельного участка личного подсобного хозяйства, занятого посевами и посадками сельскохозяйственных культур, плодовыми, ягодными насаждениями;

- количество сельскохозяйственных животных, птицы и пчел;

- сельскохозяйственная техника, оборудование, транспортные средства, принадлежащие на праве собственности или ином праве гражданину, ведущему личное подсобное хозяйство. Форма и порядок ведения похозяйственных книг в целях учета личных подсобных хозяйств устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

- садовый земельный участок – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных

сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

- садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство) – некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (далее – садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение);

- вступительные взносы – денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на организационные расходы на оформление документации;

- членские взносы – денежные средства, периодически вносимые членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы такого объединения;

- целевые взносы – денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества либо садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства на приобретение (создание) объектов общего пользования;

- паевые взносы – имущественные взносы, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива на приобретение (создание) имущества общего пользования;

– дополнительные взносы – денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива на покрытие убытков, образовавшихся при осуществлении мероприятий, утвержденных общим собранием членов потребительского кооператива;

– имущество общего пользования – имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения потребностей членов такого некоммерческого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное).

Граждане в целях реализации своих прав на получение садовых, огородных или дачных земельных участков, владение, пользование и распоряжение данными земельными участками, а также в целях удовлетворения потребностей, связанных с реализацией таких прав, могут создавать садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества, садоводческие, огороднические или дачные потребительские кооперативы либо садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие партнерства.

В садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом товариществе имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов, является совместной собственностью его членов. Имущество общего пользования, приобретенное или созданное за счет средств специального фонда, образованного по решению общего собрания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества, является собственностью такого товарищества как юридического лица.

Специальный фонд составляют вступительные и членские взносы членов такого товарищества, доходы от его хозяйственной деятельности, прочие поступления. Средства специального фонда расходуются на цели, соответствующие предусмотренным уставом такого товарищества задачам.

Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества не отвечают по его обязательствам, и такое товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

Членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива посредством объединения паевых взносов создается имущество общего пользования, находящееся в собственности такого кооператива как юридического лица. Часть указанного имущества может выделяться в неделимый фонд.

Члены садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива обязаны ежегодно покрывать образовавшиеся убытки посредством внесения дополнительных взносов, а также нести субсидиарную ответственность по обязательствам такого кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов такого кооператива.

В садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом партнерстве имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким партнерством за счет взносов его членов, является собственностью садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства как юридического лица.

Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства не отвечают по его обязательствам, и такое партнерство не отвечает по обязательствам своих членов.

Граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке.

Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения за плату на условиях договоров, заключенных с таким объединением в письменной форме в порядке, определенном общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

В случае неуплаты установленных договорами взносов за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на основании решения правления такого объединения либо общего собрания его членов граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, лишаются права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Неплатежи за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения взыскиваются в судебном порядке.

Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, могут обжаловать в суд решения правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо общего собрания его членов об отказе в заключении договоров о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования такого объединения.

Размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, при условии внесения ими взносов на приобретение (создание) указанного имущества не может превышать размер платы за пользование указанным имуществом для членов такого объединения.

Обеспечение граждан садовыми, огородными и дачными земельными участками является обязанностью органов местного самоуправления по месту жительства граждан.

Регистрация и учет заявлений граждан, нуждающихся в получении садовых, огородных или дачных земельных участков, ведутся органами местного самоуправления отдельно. Очередность предоставления садовых, огородных или дачных земельных участков определяется на основании регистрации соответствующих заявлений.

Граждане, имеющие в соответствии с законодательством Российской Федерации или законодательством субъектов Российской Федерации преимущественное право на получение садовых, огородных или дачных земельных участков, включаются в отдельный список.

Списки граждан, подавших заявление о предоставлении садового, огородного или дачного земельного участка, и изменения в указанных списках утверждаются органом местного самоуправления и доводятся до сведения заинтересованных граждан.

Гражданин вправе в судебном порядке обжаловать решение об отказе в предоставлении земельного участка.

Орган местного самоуправления на основании утвержденного списка граждан, подавших заявление о предоставлении садового, огородного или дачного земельного участка, определяет потребности в садовых, огородных или дачных земельных участках. Расчет производится исходя из установ-

ленных норм предоставления земельных участков с учетом необходимости размещения имущества общего пользования.

На землях лесного фонда запрещается размещение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан, предоставление лесных участков гражданам для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества.

Орган местного самоуправления по месту жительства заявителей в соответствии с потребностью в земельных участках и с учетом пожеланий граждан ходатайствует перед органом местного самоуправления, в ведении которого находится фонд перераспределения земель, о выборе (предварительном согласовании) соответствующих земельных участков.

Орган, в ведении которого находится фонд перераспределения земель, с учетом схем зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений предлагает варианты предоставления земельных участков или дает заключение о невозможности предоставить земельные участки.

На основании выбранного варианта размещения земельных участков и их размеров орган местного самоуправления с учетом пожеланий граждан и с их согласия формирует персональный состав членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

После государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения такому объединению земельный участок бесплатно предоставляется в соответствии с земельным законодательством. После утверждения проекта организации и застройки территории такого объединения и вынесения данного проекта в натуре членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения предоставляются земельные участки в собственность. При передаче за плату земельный участок первоначально предоставляется в совместную соб-

ственность членов такого объединения с последующим предоставлением земельных участков в собственность каждого члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, предоставляются садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению как юридическому лицу в собственность.

Общее собрание членов огороднического некоммерческого объединения вправе принять решение о закреплении за таким объединением как за юридическим лицом всех предоставленных ему земельных участков.

Садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, сформированным в соответствии с ведомственной принадлежностью или иным принципом, земельные участки предоставляются в порядке, установленном пунктом 4 настоящей статьи.

Предоставление в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, получившим такие земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов за плату или бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

Земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, подлежат передаче в собственность садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения бесплатно.

Предоставление в собственность земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающими правом предоставления такого земельного участка, на основании заявления,

поданного лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения или уполномоченным общим собранием членов данного некоммерческого объединения (собранием уполномоченных) на подачу указанного заявления, в соответствии с решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) о приобретении такого земельного участка в собственность данного некоммерческого объединения. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- описание местоположения такого земельного участка, подготовленное садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением;

- удостоверенная правлением копия правоустанавливающего документа на земельный участок, составляющий территорию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

- выписка из решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность данного некоммерческого объединения;

- учредительные документы садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии), подтверждающие право заявителя без доверенности действовать от имени данного некоммерческого объединения, или выписка из решения общего собрания членов данного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных), в соответствии с которым заявитель был уполномочен на подачу указанного заявления.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающие правом предостав-

ления соответствующего земельного участка, в двухнедельный срок с даты получения заявления и необходимых документов в обязан принять решение о предоставлении в собственность такого земельного участка либо об отказе в его предоставлении.

Основанием для отказа в предоставлении в собственность земельного участка является установленный федеральным законом запрет на предоставление земельного участка в частную собственность.

Разработка проектов организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется в соответствии с установленными земельным и градостроительным законодательством правилами землепользования и застройки, системой государственных градостроительных нормативов и правил.

Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение как юридическое лицо вправе приступить к обустройству выделенного ему земельного участка (строительству подъездных дорог, ограждений, осуществлению мелиоративных и иных работ) после выдачи документов, удостоверяющих право такого объединения на земельный участок.

Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков после выноса в натуру проекта организации и застройки территории такого объединения и утверждения общим собранием его членов (собранием уполномоченных) распределения садовых, огородных или дачных земельных участков между членами такого объединения.

### **Вопросы для проверки знаний**

1. Механизм предоставления земельных участков для ведения крестьянских хозяйств из фонда перераспределения.

2. Особенности владения и распоряжения землями, находящимися в собственности, аренде крестьянских хозяйств.
3. Предельные размеры земельных участков для крестьянских хозяйств.
4. Механизм предоставления земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства.
5. Порядок учета личных подсобных хозяйств.
6. Механизм предоставления земельных участков для коллективного садоводства.
7. Виды некоммерческих садоводческих объединений, их различия.
8. Механизм и условия выхода собственников садовых участков из садоводческих объединений.
9. Механизм передачи земельных участков общего пользования в собственность садоводческих объединений.

## **7 ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАДЗОР. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ**

Охрана земель – это система правовых, экономических, организационно-хозяйственных, агрономических, технических и иных мероприятий по предотвращению и устранению процессов, ухудшающих состояние земель, а также необоснованного изъятия земель из сельскохозяйственного пользования. Перечисленные мероприятия являются неотъемлемой составной частью рационального использования земель.

При нерациональном использовании земли в зависимости от природных условий и характера хозяйственной деятельности возникают разнообразные формы ее деградации:

- водная, ветровая, ирригационная эрозия и другие ее виды;
- вторичное засоление орошаемых земель;
- загрязнение сельскохозяйственных и лесных угодий отходами промышленного и аграрного производства, минеральными удобрениями и пестицидами;
- иссушение территории при мелиорации и добыче минерального сырья и топлива;
- подтопление земель при гидроэнергетическом строительстве и орошении;
- нарушение земель при горных работах и строительстве.

Состав земельно-охранных мероприятий зависит от форм деградации земель, особенностей состояния и предполагаемого использования соответствующих территорий. Критериями их эффективности служат повышение плодородия почв, снижение себестоимости и улучшение качества продукции.

Отдельные мероприятия формируются в земельно-охранные комплексы с учетом совместного действия различных негативных процессов – эрозии, засоления, загрязнения и так далее. Предотвращение эрозии и вторичного засоления достигается при рациональной организации территории и производства, применении ресурсосберегающих технологий земле- и



водопользования. Загрязнение, иссушение, подтопление земель могут быть преодолены за счет устранения источника вредного воздействия, рациональной организации территории, возделывания подходящих культур, технических и технологических усовершенствований. Нарушения земель при добыче минерального сырья и строительстве можно избежать при ограничении их масштабов и своевременной рекультивации нарушенных площадей.

Различают правовые, экономические, землеустроительные и иные методы охраны земель. Правовые предполагают, прежде всего, разработку природоохранного законодательства и системы экологических нормативов, обязательных для всех землепользователей.

Экономические методы включают, в частности, денежное возмещение за ущерб, наносимый сельскохозяйственным и лесным угодьям, их изъятие для нужд промышленности и других, отраслей народного хозяйства. Уже принятые меры в этой области привели в последние годы к сокращению отводов пашни в три раза. По действующему законодательству предприятия, наносящие вред природной среде, обязаны осуществлять полную компенсацию ущерба.

Землеустроительные методы охраны земель направлены на упорядочение землевладения и землепользования, обоснование общей программы земельно-охранных действий и оздоровление определенных территорий. Агроэкологическая дифференциация и рациональная организация использования земель, разработанные в схемах и проектах землеустройства, служат исходной базой для выбора эффективных путей охраны ландшафта, выделения различных по режимам использования охранных зон и территорий.

Инженерно-технологические методы предусматривают широкий набор мероприятий – от строительства гидротехнических сооружений, посадки лесных насаждений до внедрения почво- и водосберегающих приемов возделывания сельскохозяйственных культур.

Биологические методы охраны земель в значительной мере ориентированы на расширенное воспроизводство органической части почвы. От содержания гумуса в почве зависит ее способность удерживать влагу, обеспечивать растения питательными веществами, создавать благоприятные условия для жизнедеятельности микроорганизмов, противостоять воздействию внешней среды. По экспертным оценкам, сейчас лишь около половины ежегодных потерь гумуса восполняется внесимыми органическими удобрениями. Поэтому нужен скорейший переход от дефицитного к ресурсосберегающему земледелию.

Соблюдение министерствами и ведомствами, предприятиями и организациями, отдельными гражданами законодательства по рациональному использованию и охране земель, землеустройству, ведению земельного кадастра и мониторингу земель контролируется представительной и исполнительной властями, Контрольные функции государства – неотъемлемая часть административных методов поддержания порядка на земле в интересах всего общества. Местная администрация регламентирует использование земельных участков в соответствии с целями, для которых они предоставлены, проведение мероприятий по охране земель, отвод земель для несельскохозяйственных нужд, снятие плодородного слоя почвы при выполнении строительных работ, плановую и проектную практику в области использования и охраны земель и т. д. За нарушение установленного порядка землевладения и землепользования виновные лица несут экономическую, административную и уголовную ответственность. Пресекаются и предупреждаются правонарушения, связанные с самовольным занятием земель, бесхозяйственным их использованием и порчей, невыполнением обязательных природоохранных мероприятий, несвоевременным возвратом временно занимаемых площадей, уничтожением межевых знаков.

Под государственным земельным надзором понимаются деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями (далее – юридические лица, индивидуальные предприниматели), гражданами требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения проверок указанных органов, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и деятельность указанных уполномоченных органов государственной власти по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами своей деятельности.

Государственный земельный надзор осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору и Федеральной службой по надзору в сфере природопользования и их территориальными органами.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы осуществляют государственный земельный надзор за соблюдением:

а) требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, использования земельных участков без документов, разрешающих в слу-

чаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, осуществление хозяйственной деятельности, самовольной уступки права пользования землей, а также самовольной мены земельными участками;

б) требований о переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретения земельных участков в собственность;

в) требований земельного законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению;

г) требований земельного законодательства, связанных с обязательным использованием земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, жилищного или иного строительства, в указанных целях (за исключением выполнения требований, связанных с обязательным использованием земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности);

д) требований земельного законодательства органами местного самоуправления при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

е) обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

ж) требований о наличии и сохранности межевых знаков границ земельных участков;

з) предписаний, выданных должностными лицами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальных органов в пределах компетенции, по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений.

Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору и ее территориальные органы осуществляют государственный земельный надзор за соблюдением:

а) требований о запрете самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы, а также порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами, агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления;

б) требований и обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель;

в) требований, связанных с обязательным использованием земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности;

г) требований в области мелиорации земель, при нарушении которых рассмотрение дел об административных правонарушениях осуществляют органы государственного земельного надзора;

д) предписаний, выданных должностными лицами Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору и ее территориальных органов в пределах компетенции, по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений.

Полномочия, указанные в настоящем пункте, осуществляются в отношении земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и ее территориальные органы осуществляют государственный земельный надзор за соблюдением:

а) обязанностей по рекультивации земель при разработке месторождений полезных ископаемых, включая общераспространенные полезные ископаемые, осуществлении строительных, мелиоративных, изыскательских и иных работ, в том числе работ, осуществляемых для внутрихозяйственных или собственных надобностей, а также после завершения строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, сноса объектов лесной инфраструктуры;

б) требований и обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель;

в) режима использования земельных участков и лесов в водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов;

г) требований о запрете самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы, а также порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными для окружающей среды веществами и отходами производства и потребления;

д) предписаний, выданных должностными лицами Федеральной службы по надзору в сфере природопользования и ее территориальных органов в пределах компетенции, по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений.

Полномочия, указанные в настоящем пункте, осуществляются в отношении земель всех категорий, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В рамках государственного земельного надзора осуществляются:

- организация и проведение плановых и внеплановых проверок соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность (далее – плановые и внеплановые проверки);

- систематическое наблюдение за исполнением требований земельного законодательства, проведение анализа и прогнозирование состояния исполнения требований земельного законодательства Российской Федерации при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности;

- принятие предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений.

Ежегодные планы проведения плановых проверок разрабатываются в соответствии с Правилами подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2010 г. № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», с учетом особенностей, установленных настоящим Положением.

Планы проведения плановых проверок составляются отдельно в отношении органов государственной власти, органов

местного самоуправления, в отношении граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Плановые проверки осуществляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору и их территориальными органами в соответствии с ежегодными планами проведения плановых проверок, а Федеральной службой по надзору в сфере природопользования и ее территориальными органами – в рамках ежегодных планов проведения плановых проверок при осуществлении федерального государственного экологического надзора.

Территориальные органы федеральных органов исполнительной власти разрабатывают ежегодные планы проведения плановых проверок независимо друг от друга в отношении территории субъекта Российской Федерации, в котором указанные органы осуществляют свою деятельность, в пределах полномочий, установленных настоящим Положением.

В случае если сферой деятельности одного территориального органа федерального органа исполнительной власти является несколько субъектов Российской Федерации, по каждому из этих субъектов Российской Федерации разрабатывается отдельный ежегодный план проведения плановых проверок.

В случае если при осуществлении государственного земельного надзора сферой деятельности одного территориального органа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования является несколько субъектов Российской Федерации, ежегодный план проведения плановых проверок в отношении каждого субъекта Российской Федерации включается в соответствующий ежегодный план проведения плановых проверок указанного территориального органа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по территориям субъектов Российской Федерации, входящих в сферу его деятельности.

Ежегодные планы проведения плановых проверок составляются в том числе с учетом периодичности их проведения, установленной законодательством, а также с учетом результатов проведения административного обследования объектов земельных отношений, анализа результатов предыдущих проверок, данных государственного мониторинга земель, анализа состояния соблюдения требований, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В ежегодные планы проведения плановых проверок включаются органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические лица, индивидуальные предприниматели и граждане, являющиеся правообладателями объектов земельных отношений, расположенных в границах соответствующего субъекта Российской Федерации, а также указываются сведения об указанных объектах земельных отношений, позволяющие их идентифицировать (кадастровый номер, адрес и (или) описание местоположения), а также иные сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

В случае если органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические лица, индивидуальные предприниматели и граждане являются правообладателями земельных участков в различных субъектах Российской Федерации, включение указанных лиц в ежегодный план проведения плановых проверок в рамках одного субъекта Российской Федерации не препятствует их включению в ежегодный план проведения плановых проверок в рамках другого субъекта Российской Федерации.

В случае если орган государственной власти, орган местного самоуправления, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель и гражданин являются правообладателями нескольких земельных участков, расположенных на территории одного субъекта Российской Федерации, плановая проверка проводится в отношении того земельного участка, све-

дения о котором указаны в ежегодном плане проведения плановых проверок на соответствующий год.

Внеплановые проверки проводятся по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Сроки и последовательность проведения административных процедур при осуществлении плановых и внеплановых проверок, включая порядок уведомления проверяемого лица о проведении проверки, устанавливаются административными регламентами, разрабатываемыми и утверждаемыми в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16 мая 2011 г. № 373 «О разработке и утверждении административных регламентов исполнения государственных функций и административных регламентов предоставления государственных услуг».

Решения и действия (бездействие) должностных лиц органов государственного земельного надзора, осуществляющих плановые и внеплановые проверки, могут быть обжалованы в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Информация о результатах проведенных проверок размещается на официальных сайтах органов государственного земельного надзора в соответствии с требованиями Федерального закона «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления».

Систематическое наблюдение за исполнением требований земельного законодательства осуществляется путем проведения административного обследования объектов земельных отношений, анализа правовых актов, принятых органами государственной власти и органами местного самоуправления

по вопросам использования и охраны земель и (или) земельных участков, а также в иных формах, предусмотренных земельным законодательством.

В случае выявления по результатам анализа правовых актов, принятых органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам использования и охраны земель и (или) земельных участков, несоответствия указанных актов требованиям земельного законодательства органы государственного земельного надзора направляют в органы государственной власти и органы местного самоуправления, принявшие акты, в течение 15 дней со дня выявления указанного несоответствия почтовым отправлением предложения об их приведении в соответствие с требованиями земельного законодательства, а также устанавливают срок информирования о принятых мерах по устранению допущенных нарушений.

В случае непринятия в месячный срок со дня получения предложений органами государственной власти или органами местного самоуправления мер по устранению допущенных нарушений либо непредоставления информации о принятых мерах указанными органами в установленный срок органы государственного земельного надзора, направившие указанные предложения, обязаны в течение 15 дней со дня истечения срока их информирования направить в органы прокуратуры информацию о выявленном несоответствии правовых актов требованиям земельного законодательства.

По итогам проведения плановых и внеплановых проверок, административного обследования объектов земельных отношений, анализа правовых актов, принятых органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам использования и охраны земель и (или) земельных участков, с учетом данных государственного мониторинга земель органами государственного земельного надзора осуществляются анализ и прогнозирование состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществ-

лении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Результаты анализа состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности и соответствующий прогноз включаются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации.

Федеральные органы исполнительной власти, осуществляющие государственный земельный надзор, представляют до 1 апреля года, следующего за отчетным, в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии информацию об итогах осуществления государственного земельного надзора в целях учета такой информации при подготовке государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации.

При осуществлении государственного земельного надзора должностные лица федеральных органов исполнительной власти пользуются правами, установленными пунктом 5 статьи 71 Земельного кодекса Российской Федерации, иными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации, соблюдают ограничения и выполняют обязанности, установленные Федеральным законом «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на них полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Внеплановые проверки соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации проводятся в случаях:

1) предусмотренных частью 2 статьи 10 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

2) выявления по итогам проведения административного обследования объекта земельных отношений признаков нарушений требований законодательства Российской Федерации, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность;

3) поступления в орган государственного земельного надзора обращений и заявлений юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления о нарушениях имущественных прав Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, юридических лиц, граждан.

Внеплановая проверка юридических лиц, индивидуальных предпринимателей проводится органом государственного земельного надзора после согласования с органом прокуратуры по месту нахождения объекта земельных отношений, являющегося предметом внеплановой проверки.

Согласование с органами прокуратуры проведения внеплановых проверок в отношении граждан, органов государственной власти, органов местного самоуправления не требуется.

В рамках систематического наблюдения за исполнением требований законодательства Российской Федерации должностными лицами, уполномоченными на осуществление госу-

дарственного земельного надзора, проводится административное обследование объектов земельных отношений.

Под административным обследованием объекта земельных отношений понимается исследование его состояния и способов его использования на основании информации, содержащейся в государственных и муниципальных информационных системах, открытых и общедоступных информационных ресурсах, архивных фондах, информации, полученной в ходе осуществления государственного мониторинга земель, документов, подготовленных в результате проведения землеустройства, информации, полученной дистанционными методами (дистанционное зондирование (в том числе аэрокосмическая съемка, аэрофотосъемка), результаты почвенного, агрохимического, фитосанитарного, эколого-токсикологического обследований) и другими методами.

В случае выявления по итогам проведения административного обследования объекта земельных отношений признаков нарушений земельного законодательства, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, результаты такого обследования оформляются актом административного обследования объекта земельных отношений.

Порядок проведения административного обследования объекта земельных отношений и форма акта административного обследования объекта земельных отношений утверждаются Правительством Российской Федерации.

Под муниципальным земельным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Россий-

ской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления с учетом положений настоящей статьи.

Органы местного самоуправления городского округа осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах городского округа объектов земельных отношений.

Органы местного самоуправления городских и сельских поселений осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах городских и сельских поселений объектов земельных отношений.

Органы местного самоуправления муниципального района осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных на межселенной территории муниципального района объектов земельных отношений.

В случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, в акте проверки указывается информация о наличии признаков выявленного нарушения. Должностные лица органов местного самоуправления направляют копию указанного акта в орган государственного земельного надзора.

В срок не позднее, чем пять рабочих дней со дня поступления от органа местного самоуправления копии акта проверки орган государственного земельного надзора обязан рассмотреть указанный акт и принять решение о возбуждении дела об административном правонарушении или решение об

отказе в возбуждении дела об административном правонарушении и направить копию принятого решения в орган местного самоуправления.

Порядок взаимодействия органов государственного земельного надзора с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, устанавливается Правительством Российской Федерации.

В случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, привлечение к ответственности за выявленное нарушение осуществляется в соответствии с указанным законодательством.

Под общественным земельным контролем понимается деятельность граждан, общественных объединений, иных негосударственных некоммерческих организаций, осуществляемая в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления по принятию решений, предусмотренных настоящим Кодексом и затрагивающих права и законные интересы граждан, юридических лиц, а также в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых данными органами актов и принимаемых ими решений.

Общественный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством.

Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.



Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное воздействие на земли, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

Порядок привлечения к дисциплинарной ответственности определяется трудовым законодательством, законодательством о государственной и муниципальной службе, законодательством о дисциплинарной ответственности глав администраций, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их загрязнении, других видах порчи, самовольном занятии, сносе зданий, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Принудительное прекращение прав на земельный участок не освобождает от предусмотренной настоящей статьей обязанности по возмещению причиненного земельными правонарушениями вреда.

### **Вопросы для контроля знаний**

1. Формы деградации земель.
2. Содержание и методы охраны земель.
3. Виды государственного земельного надзора.
4. Функции, полномочия и права специально уполномоченных федеральных органов по осуществлению государственного земельного надзора.
5. Плановые и внеплановые проверки. Их содержание.
6. Содержание административных обследований объектов земельных отношений.
7. Муниципальный контроль за использованием земель.
8. Механизм наложения взысканий при осуществлении государственного надзора и муниципального контроля.

## **8 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ, МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ В СИСТЕМЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

Государственный мониторинг земель является частью государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды) и представляет собой систему наблюдений, оценки и прогнозирования, направленных на получение достоверной информации о состоянии земель, об их количественных и качественных характеристиках, их использовании и о состоянии плодородия почв. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации. Задачами государственного мониторинга земель являются:

1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка и прогнозирование этих изменений, выработка предложений о предотвращении негативного воздействия на земли, об устранении последствий такого воздействия;

2) обеспечение органов государственной власти информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель в целях реализации полномочий данных органов в области земельных отношений, включая реализацию полномочий по государственному земельному надзору (в том числе для проведения административного обследования объектов земельных отношений);

3) обеспечение органов местного самоуправления информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель в целях реализации полномочий данных органов в области земельных отношений, в том числе по муниципальному земельному контролю;

4) обеспечение юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

В зависимости от целей наблюдения государственный мониторинг земель подразделяется на мониторинг использования земель и мониторинг состояния земель.

В рамках мониторинга использования земель осуществляется наблюдение за использованием земель и земельных участков в соответствии с их целевым назначением.

В рамках мониторинга состояния земель осуществляются наблюдение за изменением количественных и качественных характеристик земель, в том числе с учетом данных результатов наблюдений за состоянием почв, их загрязнением, захламливанием, деградацией, нарушением земель, оценка и прогнозирование изменений состояния земель.

Осуществление государственного мониторинга земель в отношении земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий, используемых или предоставленных для нужд сельского хозяйства, регулируется Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения».

Результаты государственного мониторинга земель систематизируются и хранятся в государственном фонде данных государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды). Информация о результатах государственного мониторинга земель является общедоступной.

Порядок осуществления государственного мониторинга земель устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг в сфере государственного мониторинга земель является Росреестр.

Мониторинг осуществляется Федеральной службой Росреестра во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти

субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Регулирование деятельности в сфере ведения мониторинга осуществляет Федеральная служба Росреестра России.

Мониторинг осуществляется исходя из единой системы показателей на основе методических и нормативно-технических документов, утверждаемых Федеральной службой Росреестра России по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

Получение информации при осуществлении мониторинга может производиться 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, межевых знаков и т. п.;

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

г) соответствующих фондов данных.

Съемки, наблюдения и обследования, осуществляемые в ходе проведения мониторинга, в зависимости от срока и периодичности проведения делятся на:

а) базовые (проводятся для получения данных о состоянии земель на момент начала ведения мониторинга);

б) периодические (проводятся для получения данных о состоянии земель за определенный период – раз в 3 года и более);

в) оперативные (проводятся для получения данных о состоянии земель на текущий момент).

Федеральная служба Росреестра России, ее территориальные органы и организации осуществляют мониторинг с использованием автоматизированной информационной системы, функционирующей во взаимодействии с автоматизированными информационными системами органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Данные, полученные в ходе проведения мониторинга, систематизируются и передаются на хранение в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Сбор и обработка данных, полученных в ходе проведения мониторинга, а также подготовка прогнозов и рекомендаций, касающихся особо опасных явлений и процессов, связанных с состоянием земель, осуществляются территориальными органами и организациями Федеральной службы Росреестра России и других федеральных органов исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, участвующими в осуществлении мониторинга, а также органами местного самоуправления.

Структура, объем и сроки представления указанных данных о состоянии и использовании земель определяются Федеральной службой Росреестра России.

Данные, полученные в ходе проведения мониторинга, используются при подготовке государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации, ежегодно представляемого Федеральной службой Росреестра России по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти в Правительство Российской Федерации.

Данные, полученные в ходе проведения мониторинга, используются для информационного обеспечения деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц и граждан.

Порядок предоставления указанных данных определяется Федеральной службой Росреестра России.

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответ-

ствии с настоящим Федеральным законом сведений. Ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на русском языке на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, достоверности и доступности его сведений.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее – государственная регистрация прав).

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных сведений об объектах недвижимости.

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 (далее также – кадастр недвижимости);
- 2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также – реестр прав на недвижимость);
- 3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий

объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (далее также – реестр границ);

- 4) реестровых дел;
- 5) кадастровых карт;
- 6) книг учета документов.

Реестры Единого государственного реестра недвижимости, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, являются общедоступными, если иное не установлено законом.

Кадастр недвижимости включает в себя основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости, а именно сведения о характеристиках объекта, позволяющие идентифицировать его как индивидуально определенную вещь (например, вид и тип недвижимости, площадь, характеристики); а также сведения, вносимые на основании актов государственных органов или органов местного самоуправления; сведения, содержащиеся в иных государственных или муниципальных информационных ресурсах.

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 федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за

собой перехода, прекращения, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

В реестр границ вносятся сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в РФ, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях (границы и расположение, тип, вид зоны, реквизиты соответствующих актов государственных органов или органов местного самоуправления, на основании которых образованы зоны, и др.).

Реестровые дела представляют собой совокупность документов, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения, установленные Законом № 218-ФЗ. Реестровые дела ведутся в электронном виде, за исключением случаев, когда заявления и необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы оформлены и представлены заявителем в простой письменной форме на бумажном носителе, при условии, что оригиналы таких документов отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах. То есть, как видим, должны соблюдаться одновременно два указанных условия.

Кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН. Карты делятся на:

– публичные кадастровые карты, которые подлежат размещению на официальном сайте органа регистрации и находятся в свободном доступе для просмотра без подачи запроса и без взимания платы;

– дежурные кадастровые карты, которые предназначены исключительно для использования органом регистрации при ведении ЕГРН.

### **Вопросы для контроля знаний**

1. Задачи и содержание государственного мониторинга земель.
2. Методы проведения государственного мониторинга земель.
3. Понятие Единого государственного реестра недвижимости.

## **9 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО КАК МЕТОД ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

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,

– объекты землеустройства – территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон;

– землеустроительная документация – документы, полученные в результате проведения землеустройства.

Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

– 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.

Основаниями проведения землеустройства являются:

– решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Феде-

рации и органов местного самоуправления о проведении землеустройства;

- договоры о проведении землеустройства;
- судебные решения.

К видам землеустроительной документации относятся:

– 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.

Федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации могут устанавливаться другие виды землеустроительной документации.

Состав, содержание и правила оформления каждого вида землеустроительной документации регламентируются соответствующими техническими условиями и требованиями проведения землеустройства.

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

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

Форма карты (плана) объекта землеустройства и требования к ее составлению устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Тематические карты и атласы состояния и использования земель составляются для отображения в них характеристик состояния и использования земель, данных зонирования и природно-сельскохозяйственного районирования земель, определения мероприятий по организации рационального использования земель и их охраны.

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

Землеустроительное дело формируется и хранится в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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.

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

Сведения о землеустройстве носят открытый характер, за исключением сведений, составляющих государственную тайну, и сведений, относящихся к личности собственников зе-

мельных участков, землепользователей, землевладельцев или арендаторов земельных участков.

Юридические лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по землеустройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Землеустройство – это социально-экономический процесс и система мероприятий по организации использования и охране земель, организации и регулированию землевладений, землепользования и специальных фондов земель, устройству территории сельскохозяйственных предприятий, созданию благоприятной экологической среды и улучшению природных ландшафтов.

Землеустройство – это составная часть хозяйственного механизма страны. Его основными задачами являются:

- формирование и совершенствование рациональной системы землевладения и землепользования;
- создание равных территориальных условий для развития всех форм землевладения, землепользования и хозяйствования на земле;
- разработка предложений по установлению режима и условий использования земель, предоставленных в собственность, владение и пользование;
- подготовка данных для установления земельного налога и арендной платы за землю, возмещения потерь сельскохозяйственного производства и убытков землевладельцев и землепользователей при изъятии земель;
- обеспечение точности и бесспорности обозначения на местности границ, установленных при землеустройстве;
- обоснование направлений и установление перспектив мелиорации;
- создание территориальных условий для рациональной организации сельскохозяйственного производства;
- разработка мероприятий по сохранению и улучшению природных ландшафтов, повышению и восстановлению пло-

дородия почв, рекультивации земель, защите их от эрозии и других процессов деградации, а также по консервации нарушенных земель.

Землеустройство представляет собой определенное сочетание экономических, правовых и технических действий, причем сущность его не всегда видна за ее внешними проявлениями.

Будучи, прежде всего экономическим мероприятием, землеустройство осуществляется при помощи правовых и технических действий. Поэтому нередко оно может казаться набором чисто технических и юридических операций.

В результате землеустройства могут возникать или изменяться права физических и юридических лиц на определенные участки земли, а завершается оно установлением или изменением границ, отмечаемых с помощью технических (геодезических) действий. Граница землевладения (землепользования) представляет собой точно проложенную на местности линию, являющуюся территориальным пределом прав землевладельца (землепользователя) на землю. Внутри землевладения или землепользования таким же образом при помощи геодезических средств прокладываются границы, отделяющие один от другого земельные участки различного хозяйственного назначения (поля, угодья). Эти границы также нужны для нормального функционирования сельскохозяйственного предприятия. Такова внешняя, бросающаяся в глаза, форма проявления землеустройства, которая не отражает его сущности, хотя сама по себе и очень важна.

Сущность землеустройства определяется его экономическим содержанием, которое, прежде всего, заключается в организации использования и охраны земли как средства производства и как объекта экономических связей, а также в устройстве территории для решения производственных и социальных задач. Землеустройство органически связано с организацией производства в сельском хозяйстве, в меньшей степени – в других отраслях; оно создает также территориаль-

ную основу для осуществления производственных процессов. Наконец, для любого предприятия, учреждения, организации, чтобы они могли существовать и выполнять свои функции, необходим участок земли – землепользование, которое образуется посредством землеустройства; поэтому экономически землеустройство тесно связано с задачами размещения производства. Все формы и элементы организации территории (границы, площади, конфигурация, размещение, структура земельных участков и тому подобное.) должны наиболее полно соответствовать потребностям и формам организации производства, задачам его развития и повышения эффективности, а также технологии выполнения производственных процессов на земле при обязательном обеспечении ее рационального использования и охраны. С этой целью отдельным участкам придаются определенные площадь и конфигурация, ориентация на местности и так далее. Все это делается, прежде всего, для достижения устойчивых экономических результатов от использования земли.

Одна из существенных сторон землеустройства – оно всегда имеет правовое содержание.

Техника землеустройства является неотъемлемой частью всех землеустроительных действий. При этом используются определенные приемы, предусматривающие графическое изображение результатов обследований и проектных решений, и не на чистом листе бумаги, а на подробных и точных планово-картографических материалах. Поэтому для землеустройства необходимы различные планы и карты, выполненные с необходимой детальностью, полнотой информации и точностью.

По плановым материалам, полученным методом наземных, воздушных и космических съемок, осуществляются изучение и картографирование земельных ресурсов, вычисление площадей контуров угодий, землевладений и землепользования, изыскания и обследования, землеустроительное проектирование. Проекты посредством выполнения специальных технических (геодезических) действий переносятся на мест-



ность (в натуру); только после этого можно приступить к их реализации.

Землеустроительные технические действия, специальные инженерные геодезические работы, методы использования планово-картографических материалов являются технической основой землеустройства; они изучаются в специальной дисциплине «Геодезические работы при землеустройстве».

Содержание современного землеустройства в России в основном регламентировано действующим земельным законодательством.

В состав землеустроительных действий включены:

- разработка прогнозов, республиканских и региональных программ, схем использования и охраны земельных ресурсов и схем землеустройства;
- установление на местности границ административно-территориальных образований;
- составление проектов образования новых и упорядочения существующих землевладений и землепользований с устранением неудобств в расположении земли, отвод земельных участков в натуру, подготовка документов, удостоверяющих право собственности на землю и пользования землей;
- разработка проектов внутрихозяйственного землеустройства и других проектов, связанных с использованием и охраной земель;
- разработка рабочих проектов по рекультивации нарушенных земель, защите почв от эрозии, селей, оползней, подтопления и засоления, улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель;
- обоснование размещения и установление границ территорий с особыми природоохранными, рекреационными и заповедными режимами;
- установление и изменение городской черты, поселковой черты и черты сельских населенных пунктов;
- проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, агрохимических, геоботанических и других обследовательских и изыскательских работ.

Все названные виды работ направлены на рациональное и эффективное научно обоснованное использование земли, создание наилучших организационно-территориальных основ для развития народного хозяйства.

Система землеустройства занимает ведущее место в управлении земельными ресурсами. При ее формировании учитываются требования как целостности, так и дифференциации задач использования и охраны земель на различных этапах проектирования, взаимоувязки и соподчиненности принимаемых решений, последовательного перехода от прогнозных к проектным методам работы, непрерывности углубления детализации при проектировании.

Ее главными задачами являются:

- обоснование социально-экономических целей землевладения и землепользования, выбор направлений их реформирования, дальнейшего развития земельных отношений;
- комплексная реализация достижений научно-технического прогресса в области использования и охраны земли в различных сферах хозяйственной и общественной деятельности;
- тесная увязка стратегии и тактики землепользования с планированием, системами расселения, региональными системами ведения сельского хозяйства, рационального природопользования;
- соблюдение правового режима владения и пользования землей;
- обеспечение при использовании земли неуклонного повышения ее продуктивности и плодородия, роста производительности труда, эффективности производственных затрат;
- создание необходимых стимулов для собственников земли, ее владельцев и пользователей в рациональном использовании и охране земель;
- наращивание объемов земельно-охранных мероприятий, приведение их в соответствие – с уровнем интенсивно-

сти использования земли и ростом антропогенного воздействия на землю.

### **Вопросы для контроля знаний**

1. Содержание землеустройства.
2. Организация и порядок проведения землеустройства.
3. Система землеустройства.
4. Задачи землеустройства.
5. Связь землеустройства с перспективами экономического и социального развития.
6. Экономическое обоснование и эффективность землеустройства.

### **Вопросы к зачету**

1. Содержание термина «Земля». Основные свойства земли.
2. Основные функции земли как средства производства.
3. Содержание понятия – земельные ресурсы. Роль государства в управлении земельными ресурсами.
4. Понятие «Управления земельными ресурсами».
5. Объект и субъект, предмет управления земельными ресурсами.
6. Цели и задачи управления земельными ресурсами.
7. Виды управления земельными ресурсами.
8. Цели государства по управлению земельными ресурсами.
9. Содержание системы земельных отношений.
10. Понятие государственного регулирования земельных отношений.
11. Основные задачи ГРЗО.
12. Содержание ГРЗО.
13. Основные требования, предъявленные к ГРЗО.
14. Основные принципы ГРЗО.
15. Содержание механизма экономического регулирования земельных отношений.
16. Требования, предъявляемые к механизму экономического регулирования земельных отношений.
17. Основные принципы управления земельными ресурсами.
18. Организационная структура управления земельными ресурсами.
19. Система общего управления земельными ресурсами.
20. Компетенция и полномочия Федеральных органов власти в области ГУЗР.
21. Компетенция и полномочия органов власти субъектов РФ в области ГУЗР.

22. Компетенция и полномочия органов местного самоуправления в области ГУЗР.
23. Компетенция и полномочия Росреестра в области ГУЗР.
24. Собственность на землю граждан и юридических лиц.
25. Собственность на землю Российской Федерации.
26. Собственность на землю субъектов РФ.
27. Муниципальная собственность на землю.
28. Пользование земельными участками.
29. Право ограниченного пользования чужим земельным участком.
30. Аренда земельных участков.
31. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.
32. Принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения.
33. Направления использования земель сельскохозяйственного назначения.
34. Ограничения при изъятии земель сельскохозяйственного назначения.
35. Требования к земельным участкам, образуемым на землях сельскохозяйственного назначения.
36. Особенности купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения.
37. Особенности аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения.
38. Пути формирования и пополнения фонда перераспределения.
39. Направления использования фонда перераспределения.
40. Особенности выкупа земельных участков из фонда перераспределения.
41. Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

42. Механизм выдела земельного участка в счет земельной доли.
43. Содержание проекта межевания земельного участка долевой собственности на землях сельскохозяйственного назначения.
44. Особенности владения, пользования и распоряжения земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности.
45. Понятие невостребованных земельных долей.
46. Механизм выдела земельного участка в счет невостребованных земельных долей.
47. Методы государственного управления земельными ресурсами.
48. Содержание землеустройства.
49. Организация и порядок проведения землеустройства.
50. Государственный мониторинг земель. Задачи и порядок проведения.
51. Государственный кадастр недвижимости. Понятие и содержание.
52. Содержание охраны земель.
53. Методы охраны земель.
54. Государственный земельный надзор.
55. Муниципальный и общественный земельный контроль.

## СПИСОК ТЕРМИНОВ

**Единый государственный реестр недвижимости** – свод достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений. Ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на русском языке на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, достоверности и доступности его сведений.

**Государственная регистрация прав на недвижимое имущество** – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее – государственная регистрация прав).

**Государственный кадастровый учет недвижимого имущества** – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных сведений об объектах недвижимости.

**Государственный мониторинг земель** – система наблюдений за состоянием земель.

**Деградированные земли** – земли, на которых в результате антропогенных и природных факторов происходят устойчивые негативные процессы изменения состояния почв.

**Земельное право (отрасль права)** – система правовых норм, регулирующих общественные отношения по управлению, использованию и охране земель с целью обеспечения рационального использования земельных ресурсов, охраны жизни и здоровья человека и сочетания интересов физических и юридических лиц.

**Земельное право (учебная дисциплина)** – система знаний об основных нормах земельного законодательства, а также об основных, общепринятых положениях земельного права.

**Земельное правовое отношение** – это общественное отношение в области управления, использования и охраны земель, урегулированное нормами земельного права, состоящее во взаимной связи субъективных прав и юридических обязанностей его участников.

**Землеустройство** – совокупность мероприятий, направленных на изучение состояния земель, планирование и организацию рационального использования земель и их охраны, образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства и установление их границ на местности, организацию рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также на организацию территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

**Кадастровая карта (план)** – это карта (план), на которой в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре (местонахождение, размеры земельных участков и прочно связанные с ними объекты недвижимости и др.).

**Межевание земель** – один из видов землеустроительных мероприятий, представляющий собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ муниципальных и других административно-территориальных образований, границ земельного участка, определению их местоположения, площади, координат.

**Нарушенные земли** – земли, утратившую свою хозяйственную ценность или являющиеся источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с нарушением почвенного покрова, гидрологического режима и образования техногенного рельефа в результате производственной деятельности.

**Оборотоспособность земельных участков** – свойство участков земли, выражающееся в способности (возможности) объектов (земельных участках) свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом (например, в результате совершения сделок по отчуждению).

**Ограничения (обременения) прав на землю** – существующие условия, запрещения, установленные законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке, стесняющие правообладателя при реализации права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимости.

**Предмет земельного права** – совокупность имущественных и неимущественных общественных отношений, возникающих в области управления, использования и охраны земель, урегулированных нормами земельного права.

**Принципы земельного права** – объективно обусловленные характером земельных отношений основополагающие, руководящие положения, отражающие сущность земельного права.

**Разрешенное использование земельного участка** – условия и порядок использования земельного участка с учетом целевого назначения и установленных ограничений и обременений.

**Сервитут** – право ограниченного пользования земельным участком.

**Система отрасли земельного права** – объективно существующее упорядоченное единство земельно-правовых институтов, последовательно расположенных в соответствии с их значимостью, ролью в регулировании земельных отношений и содержанием этих отношений.

**Субъекты земельных правоотношений** – лица или образования, которые действующим законодательством наделены правами и обязанностями, позволяющими участвовать в земельных правоотношениях.

**Управление земельными ресурсами** – организующая деятельность уполномоченных органов исполнительной власти по обеспечению рационального использования и охраны земель всеми субъектами земельных отношений.

**Целевое назначение земельного участка** – установленные законодательством порядок и условия использования земель для конкретных целей в соответствии с категорией земель.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В силу своих природных и экономических качеств, земля, представляет особый объект социально-экономических и общественно-политических отношений, что, в свою очередь, диктует необходимость создания принципиально иной системы управления, отличающейся от управления другими видами материальных ресурсов. Повышение эффективности использования земли связано с многогранностью функций и свойств земли, что, в свою очередь, влияет на сущность, содержание и механизм управления земельными ресурсами.

Обязательным условием рационального и эффективного использования и охраны земель в России является наличие и функционирование в этой сфере системы управления, ориентированной на обеспечение интересов государства и потребностей населения в земельных ресурсах.

Методы регулирования земельных отношений в значительной степени определяются господствующими формами собственности на землю и включают систему политических, социально-экономических, правовых и организационно-административных мер. Основные из них – землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земель, а также контроль за использованием и охраной земель. Постоянно растет потребность в информации о земле как основе проводимых земельных преобразований, так как земля является основным источником материального благополучия в частном и общественном секторах. Такая информация является главной для принятия решений, связанных с инвестициями, формированием налоговой системы, развитием и управлением территориями регионов.

Особенность современного развития земельных отношений в России состоит в том, что земельно-кадастровая информация становится одним из главных источников экономического развития территорий, включая муниципальные образования.

Наличие достоверной и полной информации о земельных ресурсах будет способствовать функционированию цивилизованного рынка земель и недвижимости, защите прав граждан и юридических лиц на землю.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Антропов Д. В. Особенности землепользования в зонах с особыми условиями использования территорий / Д. В. Антропов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 11. – С. 6–10.
2. Антропов Д. В. Электронный способ взаимодействия в системе органов кадастрового учета // Организация, технологии и опыт ведения кадастровой деятельности : сб. науч. тр. – М. : ГУЗ, 2012. – 144 с. – С. 35–41.
3. Борисова И. В. Цифровые методы обработки информации [Электронный ресурс]: учеб. пособие / И. В. Борисова. – Электрон. текстовые данные. – Новосибирск : Новосибирский государственный технический университет, 2014. – 139 с. – Режим доступа : <http://www.iprbookshop.ru/45061>.
4. Варламов А. А. Основы кадастра недвижимости : учебник / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – М. : Академия, 2013. – 221 с.
5. Варламов А. А. Государственный кадастр недвижимости : учебник / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – М. : КолосС, 2012. – 679 с.
6. Варламов А. А. Земельный кадастр. Т. 2. Управление земельными ресурсами : учеб. пособие. / А. А. Варламов. – М. : КолосС. – 2004. – 527 с.
7. Виднов А. С. Управление земельными ресурсами : учеб. пособие / А. С. Виднов, Н. В. Гагаринова, М. В. Сидоренко, А. В. Хлевная. – Краснодар : КубГАУ, 2014. – 101 с.
8. Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае [Электронный ресурс] : закон Краснодарского края от 5.11.2002 № 532-КЗ // Законодательное собрание Краснодарского края. – Режим доступа : <http://www.kubzsk.ru/kodeksdb/noframe/law?d&nd=921014662&nh=0>
9. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.03.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) [Электронный ресурс] // Правовой портал Кон-

сультант плюс. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_173579/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173579/)

10. Золотова Е. В. Основы кадастра: территориальные информационные системы : учебник для вузов / Е. В. Золотова. – М. : Фонд «Мир», Акад. Проект, 2012. – 416 с.

11. Игнатов Ю. М. Географические и земельно-информационные системы / Ю. М. Игнатов, А. Ю. Игнатова. – Кемерово, 2012. – 189 с.

12. Карпова Н. В. Управление земельными ресурсами / Н. В. Карпова. – Старый Оскол : ТНТ, 2010. – 404 с.

13. Кухтин П. В. Управление земельными ресурсами : учебное пособие / П. В. Кухтин. – 2-е изд. – СПб. : Питер, 2006. – 448 с.

14. Налоговый кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]// Система ГАРАНТ. – Режим доступа : <http://base.garant.ru/10900200/>

15. Система ГАРАНТ [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://base.garant.ru/11901341/#ixzz3IBjVzdlm>.

16. Слезко В. В. Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости [Электронный ресурс] : учебно-практический комплекс / В. В. Слезко. – Электрон. текстовые данные. – М. : Евразийский открытый институт, 2013. – 158 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/14650>. – ЭБС «IPRbooks».

17. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.06.2007 № 221-ФЗ // Правовой портал Консультант плюс. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=183057>

18. О личном подсобном хозяйстве [Электронный ресурс] : федер. закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ (ред. от 21.06.2011) // Правовой портал Консультант плюс. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=115371>

19. О крестьянском (фермерском) хозяйстве [Электронный ресурс] : федер. закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ (ред. от

23.06.2014) // Правовой портал Консультант плюс. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=168304>

20. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан [Электронный ресурс] : федер. закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ (ред. от 31.12.2014) // Правовой портал Консультант плюс. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=173607>

21. О землеустройстве [Электронный ресурс] : федер. закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Правовой портал Консультант плюс. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=183057>

22. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федер. закон от 21.06.1997 № 122-ФЗ (с изменениями и дополнениями) // Правовой портал Консультант плюс. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_15287/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/)

23. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую [Электронный ресурс] : федер. закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 31.12.2014) // Правовой портал Консультант плюс. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=173550>

24. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.06.2002 № 101-ФЗ (с изменениями и дополнениями) // Система ГАРАНТ. – Режим доступа : <http://base.garant.ru/12127542/#ixzz3IBNEz0bh>.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ. СОДЕРЖАНИЕ И МЕХАНИЗМ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.....	4
2 ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ .....	23
3 ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ .....	36
4 РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	56
5 РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ЗЕМЛЯХ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	75
6 РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ КРЕСТЬЯНСКИХ (ФЕРМЕРСКИХ), ЛИЧНЫХ ПОДСОБНЫХ ХОЗЯЙСТВ, КОЛЛЕКТИВНОГО САДОВОДСТВА.....	90
7 ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАДЗОР МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ.....	111
8 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ, МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ В СИСТЕМЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ .....	130
9 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО КАК МЕТОД ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ .....	138
СПИСОК ТЕРМИНОВ.....	150
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	154
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....	155

Учебное издание

**Гагаринова** Нина Владимировна  
**Сидоренко** Максим Владимирович

## УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

*Учебное пособие*

В авторской редакции

Подписано в печать 10.11.2017. Формат 60 × 84 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>.

Усл. печ. л. – 9,3. Уч.-изд. л. – 7,3.

Тираж 100 экз. Заказ №

Типография Кубанского государственного  
аграрного университета.  
350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13