

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Воронежский государственный технический университет»

Кафедра кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

к выполнению практических работ для студентов направления
21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (профиль «Городской кадастр»)
всех форм обучения

Воронеж 2022

УДК 347

ББК 67.404

Составители:

ст. преп. О.А. Попова

Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: методические указания к выполнению практических работ по дисциплине «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров» для студентов направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (профиль «Городской кадастр»), всех форм обучения / сост.: О.А. Попова; ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет». Воронеж: Издательство ВГТУ, 2022. 26 с.

Методические указания разработаны для проведения практических работ по дисциплине «Правовое обеспечения землеустройства и кадастров». Дана последовательность выполнения практических работ по дисциплине «Правовое обеспечения землеустройства и кадастров» целью которых, является получение соответствующих теоретических и практических навыков и знаний в области правового обеспечения землеустройства и кадастров.

Предназначены для студентов, обучающихся по направлению 21.03.02 – «Землеустройство и кадастры» (программа «Городской кадастр» всех форм обучения

Методические указания подготовлены в электронном виде и содержатся в файле МУ_ПГ.pdf.

УДК 347

ББК 67.404

Рецензент – С.А. Ли, канд. эконом. наук, доц. Кафедры кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии ВГТУ

Издается по решению научно-методического совета

Воронежского государственного технического университета

ВВЕДЕНИЕ

Методические указания предназначены для студентов бакалавров, обучающихся по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», профиль «Городской кадастр» всех форм обучения и заключаются в содействии формирования у обучающихся общих подходов подготовки разностороннего специалиста по правовому регулированию современных общественных отношений, складывающиеся в области землеустройства и кадастров.

Целью данных методических указаний является теоретические рекомендации по выполнению практических занятий по дисциплине «Правовое обеспечения землеустройства и кадастров» по каждой из рассмотренных на лекциях тем.

Подготовку к практическим занятиям по правовому обеспечению землеустройства и кадастров необходимо начинать с повторения лекционного материала, в котором содержатся вопросы, рассматривающие предмет, метод, систему, источники и принципы земельного права, а также понятие право собственности на землю и другие вещные права на земельный участок, понятие и организация землеустройства и кадастровой деятельности. При подготовке и во время практических занятий студент должен использовать Конституцию Российской Федерации и Земельный кодекс Российской Федерации, а также ФЗ «О землеустройстве», ФЗ «О кадастровой деятельности», ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Вопросы по каждой теме практического занятия и основные теоретические положения по каждому из практических занятий даны ниже.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 1

ПОНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

1. Понятие земельного права в трёх аспектах.
2. Особенности предмета и метода земельного права.
3. Принципы земельного права.
4. Система источников земельного права.
5. Категории земель в РФ. Особенности правовых режимов каждой категории.
6. Земельные правоотношения.

1. Понятие земельного права в трёх аспектах

Земля в рамках земельного права рассматривается в трёх аспектах:

- Как природный объект;
- Как природный ресурс;
- Как недвижимое имущество.

Земельное право - самостоятельная отрасль российского права, нормы которой регулируют общественные отношения в сфере использования и охраны земли, как природного объекта, как природного ресурса, как недвижимого имущества, в целях обеспечения устойчивого развития Российской Федерации (РФ) и оптимального сочетания интересов общества и граждан.

Предмет земельного права - общественные отношения по использованию и охране земель в РФ, как основы жизнедеятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Предмет земельного права составляют две группы общественных отношений:

- Управленческие земельные отношения, т.е. отношения по использованию и охране земель в РФ;
- Имущественные отношения, так п.3 статьи 3 Гражданского кодекса РФ: имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельным участком (з.у.), а также сделки с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, водным законодательством, законодательством о недрах и другими специальными федеральными законами (ФЗ).

2. Особенности предмета и метода земельного права

Метод правового регулирования — совокупность способов и приемов, с помощью которых земельное право воздействует на поведение участников земельных отношений.

Особый характер земельных отношений определяет и особенности метода земельного права, как совокупность комбинированных способов земельных отношений. То есть, сочетание императивного и диспозитивного

метода. (Императивный метод: власть- подчинения , а также предписания одного из участника обязательны для другого участника. Для диспозитивного метода характерно равенство участников - ни у одного участника нет властных полномочий в отношении другого.)

3. Принципы земельного права

Принципы земельного права содержатся в Конституции РФ от 12.12.1993 (ст. 9,36,72), а также в ст. 1. Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) от 25.10.2001. Все принципы можно разделить на следующие группы:

- Экологические (п.1, 2, 6)
- Социальные (п.3, 4, 11)
- Экономические (п.5, 7)
- Правовые (п.8—10)

Системы земельного права состоят из двух частей: общей и особенной.

Институт общей части земельного права:

- Право собственности на землю
- Права на землю лиц, не являющихся собственниками
- Основания возникновения прав на землю
- Правовая охрана земель
- Плата за землю
- Ответственность за земельное законодательство
- Управление в области использования и охраны земель

Институты особенной части земельного права:

1. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения
2. Правовой режим земель населённых пунктов
3. Правовой режим земель транспорта, связи, энергетики и др спец назначения
4. Правовой режим земель особо охраняемых природных территории и объектов.
5. Правовой режим земель лесного фонда
6. Правовой режим земель водного фонда
7. Правовой режим земель запаса

4. Система источников земельного права

1. Понятия и классификация источников земельного права.

Источники права — форма выражения и закрепления норм права (правил поведения) в официальных документах, в результате чего они приобретают обязательное значение.

Основными источниками являются:

- Конституция РФ от 12.12.93;
- Международные договоры.
- Законодательные акты, которые подразделяются на Законы и подзаконные акты.

- Судебная практика. Постановления пленумов высшего арбитражного суда.

2. Конституционные основы земельного права:

- Статья 9, 36, 37, 72 Конституции РФ

3. Законные и подзаконные акты как источники земельного права.

К законам регулирующим земельные отношения относятся Земельный кодекс РФ от 25.10.2001, Гражданский кодекс (ГК РФ) в 4 частях, Градостроительный кодекс (Гр.К РФ) от 29.12.2004, Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004, Кодекс РФ об административных правонарушениях (КоАП РФ) от 30.12.01, Налоговый кодекс НК РФ (1998), Водный кодекс от 3.06.2006, Лесной кодекс от 4.06.2006, ФЗ «О кадастровой деятельности» в РФ № 221 от 24.07.2007, ФЗ от 21.12.04 «О переводе земель или з.у. из одной категории в другую», ФЗ от 24.07.2002 «Об обороте земель с/х назначения», ФЗ от 18.06.01 № 78 «О землеустройстве», ФЗ от 13.07.2015 года № 218 «О государственной регистрации недвижимости».

К подзаконным нормативным актам, например, относятся Постановление Правительства от 01.06.2009 «Об утверждении положения о Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии»

5. Категории земель в РФ. Особенности правовых режимов каждой категории

Согласно ЗК РФ ст. 7, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;

- 2) земли населенных пунктов;

- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

- 5) земли лесного фонда;

- 6) земли водного фонда;

- 7) земли запаса.

Правовой режим земель — установленный законом порядок государственного регулирования и охраны земли, обеспеченный мерами предупреждения правонарушений и установленной ответственности за их совершение.

Институты особенной части земельного права, содержат особенности правовых режимов для каждой категории земель.

1. Правовой режим земель с.х. назначения (глава 14, ст. 77-81 ЗК РФ);

2. Правовой режим земель населённых пунктов (глава 15, ст. 83-95 ЗК РФ);

3. Правовой режим земель транспорта, связи, энергетики и др специального назначения (глава 16, ст. 87-93 ЗК РФ);

4. Правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов (глава 17, ст. 94-100 ЗК РФ);

5. Правовой режим земель лесного, водного фонда и земель запаса (глава 18, ст. 101-103 ЗК РФ).

5. Земельные правоотношения

Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации, как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 2.

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В РФ и ПРАВА ЛИЦ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ СОБСТВЕННИКАМИ

1. Понятие и содержание права собственности на землю в РФ.
2. Содержание и возможные ограничения права собственности на землю.
3. Субъекты и объекты права собственности на землю.
4. Формы и виды права собственности на землю.
5. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком.
6. Право постоянного бессрочного пользования земельным участком.
7. Аренда земельного участка.
8. Сервитут.
9. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком.

1. Понятие и содержание права собственности на землю в РФ

Право собственности на земельный участок в объективном смысле – это совокупность правовых норм, раскрывающих содержание и субъективное право в отношении определённого з.у. и отображающих возможные границы этого субъективного права.

Собственность на природные ресурсы в том числе на землю, категория условная. Поведение собственника земли при реализации всех трёх правомочий собственника (право владения, пользования, распоряжения) соответствует праву собственности в широком смысле, однако, необходимо соблюдать все требования в соответствии с интересами общества. Абсолютной собственности на землю не существует, так как необходимо соблюдать ряд требований и ограничений.

Содержание права собственности на землю отличаются специфическими формами реализации правомочий собственника.

Владение

Осуществление владения выражается в праве собственника обозначить границы земельного участка на местности и ограничить к нему доступ третьих лиц.

Пользование

Земельное право конкретизирует способы использования и пределы реализации этого правомочия.

Статья 40 Земельного кодекса, собственник имеет право:

- Использовать для собственных нужд общераспространённые полезные ископаемые, пресные подземные воды, пруды и обводнённые карьеры.

- Возводить жилые, производственные, культурно бытовые и другие здания в соответствии с целевым назначением и разрешённым использованием.
- Проводить оросительные, осушительные и другие мелиоративные работы.

С соблюдением требований градостроительных регламентов, экологических, пожарных и др. норм и правил.

Распоряжение

Собственник имеет право определять дальнейшую судьбу участка в соответствии с ГК РФ, если на основании закона данный з.у. не ограничен и не изъят из оборота. Статья 27 Земельного кодекса даёт перечень земель изъятых и ограниченных в обороте (Земли занятые национальными парками, объектами вооружённых сил, военными судами, органами ФСБ, объектами использования атомной энергии, службы исполнения наказания...).

Также возможны ограничения:

- Статья 56.1 ЗК РФ- ограничение прав на з.у. в связи с резервацией земель для муниципальных нужд.
- Статья 23 ЗК РФ установление сервитута.
- Статья 56 ЗК РФ ограничения прав на з.у., в связи с экологическими требованиями.
- Статья 55 п 3 Конституции РФ. Любые права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом, если это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Таким образом, все ограничения можно разделить на:

- Конституционные
- Градостроительные
- Земельно-правовые
- Экологическо-правовые.

2. Содержание и возможные требования для установления ограничений права собственности на землю

Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ, федеральными законами.

Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной (гос.) власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаются в соответствии с ЗК РФ.

Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

3. Субъекты и объекты права собственности на землю

Субъекты - это физические (физ.) и юридические (юр.) лица РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, иностранные физические и юридические лица и лица без гражданства.

Но для иностранных физических и юридических лиц и лиц без гражданства установлены следующие ограничения:

- Не могут обладать на праве собственности земельными участками на приграничной территории (ст. 15 п. 3 ЗК РФ).

- Земельными участками сельскохозяйственного назначения могут предоставляться только на праве аренды (ст. 3 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» 24.07.2002).

- Не могут обладать участками в пределах морского порта.

- Земельные участки предоставляются только за плату.

Объекты – земельные участки.

Земельные участки -это часть поверхности земли, границы которого определены в соответствии с ФЗ.

Процедура определения границ з.у. включает определение кадастровым

инженером координат характерных точек границ земельного участка, а также путём согласования местоположение таких границ с лицами смежных земельных участков. Результат такой процедуры – межевой план.

Каждый з.у. характеризуется:

- Целевым назначением, то есть установленный законом порядок использования земель для конкретных целей в соответствии с категорией земель.
- Разрешённое использование, то есть использование з.у. с учетом целевого назначения и установленных ограничений и обременений.

Согласно статье 261 ГК РФ, право собственности распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный почвенный слой и водные объекты, растения, находящиеся на нем, а также, подземное и поверхностное пространство, если нет запретов законами о воздушном пространстве, и о недрах. Так ФЗ «О недрах» устанавливает, что все недра являются собственностью государства, а на з.у. можно добывать только общераспространенные полезные ископаемые.

Виды земельных участков:

- Делимые (можно разделить на части с образованием новых з.у.);
- Неделимые.

Требования, которые предъявляются к образованию новых з.у., ст. 11.9 ЗК РФ:

- Сохранение целевого назначения и разрешённого использования;
- Должны быть соблюдены предельные размеры зу;
- Границы земельного участка не должны пересекать границы населенных пунктов и муниципальных образований;
- Должен быть сохранен подъезд и подход;
- Образование з.у. не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице.

4. Формы и виды права собственности на землю

Формы:

- Государственная;
- Муниципальная;
- Частная.

Виды частной собственности:

- Индивидуальная;
- Общая (долевая и совместная).
- К муниципальной собственности относятся з.у., принадлежащие муниципальному образованию.

Право собственности осуществляется органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в соответствии со ст. 19 ЗК РФ.

Государственная собственность - земельные участки принадлежащие на праве собственности РФ и субъектам РФ, ст. 17 и 18 ЗК РФ.

5. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ). То есть земельный участок, находящийся в государственной собственности, предоставлялся в советское время во владение только гражданам. Содержание этого права ограничено. Граждане владеют и пользуются таким участком, а распоряжаются только передачей по наследству. В настоящее время земельные участки на этом праве не предоставляются, однако земельные участки, которые были предоставлены на этом праве ранее-сохраняется, но у граждан есть право оформить его в собственность.

Субъект этого права – землевладелец.

6. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК РФ). Земельные участки предоставляются на неограниченный срок, на основании решения уполномоченного государственного или муниципального органа власти. До введения нового Земельного кодекса (25.10.2001г) земельные участки предоставлялись на этом праве гражданам и юридическим лицам, однако новый ЗК РФ установил обязанность и для граждан, и для юридических лиц переоформить такой земельный участок в собственность или в аренду. Земельный участок в настоящее время на этом праве может предоставляться только (ст. 39.9 ЗК РФ):

-Государственным и муниципальным учреждениям;

-Казенным предприятиям;

-Органы государственной власти (ОГВ) и органам местного самоуправления (ОМС);

-Центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнения своих обязанностей.

Субъект этого права – землепользователь.

7. Аренда земельного участка

По договору аренды з.у. (имущественного найма) арендодатель (тот, кто сдаёт в аренду) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) з.у. или его часть за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор обязуется выплачивать арендную плату, использовать з.у. в соответствие с его целевым назначением и разрешённым использованием, условиями договора аренды, соблюдая при этом требования экологического, природоресурсного, градостроительного и другого законодательства.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества по общему правилу, являются его собственностью.

Арендодатель всегда собственник з.у.

Арендатор – любое дееспособное физ. или юр. лицо, включая иностранных физ. или юр. лиц и лиц без гражданства.

Договор аренды з.у. подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента государственной регистрации.

Не подлежит государственной регистрации договор аренды з.у. сроком менее 1 года.

Срок, на который заключается договор аренды з.у., устанавливается по согласованию сторон, но закон может установить максимальный срок 49 лет для:

1. Аренда земельных участков сельскохозяйственного назначения (ст. 9 п. 3 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);
2. При аренде лесных участков.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды.

Если з.у. находится в личной собственности, то размер арендной платы определяется по согласованию сторон.

Если з.у. находится в государственной или муниципальной собственности, то устанавливается конкретный размер арендной платы соответствующим ОГВ или ОМС.

Арендатор вправе:

Передать свои арендные права третьему лицу. Отдать в залог и вносить земельный участок в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, передать арендуемый земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды з.у. без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Расторжение договора аренды з.у. предусмотрено гражданским законодательством, но Земельный кодекс предусматривает досрочное расторжение договора. В случаях:

1. Не надлежащем использовании з.у.;
2. Изъятии з.у. для государственных или муниципальных нужд
3. Реквизиция з.у.
4. Конфискация з.у.

8. Сервитут

Сервитут – право ограниченного пользования чужим з.у. Сервитут бывает:

-Частный сервитут. Регулируется ГК РФ ст. 274. Собственник земельного участка или другой недвижимости может потребовать от собственника соседнего земельного участка предоставления ограниченного права пользования соседним земельным участком. Устанавливается по договору или по решению суда. Сервитут подлежит государственной регистрации и сохраняется при переходе права на земельный участок.

-Публичный сервитут – устанавливается на пользование чужим земельным участком неограниченным количеством лиц в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков. Регулируется Земельным кодексом РФ ст. 23.

Может устанавливаться для:

1. прохода или проезда через земельный участок, в целях обеспечения доступа граждан к водному объекту общего пользования;
2. размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;
3. проведения дренажных и мелиоративных работ на земельном участке;
4. забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
5. прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
6. сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
7. использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства)...

9. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком

Право безвозмездного срочного пользования это бесплатное пользование земельным участком в течении определенного срока, устанавливаемое на основе закона или договора. Ст.39.10 п.2 ЗК РФ устанавливает

исчерпывающий перечень лиц, которым могут быть предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности на этом праве, например:

1. юридические лица — субъекты права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком - на срок до одного года;

(государственным и муниципальным учреждениям, органам местного самоуправления, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов на срок до одного года)

2. религиозным организациям для размещения здания религиозного или благотворительного назначения -на срок до 10 лет;

3. гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянского (фермерского) хозяйства - на срок не более 6 лет;

4. некоммерческим организациям созданными гражданами для ведения огородничества или садоводств — до 5 лет;

5. гражданам в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности, для собственных нужд на лесных участках - до 5 лет...

Так же на праве безвозмездного срочного пользования земельным участком предоставляются служебные наделы из земель принадлежащим организациям транспорта, лесного хозяйства, федеральных государственных бюджетных учреждений, осуществляющих управление государственными заповедниками и национальными парками и других сфер деятельности, на срок- пока сотрудник состоит в трудовых отношениях с этой организацией.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 3

ЮРИДИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

1. Понятие юридической ответственности за нарушение земельного законодательства.
2. Административная ответственность.
3. Уголовная ответственность.
4. Дисциплинарная ответственность.
5. Гражданско-правовая ответственность.
6. Земельно-правовая ответственность.

1. Понятие юридической ответственности за нарушение земельного законодательства.

Юридическая ответственность – это необходимость лица, быть подвергнутым мерам государственного воздействия личного или имущественного характера за совершенное им правонарушение.

Основанием для привлечения к юридической ответственности за нарушение земельного законодательства является совершение земельного правонарушения.

Земельное правонарушение – это виновное, противоправное деяние (действие или бездействие), совершенное правоспособным субъектом, причинившее вред земельным ресурсам или создающее реальную угрозу причинения такого вреда или нарушающее права и законные интересы участников земельных правоотношений.

2. Административная ответственность

Административная ответственность выражается в применении компетентными органами государственной власти (ОГВ), осуществляющими государственный земельный надзор, мер административного взыскания за совершение административного правонарушения и регулируется Кодексом об административных правонарушениях (КоАП РФ) от 30.12.2001.

КоАП РФ предусматривает ответственность:

Глава 7 КОАП РФ в области охраны собственности:

1. Ст. 7.1 – самовольное занятие з.у.;

2. Ст.7.10. самовольная уступка права пользования землёй, недрами, лесными участками или водным объектам;
3. Ст.7.14 организация или проведение земляных, строительных или иных работ без разрешения;
4. Ст.7.16 незаконное изменение правового режима з.у., отнесённых к землям историко-культурного назначения;
5. Ст.7.34 использование з.у. на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицом, не выполнившим обязанность по переоформлению такого права.

Глава 8 КоАП РФ в области охраны природной среды и природопользования.

1. Ст. 8.6 порча земель; п.1. Самовольное снятие или перемещение плодородного слоя, п.2 уничтожение плодородного слоя почвы, а равно порча земель в результате нарушения обращения с пестицидами и др. опасными веществами и отходами производства;
2. Статья 8.7. невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятиям по рекультивации и охране почв.
3. Статья 8.8 использование з.у. не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние пригодное для использования по целевому назначению;
4. Ст.8.12 нарушение режима использования з.у. и лесов в водоохраных зонах.

Глава 19 КОАП РФ – нарушение в области порядка управления.

Ст. 19.9 нарушение порядка предоставления земельных, лесных участков или водных объектов.

КоАП предусматривает следующие виды наказания за нарушение земельного правонарушения.

1. Административный штраф.
2. Административное приостановление деятельности для юр. лиц и

ИП.

3. Уголовная ответственность

К уголовной ответственности может быть привлечено только физическое лицо и только на основании решения суда. Уголовная ответственность предусматривается УК РФ от 13.06.96.

В следующих областях:

1. В сфере экономической деятельности: ст.170 УК РФ – регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом. Ст.170.2 УК РФ – внесение

заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевая з.у. или карту-план территории.

2. Экологические преступления: ст. 254 порча земли (отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде).

Виды уголовных наказаний за земельные преступления:

1. Штраф;
2. Лишение права заниматься определённой деятельностью или занимать определённую должность на определённый срок;
3. Обязательные работы;
4. Исправительные работы;
5. Принудительные работы;
6. Лишение свободы.

4. Дисциплинарная ответственность

Дисциплинарная ответственность за земельное правонарушение предусмотрена ст. 75 п. 1 ЗК РФ.

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

Порядок привлечения к дисциплинарной ответственности регулируется Трудовым кодексом РФ от 30.12.2001 и предусматривает следующие виды дисциплинарных взысканий (ст.192 Трудового кодекса РФ).

1. Замечания;
2. Выговор;
3. Увольнение по соответствующим основаниям.

Дисциплинарное взыскание применяется не позднее одного месяца со дня обнаружения проступка и не позднее 6 месяцев со дня его совершения.

5. Гражданско-правовая ответственность

Статья 76 ЗК РФ.

Заключается в возложении на правонарушителя обязанности возместить потерпевшей стороне имущественный и/ или моральный вред.

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 обязанности по возмещению причиненного земельными правонарушениями вреда.

Особенность гражданско-правовой ответственности – ответственность возлагается на нарушителя наряду с дисциплинарной, уголовной или административной ответственностью.

6. Земельно-правовая ответственность

ЗК РФ и ГК РФ устанавливает ответственность для лиц, использующих з.у. с нарушениями требований земельного законодательства.

Вид наказания – изъятие з.у.

Ст. 45 п. 2 ЗК РФ устанавливает основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и права пожизненного наследуемого владения земельным участком, а именно:

- Использование з.у. не по целевому назначению, если это приведёт к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или причинению вреда окружающей среде;
- Порча земель;
- Невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательные мероприятия по улучшению земель и охране почв;
- Невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, непригодное для использования по целевому назначению;
- Неиспользование з.у., предназначенного для сельскохозяйственного производства или жилого и иного строительства в течение трёх лет.

Ст.284 и ст.286 ГК РФ регулирует изъятие у собственника земельного участка.

Земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с нарушением требований законодательства РФ, в частности, если участок используется не по целевому назначению, или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде, или на участке возведена или создана самовольная постройка и лицами, осуществившими самовольную постройку, не выполнены предусмотренные законом обязанности по ее сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями.

Принудительное изъятие з.у. осуществляется на основании, вступившего в законную силу решения суда или на основании решений ОГВ или ОМС.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 4.

ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ. КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1. Платность использования земли. Формы платы за землю.
2. Земельный налог, как вид местных налогов по Налоговому кодексу РФ. Порядок исчисления и уплаты земельного налога и его льготы.
3. Арендная плата, как форма платы за землю.
4. Кадастровая стоимость земельного участка.
5. Порядок проведения кадастровой оценки.

1. Платность использования земли. Формы платы за землю

Подпункт 7 пункта 1. ст.1 ЗК РФ устанавливает принципы платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев прямо предусмотренных законодательством (например-безвозмездное срочное пользование з.у.).

Две формы платы за землю – земельный налог и арендная плата.

2. Земельный налог, как вид местных налогов по Налоговому кодексу РФ. Порядок исчисления и уплаты земельного налога и его льготы

Основной нормативной базой по земельному налогу является – Земельный Кодекс РФ, Налоговый кодекс гл. 31 и ФЗ «О плате за землю» от 11.10.1991. Земельный налог устанавливается нормативно-правовым актом, органом местного самоуправления и действует на территории муниципального образования. Земельный налог начисляется с момента государственной регистрации земельного участка.

Налогоплательщики: собственник, землевладелец, землепользователь.

Налоговый период один год.

Объект налогообложения- земельный участок , расположенный в пределах муниципального образования на территории которого действует определённая ставка налога на землю.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельного участка. Сумма налога исчисляется как соответствующая налоговая ставка

умноженная на налоговую базу.

Налоговая ставка устанавливается ОМС и не может превышать:

1) 0,3 процента в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности);

- не используемых в предпринимательской деятельности, приобретенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельных участков общего назначения, предусмотренных ФЗ от 29 июля 2017 года № 217 "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- ограниченных в обороте в соответствии с законодательством РФ, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и разрешенного использования земельного участка.

Ст. 391 Налогового кодекса РФ пункт 5. - льготы по налогообложению.

Налоговая база уменьшается на величину кадастровой стоимости на 600 м², если налогоплательщик относится к одной из категорий:

- Герой СССР, герой РФ, полные кавалеры ордена славы;
- Инвалиды 1 и 2 группы;
- Инвалиды с детства;
- Ветераны и инвалиды ВОВ и т.д...

Ст. 395 Налогового кодекса РФ устанавливает освобождения от налогообложения :

- Организации и учреждения уголовно-исполнительной системы министерства юстиций - в отношении з.у., представленных для выполнения возложенных функций;

- Организации - в отношении з.у., занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования;

- Религиозными организациями - в отношении з.у. занятыми зданиями и сооружениями;

- Общероссийские общественные организации инвалидов;

- Организации народных художников;

- Физические лица, относящиеся к коренным малочисленным народам

севера, Сибири, Дальнего Востока и т.д..

3. Арендная плата, как форма платы за землю

Размер арендной платы устанавливается в договоре аренды.

При аренде з.у., находящегося в частной собственности плата устанавливается как в денежной форме, так и в виде части продукции, определенных услуг в форме возмещения затрат арендатора и т.п.

Если з.у. находится в государственной или муниципальной собственности, то только денежная форма и размер арендной платы устанавливается на основе кадастровой стоимости и по результатам проведения аукциона .

4. Кадастровая стоимость земельного участка

Кадастровая стоимость - стоимость, которая устанавливается в результате государственной кадастровой оценки (ГКО).

ГКО регулируется:

- ФЗ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ»
- ФЗ № 237 от 3.07.2016 «О ГКО»

Органы, осуществляющие ГКО:

- Уполномоченный орган (исполнительный орган государственной власти субъекта РФ)
- Орган осуществляющий регистрацию прав
- Бюджетное предприятие, осуществляющее ГКО

5. Порядок проведения кадастровой оценки

ГКО - совокупность действий, состоящих из:

- Принятие решений о проведении ГКО, осуществляется уполномоченным органом субъекта РФ;
- Формирования перечня объектов, подлежащих ГКО, осуществляется органом регистрации прав;
- Определение кадастровой стоимости и составление отчета и направление отчёт в уполномоченный орган субъекта РФ, осуществляется бюджетным учреждением;
- Утверждение акта результатов определения кадастровой стоимости. Осуществляется уполномоченным органом субъекта РФ и направляется акт в орган регистрации прав;
- Внесение результатов ГКО в ЕГРН, осуществляется органом регистрации прав.

Очередная государственная кадастровая оценка проводится через четыре года с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости, в городах федерального значения в случае принятия высшим исполнительным органом государственной

власти субъекта Российской Федерации соответствующего решения - через два года.

ГКО основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования, устанавливается оценочное зонирование территории. По результатам оценочного зонирования составляется карта оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Согласно ст. 66 пункт 3 ЗК РФ в случае определения рыночной стоимости з.у. кадастровая стоимость устанавливается равной рыночной стоимости.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 5

ПОНЯТИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

1. Понятие землеустройства
2. Виды землеустроительных мероприятий
3. Землеустроительная документация
4. Землеустроительный процесс

1. Понятие землеустройства

Землеустройство включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации. (Внутрихозяйственное землеустройство).

Объекты землеустройства - территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, а также части таких территорий

Землеустроительная документация - документы, полученные в результате проведения землеустройства

2. Виды землеустроительных мероприятий

Проведение землеустройства включает в себя следующие виды работ:

- 1) почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания;
- 2) оценка качества земель;
- 3) инвентаризация земель.

Почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания проводятся в целях получения информации о состоянии земель, в том числе почвы, а также в целях выявления 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. (Глава 3, ст. 11 ЗК РФ)

Оценка качества земель проводится в целях получения информации о свойствах земли как средства производства в сельском хозяйстве, в том числе в органическом сельском хозяйстве.

Оценка качества земель, являющихся исконной средой обитания коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, проводится в целях установления продуктивности оленьих пастбищ и наличия биологических ресурсов, необходимых для обеспечения традиционного образа жизни коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации. (Глава 3, ст. 12 ЗК РФ)

Инвентаризация земель проводится для выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель. (глава 3, ст. 13 ЗК РФ).

3. Землеустроительная документация

Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, формируется на основе сбора, обработки, учета, хранения и распространения документированной информации о проведении землеустройства.

Лица, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передать экземпляр подготовленной ими землеустроительной документации в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

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

(4 глава, ст. 19-24 ЗК РФ) К видам землеустроительной документации относятся:

1. генеральная схема землеустройства территории РФ, схема землеустройства территорий субъектов РФ, схема землеустройства муниципальных образований, схемы использования и охраны земель;

2. карты (планы) объектов землеустройства;

3. проекты внутрихозяйственного землеустройства;

4. 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;

5. материалы почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель;

6. тематические карты и атласы состояния и использования земель.

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

4. Землеустроительный процесс

Основаниями проведения землеустройства являются:

1. решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления о проведении землеустройства;

2. договоры о проведении землеустройства;

3. судебные решения.

Землеустроительный процесс - общий порядок выполнения отдельных землеустроительных действий (определенный правообразующий порядок производства землеустроительного дела, т.е. состав, очередность и последовательность действий).

Стадии землеустроительного процесса:

1. Принятие решения о проведении землеустройства.

2. Подготовительные работы.

3. Составление проекта землеустройства. Составление проекта - основная стадия землеустроительного процесса. Главный юридический документ этой стадии - проект землеустройства, состоящий из графической части (проектный план) и текстовой части.

4. Рассмотрение и утверждение проекта.

5. Перенесение проекта в натуру (на местность). Утвержденный проект переносится в натуру с закреплением границ на местности межевыми знаками установленного образца. Перенесение в натуру производится в соответствие с правилами установления на местности границ объекта землеустройства, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 августа 2009 г. N 688.

6. Оформление и выдача землеустроительных документов. На

основании утвержденного и перенесенного в натуру проекта землеустройства формируется землеустроительное дело. Один экземпляр передается в гос. Фонд данных.

7. Осуществление авторского надзора.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 6

ХАРАКТЕРИСТИКА ФЗ ОТ 24.07.2007 №221 «О КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

1. Понятие и правовой статус кадастрового инженера.
2. Порядок и акт согласования местоположения границ земельного участка.
3. Комплексные кадастровые работы.

1. Понятие и правовой статус кадастрового инженера

(ст. 29 ФЗ №221) Кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Кадастровый инженер может быть членом только одной саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Обязательными условиями принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

- 1) наличие гражданства Российской Федерации;
- 2) наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки;
- 3) наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ;
- 4) сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности;
- 5) отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности;
- 6) отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;
- 7) наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера.

(ст. 29.1 ФЗ №221) Кадастровый инженер имеет право:

1) требовать при выполнении кадастровых работ от заказчика обеспечения доступа на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, предоставления необходимой документации;

2) отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик нарушил условия договора подряда на выполнение кадастровых работ и не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом документов или не обеспечил доступ на объект;

3) отказаться от руководства стажировкой в случае наличия объективных обстоятельств, препятствующих выполнению обязанностей руководителя стажировки.

Кадастровый инженер обязан:

1) соблюдать требования ФЗ и иных нормативных правовых актов РФ в области кадастровых отношений, а также соблюдать стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики кадастровых инженеров;

2) отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

3) отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения;

4) отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы по форме и (или) по содержанию не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, действовавшего в момент их издания и в месте их издания;

5) сообщить заказчику кадастровых работ, о невозможности своего участия в выполнении кадастровых работ в срок не более чем три рабочих дня с даты возникновения или установления таких обстоятельств;

6) иметь печать с указанием фамилии, имени, отчества, страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации, а также иметь усиленную квалифицированную электронную подпись;

7) предоставлять по требованию заказчика кадастровых работ информацию о членстве в саморегулируемой организации кадастровых инженеров в срок не более чем три рабочих дня с даты поступления соответствующего требования;

8) не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика кадастровых работ в ходе выполнения кадастровых работ;

9) хранить акты согласования местоположения границ земельных участков, подготовленные в ходе выполнения кадастровых работ;

10) один раз в три года проходить обучение по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации, срок освоения которой устанавливается типовой дополнительной профессиональной программой, утвержденной в установленном Федеральным законом от 29 декабря 2012 года № 273-ФЗ "Об образовании в Российской Федерации" порядке, в одной из организаций, осуществляющих образовательную деятельность, по усмотрению кадастрового инженера;

11) предоставлять саморегулируемой организации кадастровых инженеров информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе его наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номера контактных телефонов, а также о любых изменениях этой информации в течение десяти рабочих дней с даты заключения трудового договора и (или) внесения изменений в трудовой договор;

12) предоставлять по запросу саморегулируемой организации кадастровых инженеров документы и информацию, необходимые для проведения проверки его кадастровой деятельности;

13) выполнять иные обязанности, установленные настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартами осуществления кадастровой деятельности и правилами профессиональной этики кадастровых инженеров.

2. Порядок и акт согласования местоположения границ з.у.

(ст. 39 ФЗ №221) Местоположение границ земельных участков подлежит в установленном порядке обязательному согласованию с лицами, обладающими смежными з.у. на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, аренды, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ с установлением границ земельных участков на местности или без.

Согласование местоположения границ проводится без их установления на местности независимо от требований заинтересованных лиц в случае, если:

1) земельные участки, местоположение границ которых согласовывается, являются лесными участками, земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для осуществления

традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации;

2) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо их внешние границы, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, что позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;

3) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его размещения.

Согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом.

Опубликование извещения (в местной газете, сети интернет) о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если:

1) в ЕГРН отсутствуют сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц;

2) смежный земельный участок расположен в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3) земельные участки, в отношении которых выполняются кадастровые работы, являются лесными участками.

При проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан:

1) проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей;

2) обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;

3) указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана. Акт согласования местоположения границ на бумажном носителе оформляется в одном экземпляре. В случае подготовки акта в электронном виде допускается его подготовка в виде одного электронного документа, подписанного усиленными

квалифицированными электронными подписями всех заинтересованных лиц.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. Реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей, указываются в акте согласования местоположения границ. Местоположение границ земельного участка при их согласовании в индивидуальном порядке в электронном виде считается согласованным, если акт согласования местоположения границ заверен усиленной квалифицированной электронной подписью каждого из заинтересованных лиц, включая правообладателя земельного участка, местоположение границ которого уточняется.

Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие, либо не представили свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием, местоположение соответствующих границ земельных участков считается согласованным, о чем в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. К межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение порядка извещения указанного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью межевого плана.

3. Комплексные кадастровые работы

(Глава 4.1 ст. 42.1-42.11 ФЗ №221) Под комплексными кадастровыми работами в целях настоящего Федерального закона понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ:

- 1) осуществляется уточнение местоположения границ земельных участков;
- 2) осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;
- 3) обеспечивается образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами;
- 4) обеспечивается образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами;
- 5) обеспечивается исправление реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельных участков и контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

Повторное выполнение комплексных кадастровых работ на территории кадастрового квартала, ранее являвшегося территорией выполнения комплексных кадастровых работ, не допускается.

Комплексные кадастровые работы, финансируемые за счет бюджетных средств, выполняются на основании государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ.

Комплексные кадастровые работы, финансируемые за счет внебюджетных средств, выполняются на основании договора подряда.

Выполняются кадастровым инженером, являющимся работником юр. лица, либо индивидуальным предпринимателем.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается подготовка карты-плана территории, содержащей необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

При выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется:

- 1) разработка проекта карты-плана территории;
- 2) согласование местоположения границ земельных участков путем проведения заседаний согласительной комиссии по этому вопросу;
- 3) утверждение карты-плана территории органом, уполномоченным на утверждение карты-плана территории;
- 4) представление карты-плана территории в орган регистрации прав.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 7

ПРЕДМЕТ РЕГУЛИРОВАНИЯ ФЗ ОТ 13.07.2015 №218 «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»

1. Предмет регулирования ФЗ от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости».
2. Состав ЕГРН.
3. Порядок осуществления ГКУ и государственной регистрации прав.

1. Предмет регулирования ФЗ от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости».

ФЗ № 218 регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории РФ государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также ведением ЕГРН и предоставлением сведений, содержащихся в нём.

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных законом 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. Является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, 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.

3. Состав ЕГРН

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.

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 (кадастр недвижимости);
- 2) Реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость);
- 3) Реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границах публичных сервитутов, границах 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, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), границах Байкальской природной территории и ее экологических зон, а также сведений о проектах межевания территорий;
- 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 на бумажном носителе.

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

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

К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения,

которые содержатся в других государственных и 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 переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

В реестр границ вносятся следующие сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях, о Байкальской природной территории и ее экологических зонах.

Реестровые дела представляют собой совокупность документов, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения.

Кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости:

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

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

3. Порядок осуществления ГКУ и государственной регистрации прав.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, к которому прилагаются правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы.

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются

1. акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

2. договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества.

3. акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений.

4. свидетельства о праве на наследство;

5. вступившие в законную силу судебные акты.

6. акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти.

7. межевой план

8. технический план

9. утвержденная карта-план территории

10. акт обследования и т.д.

Государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав может происходить одновременно (ст. 14 пункт 3 ФЗ №218) и отдельно друг от друга. Только гос. регистрация прав (ст. 14 пункт 4 ФЗ №218). Только государственный кадастровый учёт (ст. 14 пункт 5 ФЗ №218).

Государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав осуществляется по заявлению:

Собственника, органа государственной власти или органа местного самоуправления, лица, которому выдано разрешение на создание искусственного земельного участка, нотариуса, кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом, и иного лица в случаях, установленных ФЗ. (ст. 15 ФЗ №218)

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации в бумажной форме при личном обращении и посредством почтового отправления, а также в электронной форме. (ст. 18 ФЗ №218)

(ст. 29 ФЗ №218) Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются в следующем порядке:

1) прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2) возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных статьей 25 ФЗ №218;

3) проведение правовой экспертизы предоставленных документов на предмет наличия оснований для приостановления либо отказа в осуществлении государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав.

4) внесение в ЕГРН сведений, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

5) выдача документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав, при этом обжалование решения о

приостановлении в судебном порядке возможно только после обжалования такого решения в апелляционную комиссию. (ст. 26 ФЗ №218)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вопросы, представленные в методических указаниях по выполнению практических работ по дисциплине «Правовое обеспечения землеустройства и кадастров» направлены на получение знаний и навыков в области правового регулирования современных общественных отношений, складывающиеся в области землеустройства и кадастров.

Задания, предназначенные для выполнения на практических занятиях, ориентированы на развитие творческого подхода студентов к решению различных правовых ситуаций, которые возможны в жизни каждого кадастрового инженера.

Самостоятельная работа, направлена на дополнительное изучение теоретического материала дисциплины «Правовое обеспечения землеустройства и кадастров» и формирование и развитие у студентов навыков в области осуществления их будущей кадастровой деятельности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Части первая, вторая, третья, четвертая) (ГК РФ)
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
3. Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК)
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (Части первая, вторая) (НК РФ)
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/
5. «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 № 195-ФЗ (КоАП РФ)
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/
6. «Уголовный кодекс Российской Федерации» от 13.06.1996 № 63-ФЗ (УК РФ)
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/
7. «Трудовой кодекс Российской Федерации» от 30.12.2001 № 197-ФЗ (ТК РФ)
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34683/
8. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ГрК РФ)
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/
9. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ЖК РФ)
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/
10. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/
11. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ "О землеустройстве"
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/
12. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/
13. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/
14. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/
15. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/
16. Федеральный закон от 30.12.2021 № 448-ФЗ «О публично-правовой компании "Роскадастр»
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_405431/

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 1	4
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 2.	8
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 3	16
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 4.	21
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 5	24
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 6	27
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 7	33
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	38
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	39

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ
МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

к выполнению практических работ для студентов направлений
21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (профиль «Городской кадастр»)
всех форм обучения

Составители:

Попова Ольга Анатольевна

Издается в авторской редакции

Подписано к изданию 27.12.2022.

Уч.- изд. л. 2,1.

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет» 394006
Воронеж, ул. 20-летия Октября, 84