

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства»  
(ПГУАС)

**Н.Ю. Улицкая, М.С. Акимова**

# **ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ**

Учебно-методическое пособие к практическим занятиям  
по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Пенза 2016

УДК[332.364+347.235.11]:34(075.8)

ББК65.32-5+67.407я73

У48

Рекомендовано Редсоветом университета

Рецензент – кандидат социологических наук, доцент  
кафедры «Кадастр недвижимости и пра-  
во» Н.А. Киселева (ПГУАС)

**Улицкая Н.Ю.**

У48      **Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учеб.-метод. пособие к практическим занятиям по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» / Н.Ю. Улицкая, М.С. Акимова. – Пенза: ПГУАС, 2016. – 252 с.**

В учебно-методическом пособии приведены методические указания по подготовке к практическим занятиям, практические задания, рекомендуемые источники информации.

Учебно-методическое пособие подготовлено на кафедре «Кадастр недвижимости и право» и предназначено для использования студентами, обучающимися по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», при изучении дисциплины «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров».

© Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства, 2016  
© Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., 2016

## МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ

Целью освоения дисциплины «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров» является формирование навыка работы с нормативно-правовыми актами в области производства землеустроительных действий и ведения кадастров, правового регулирования отношений, возникающих в процессе землеустроительных и кадастровых работ и их использования в профессиональной деятельности.

Дисциплина базируется на знаниях, умениях и видах деятельности, сформированных у студентов в процессе изучения дисциплин: «Правоведение», «Гражданское право», «Земельное право», «Основы кадастра недвижимости», «Основы землеустройства».

В соответствии с учебным планом по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» дисциплина «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров» изучается бакалаврами в седьмом и восьмом семестрах. В 7 семестре объем 13 практических занятий составляет 26 ч, промежуточная аттестация проводится в форме зачета. В 8 семестре объем 18 практических занятий составляет 36 ч, промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины проводится в форме экзамена.

В результате изучения дисциплины «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров» бакалавры должны освоить *компетенции*:

– способность использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности;

– способность применять знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроля за использованием земель и недвижимости.

В результате освоения дисциплины студент должен:

- *Знать*: виды прав на земельные участки, особенности совершения сделок с землей, управление земельным фондом РФ, проблемы правовой охраны земли, земельный надзор и контроль, разрешение земельных споров, ответственность за земельные правонарушения, особенности правового режима земель разных категорий, понятие и содержание землеустройства, государственный кадастр недвижимости.

- *Уметь*: оперировать юридическими понятиями и категориями; анализировать и юридически правильно квалифицировать юридические факты и обстоятельства, и возникающие в связи с ними правовые отношения; правильно толковать и применять законы и другие нормативные правовые акты, относящиеся к будущей профессиональной деятельности, в том числе земельно-правового характера; принимать правовые решения и совер-

шать иные юридические действия в точном соответствии с законом; составлять и оформлять юридические документы; давать квалифицированные юридические заключения и консультацию, в том числе и по применению земельного законодательства, ориентироваться в специальной земельно-правовой литературе.

- *Владеть*: юридической терминологией, навыками работы с нормативными актами, навыками анализа различных правовых явлений и правового регулирования отношений, возникающих в процессе землеустроительных и кадастровых работ, а также производства землеустроительных действий и ведения кадастров.

Основной целью организации подготовки к практическим занятиям является развитие практических навыков у студентов. При подготовке к каждому занятию необходимо обратиться к курсу лекций по данному вопросу и учебным пособиям, чтобы уточнить терминологию.

Подготовка к практическому занятию включает 2 этапа:

- 1й – организационный;
- 2й – закрепление и углубление теоретических знаний.

На первом этапе студент планирует свою самостоятельную работу, которая включает:

- уяснение задания на самостоятельную работу;
- подбор рекомендованной литературы;
- составление плана работы, в котором определяются основные пункты предстоящей подготовки.

Второй этап включает непосредственную подготовку студента к занятию. Начинать надо с изучения рекомендованной литературы. Необходимо помнить, что на лекции обычно рассматривается не весь материал, а только его часть. Остальная его часть восполняется в процессе самостоятельной работы. В связи с этим работа с рекомендованной литературой обязательна. Особое внимание при этом необходимо обратить на содержание основных положений и выводов, объяснение явлений и фактов, уяснение практического приложения рассматриваемых теоретических вопросов. В процессе этой работы студент должен стремиться понять и запомнить основные положения рассматриваемого материала, примеры, поясняющие его, а также разобраться в иллюстративном материале.

В процессе подготовки к занятиям рекомендуется взаимное обсуждение материала, во время которого закрепляются знания, а также приобретает практика в изложении и разъяснении полученных знаний, развивается речь.

При необходимости следует обращаться за консультацией к преподавателю. Идя на консультацию, необходимо хорошо продумать вопросы, которые требуют разъяснения.

В начале занятия студенты под руководством преподавателя более глубоко осмысливают теоретические положения по теме занятия, раскрывают и объясняют основные положения публичного выступления. В процессе творческого обсуждения и дискуссии вырабатываются умения и навыки использовать приобретенные знания для различного рода профессиональной деятельности в области землеустройства и кадастров.

На практическом занятии каждый его участник должен быть готовым к выступлению по всем поставленным в плане вопросам, проявлять максимальную активность при их рассмотрении. Выступление должно строиться свободно, убедительно и аргументировано. Преподаватель следит, чтобы выступление не сводилось к репродуктивному уровню (простому воспроизведению текста), не допускается и простое чтение конспекта. Необходимо, чтобы выступающий проявлял собственное отношение к тому, о чем он говорит, высказывал свое личное мнение, понимание, обосновывал его и мог сделать правильные выводы из сказанного. При этом студент может обращаться к записям конспекта и лекций, непосредственно к первоисточникам, использовать знание дополнительной литературы, факты и наблюдения современной жизни и т.д.

Вокруг такого выступления могут разгореться споры, дискуссии, к участию в которых должен стремиться каждый.

В заключение преподаватель подводит итоги. Он может (выборочно) проверить конспекты студентов и, если потребуется, внести в них исправления и дополнения.

Учебно-методическое пособие построено с учетом следующей структуры практического занятия:

1) краткое содержание темы программы практического курса дисциплины «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров» (методические советы по их изучению) с указанием особенностей конкретной темы с акцентированием внимания на наиболее важных ее положениях, перечня вопросов для устного обсуждения и контрольных вопросов для самоконтроля;

2) практические упражнения и темы докладов по темам курса;

3) тесты на развитие логического мышления;

4) формы текущего контроля знаний;

5) список рекомендуемых НПА, учебной литературы и СПС.

В учебном процессе при реализации компетентного подхода используются не только традиционные, но и активные и интерактивные формы проведения практических занятий: семинар-беседа, презентация-визуализация, занятие-пресс-конференция. Удельный вес занятий, проводимых с использованием активных и интерактивных методов обучения, в целом по дисциплине составляет 20 % аудиторных занятий.

# 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРА

## Тема 1.1. Основные положения правового регулирования земельно-имущественных отношений

### ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1.1

#### Общая характеристика правового регулирования земельных отношений

*План занятия:*

1. Входной контроль знаний.
2. Обсуждение вопросов.
3. Тестирование.
4. Просмотр и обсуждение учебного видеофильма «Римское право».

#### **Вопросы входного контроля**

1. Правовое государство, признаки характеризующие его.
2. Земельные права граждан.
3. Государственное управление земельно-имущественными отношениями.
4. НПА регулирующие земельные отношения.

#### **Вопросы для устного опроса**

1. Понятие земельного права, система земельного права.
2. Источники земельного права.
3. Земельные отношения как предмет земельного права: их субъекты, объекты и содержание.
4. Метод земельного права.
5. Принципы земельного права.

#### **Методические советы по изучению темы**

*Земельное право* представляет собой самостоятельную отрасль права, которую составляют правовые нормы, регулирующие отношения по использованию и охране земли. Самостоятельность земельного права как отрасли права предопределяет наличие собственного предмета и метода.

*Система земельного права* – это совокупность правовых институтов, состоящих из группы юридических норм, регулирующих однородные земельные отношения. Земельное право состоит из общей части, содержащей правовые нормы и положения, относящиеся ко всей отрасли в целом (например, права на землю, государственное управление земельным фондом, охрана земель) и особенной части, охватывающей нормы отдельных разделов земельного права (правовой режим отдельных категорий земель).

*Источники права.* Основу источников права в России составляют нормативные акты. Нормативный акт содержит нормы права, т.е. правило по-

ведения, обязательные для определенного круга лиц, и отличается от индивидуального акта, направленного на решение конкретного, индивидуального случая.

Основным законом государства, стоящим в основе системы источников земельного права является Конституция Российской Федерации. Конституция Российской Федерации закрепляет следующие положения, регламентирующие земельно-правовые вопросы:

– Статья 9 устанавливает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

– Статьей 36 граждане и их объединения наделены правом иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

– Статья 72 определяет, что вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами, а также земельное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Источники права по признаку юридической силы подразделяются на законы и подзаконные акты. Законы могут быть конституционными, федеральными и региональными (субъектов РФ). Причем, региональные законы не могут противоречить законам федеральным, а те в свою очередь – Конституции РФ. Следует также отметить, что законы принимают законодательные (представительные) органы власти (Государственная Дума, Думы субъектов РФ). Подзаконные нормативные правовые акты принимают органы исполнительной власти.

Современное федеральное земельное законодательство состоит из ЗК РФ, а также иных принятых в соответствии с ним федеральных законов.

Частно-правовые вопросы регулируются, в том числе, ГК РФ, законом о госрегистрации. В числе основных федеральных законов, регулирующих вопросы землеустройства и кадастров, следует выделить: Федеральный закон «О землеустройстве», закон о кадастре, ГдК РФ, ЛК РФ, ВК РФ и др.

К числу подзаконных актов относятся: указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, нормативные акты органов исполнительной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, ведомственные нормативные акты.

*Земельные отношения* – это общественные отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по вопросам охраны и использования земли, урегулированные нормами земельного права.

Земельные правоотношения можно подразделить на различные группы: материальные и процессуальные, регулятивные и охранительные. Также можно выделить отношения в рамках управления земельным фондом: отношения по планированию использования и охраны земель, ведению мониторинга земель и осуществлению государственного земельного контроля, отношения по предоставлению и изъятию земель и др.

Структуру земельных правоотношений составляют субъекты отношений, объекты отношений и права и обязанности субъектов по поводу; объектов, урегулированные нормами права.

*Субъектами земельных правоотношений* являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические лица, граждане, в том числе иностранные граждане и лица без гражданства, а также иностранные юридические лица (ст. 5 ЗК РФ).

*Объектами земельных правоотношений* являются земля, земельные участки и их части.

*Под методами земельного права* следует понимать совокупность способов воздействия на поведение субъектов земельных отношений. В земельном праве в зависимости от регулируемой группы отношений используются императивный и диспозитивный методы, либо их сочетание. Императивный метод регулирует значительную часть земельных отношений, включая управление земельными ресурсами, правовую охрану земель и др. Диспозитивным методом правового регулирования охватываются частно-правовые отношения по поводу прав на земельные участки, сделки с земельными участками и др.

*Принципы земельного права* представляют собой основополагающие начала, которыми необходимо руководствоваться при наличии пробелов либо противоречивости применяемых норм. Основные принципы земельного права содержатся в ст. 1 ЗК РФ.

### **Контрольные вопросы**

1. Дайте понятие земельного права.
2. Назовите нормы Конституции Российской Федерации, регламентирующие земельно-правовые вопросы.
3. Что является источниками земельного права?
4. Дайте определение земельных правоотношений.
5. Классификация (виды) нормативных договоров
6. Назовите методы земельного права.
7. Дайте понятие принципов земельного права и определите их роль в правовом обеспечении землеустройства и кадастров.
8. Охарактеризуйте систему принципов земельного права.



## Тест 1

- 1. Схемы территориального планирования РФ, в том числе внесение изменений в такие схемы, утверждаются ...**
  - а) Государственной Думой Российской Федерации;
  - б) Правительством Российской Федерации;
  - в) Федеральным собранием Российской Федерации.
- 2. Органы государственной власти РФ, органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе ...**
  - а) составить изменения в схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации;
  - б) вносить изменения в схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации;
  - в) представить предложения о внесении изменений в схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации.
- 3. На каком уровне территориального планирования на схеме отображаются планируемые границы поселений?**
  - а) федеральный;
  - б) региональный;
  - в) муниципальный.
- 4. Главная задача схемы территориального планирования субъекта РФ – это...?**
  - а) обеспечение устойчивого развития и повышение инвестиционной привлекательности территории субъекта РФ посредством планирования размещения объектов регионального значения с учетом всех стратегий и программ социально-экономического развития на основе анализа использования территории и прогнозируемых ограничений ее использования;
  - б) обеспечение устойчивого развития территории субъекта РФ посредством планирования размещения объектов регионального значения;
  - в) Планирование развития территории субъекта РФ.
- 5. По истечении какого времени, если не осуществлена государственная регистрация права на ОН, сведения временного характера по учету земельного участка аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости?**
  - а) 2 лет;
  - б) 3 лет;
  - в) 4 лет.
- 6. Срок выплаты ренты договора пожизненного содержания с иждивением**
  - а) устанавливается договором;
  - б) не реже одного раза в месяц;
  - в) диспозитивно установлено – по окончании квартала.

**7. С кого взыскивается административный штраф за несвоевременное или неточное внесение сведений о недвижимом имуществе в ГКН?**

- а) с органа кадастрового учета;
- б) с руководителя органа кадастрового учета;
- в) с должностных лиц, осуществивших внесение таких сведений.

**8. Кто вправе представить предложение о внесении изменений в схемы территориального планирования РФ?**

- а) государственные, федеральные, региональные, муниципальные органы;
- б) заинтересованные физические и юридические лица;
- в) все перечисленные.

**9. В договоре ипотечного кредита предусмотрено?**

- а) принятие мер по сохранности заложенного имущества;
- б) право на судебное разбирательство;
- в) возможность неоднократного заклада жилья приобретенного по ипотечному кредиту.

**10. Что является результатом работ по изготовлению акта обследования?**

- а) кадастровый паспорт;
- б) технический план;
- в) кадастровая выписка.

#### **Рекомендуемые источники информации**

1. Конституция Российской Федерации.
2. Боголюбов С.А. Земельное право в вопросах и ответах: учеб. пособие / С.А. Боголюбов [и др.]. – М.: Проспект, 2014. – 208 с.
3. Ерофеев Б.В. Земельное право: электронный учебник / Б.В. Ерофеев. М.: ИД ФОРУМ, 2013. – 416 с.
4. Землеустройство и кадастр недвижимости: учеб. пособие / С.Н. Волков, А.А., Варламов, С.А. Гальченко. – М.: ГУЗ, 2010.
5. Липски С.А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: Электронный учебник. – М., 2014.
6. Покровский И.А. История Римского Права. – 3-е изд., испр. и доп. Allpravo.Ru – 2004.
7. Право собственности: актуальные проблемы / под ред. В.Н. Литовкина, Е.А. Суханова, В.В. Чубарова. – М.: Статут, 2008.
8. Интернет ресурсы.

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1.2**

### **Система государственного управления земельным фондом. Фискальные аспекты землепользования**

*План занятия:*

- 1. Обсуждение вопросов.*
- 2. Дискуссия.*
- 3. Тестирование.*

#### **Вопросы для устного опроса**

1. Система государственного и муниципального управления земельным фондом, ее развитие в условиях земельной реформы.
2. Выработка и реализация государственной земельной политики.
3. Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012-2017 годы.
4. Полномочия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области земельных отношений.
5. Административная реформа.
6. Полномочия, система и структура публичных органов земельного управления.
7. Органы общей и специальной компетенции по управлению земельным фондом.
8. Ведомственные органы земельного управления.
9. Государственная гражданская служба.
10. Деление земель на категории.
11. Отнесение земельного участка к определенной категории земель.
12. Особенности перевода земель из одной категории в другую.
13. Состав документов и порядок рассмотрения ходатайств о переводе земель из одной категории в другую.
14. Нормы и процедура предоставления земельных участков.
15. Особенности предоставления земельных участков для строительства.
16. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд.
17. Земельный налог (налогоплательщики, объекты налогообложения, налоговая база, льготы, ставки).
18. Арендная плата за земли, находящиеся в федеральной собственности, а также в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности.
19. Арендная плата за земельные участки, находящиеся в частной собственности.
20. Кадастровая стоимость земельного участка.
21. Государственная кадастровая оценка земель, ее соотношение с рыночной оценкой земель.

22. Состав действий, выполняемых при проведении государственной кадастровой оценки земель.

23. Периодичность проведения государственной кадастровой оценки земель, оспаривание ее результатов.

### **Методические советы по изучению темы**

Современная система государственного управления земельным фондом РФ включает в себя:

– установление целевого назначения земель и земельных участков (их отнесение к определенной категории земель);

– распределение и перераспределение земель (между отраслями экономики, социальными группами, публичными образованиями, категориями землепользователей, отдельными землепользователями), которое осуществляется путем изъятия и предоставления земельных участков, а также путем резервирования земель;

– мероприятия по охране земель, обеспечивающие сохранение и повышение ее продуктивности, соблюдение экологических требований в процессе землепользования;

– кадастровый учет земельных участков;

– регистрацию прав на землю;

– государственный мониторинг земель;

– землеустройство;

– государственный земельный надзор (контроль);

– взимание платы за землю.

Основным программным документом, определяющим направления дальнейшего развития указанной системы, являются Основы земельной политики, которые в качестве основных задач по управлению земельным фондом на современном этапе предусматривают:

– создание условий для организации рационального и эффективного использования земельных участков, включающих в себя учет общественных и отраслевых потребностей, требования устойчивого развития территорий, а также соблюдение гарантий прав участников земельных отношений;

– обеспечение охраны природы и окружающей среды, в том числе охраны земель и сохранения объектов культурного наследия;

– сохранение и повышение качественного состояния земель;

– сохранение статуса особо охраняемых природных территорий как особо охраняемых земель в составе земельного фонда;

– обеспечение условий для повышения эффективности гражданского оборота земельных участков, в том числе направленных на защиту прав на недвижимое имущество, а также для снижения административных барьеров и обеспечения налогообложения недвижимости.

*Полномочия Российской Федерации в области земельных отношений:*

– установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;

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

– государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства;

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

– резервирование земель, изъятие земельных участков, для нужд Российской Федерации;

– разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;

– иные полномочия, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, ЗК РФ, федеральными законами.

*К полномочиям субъектов Российской Федерации* относятся изъятие 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.

*К полномочиям органов местного самоуправления* относятся изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление правил землепользования и застройки, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации осуществляется Российской Федерацией, земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации, – субъектами Российской Федерации, а земельными участками, находящимися в муниципальной собственности — органами местного самоуправления.

Среди органов земельного управления выделяют органы общей компетенции, осуществляющие управленческую деятельность в области использования и охраны земель наряду с другими функциями, отнесенными к их компетенции, и во исполнение этих функций, и органы специальной компетенции.

*Общей компетенцией* на федеральном уровне обладают Президент Российской Федерации, Федеральное Собрание Российской Федерации, Правительство Российской Федерации; на уровне субъектов Российской Федерации –

Федерации и муниципальных образований – главы (президенты) республик, губернаторы и другие руководители администраций субъектов Российской Федерации, законодательные собрания и иные представительные органы субъектов Российской Федерации, а также органы местного самоуправления, которым делегируется определенная часть функций государственного управления (городские, районные, поселковые и сельские администрации).

*Органы специальной компетенции* подразделяются на функциональные и отраслевые (ведомственные) органы.

*Функциональные органы* земельного управления специально уполномочены в области охраны и использования земель на уровне Российской Федерации и ее субъектов – земельное управление является их основной или одной из основных функций (они созданы специально для осуществления таких функций).

В связи с проведенной в 2004 году административной реформой в современной России установлена трехзвенная структура федеральных органов исполнительной власти:

– *федеральные министерства*, которые вырабатывают государственную политику в установленной сфере деятельности и самостоятельно осуществляют нормативно-правовое регулирование;

– *федеральные службы*, которые осуществляют функции по контролю и надзору;

– *федеральные агентства*, которые оказывают государственные услуги по управлению государственным имуществом и осуществляют правоприменительные функции (за исключением функций по контролю и надзору).

В настоящее время к функциональным органам земельного управления федерального уровня относятся:

– Министерство экономического развития Российской Федерации и находящиеся в его ведении Росреестр и Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество);

– Министерство сельского хозяйства Российской Федерации и находящаяся в его ведении Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору;

– Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации и находящаяся в его ведении Федеральная служба по надзору в сфере природопользования.

*Ведомственные органы земельного управления*, также решают отдельные задачи земельного управления. Однако для них такие задачи не являются главными, поскольку эти органы образованы для решения других задач. Но их решение требует использования земельных ресурсов и, в определенной мере, ведомственного упорядочения такого использования. Это:

– Минтранс России;

- Минобороны России;
- Рослесхоз и другие министерства и ведомства;
- предприятия и организации, находящиеся в ведомственном подчинении которых, используют земельные участки различного целевого назначения.

*Государственная гражданская служба* – это профессиональная служебная деятельность граждан на должностях государственной гражданской службы по обеспечению исполнения полномочий федеральных государственных органов, государственных органов субъектов Российской Федерации, лиц, замещающих государственные должности Российской Федерации, и лиц, замещающих государственные должности субъектов Российской Федерации

*Принципами гражданской службы являются:*

- приоритет прав и свобод человека и гражданина;
- единство правовых и организационных основ федеральной гражданской службы и гражданской службы субъектов Российской Федерации;
- равный доступ граждан, владеющих государственным языком Российской Федерации, к гражданской службе и равные условия ее прохождения независимо от пола, расы, национальности, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также от других обстоятельств, не связанных с профессиональными и деловыми качествами гражданского служащего;
- профессионализм и компетентность гражданских служащих;
- стабильность гражданской службы;
- доступность информации о гражданской службе;
- взаимодействие с общественными объединениями и гражданами;
- защищенность гражданских служащих от неправомерного вмешательства в их профессиональную служебную деятельность.

*Государственный служащий* – это гражданин, осуществляющий профессиональную служебную деятельность на должности федеральной государственной службы или на должности государственной гражданской службы субъекта Российской Федерации, получающий денежное содержание (вознаграждение, довольствие) за счет средств федерального бюджета или бюджета соответствующего субъекта Российской Федерации.

Права, обязанности государственных служащих, ограничения и запреты, связанные с прохождением государственной службы, требования к служебному поведению государственных служащих и другие вопросы, связанные с прохождением государственной гражданской службы, урегулированы Федеральным законом от 27.06.2004 № 79-ФЗ «О государственной гражданской службе Российской Федерации», а также изданными в соответствии с ним подзаконными актами.

Все земельные ресурсы, расположенные в пределах территории страны подразделяются по целевому назначению на следующие категории:

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

Категория земель указывается:

- 1) в актах о предоставлении земельных участков;
- 2) в договорах, предметом которых являются земельные участки;
- 3) в ГКН;
- 4) в документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 5) в иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела вновь образуемых земельных участков для них сохраняется целевое назначение того участка, в счет которого они образуются.

Решение *о переводе земель из одной категории в другую* принимается:

– Правительством Российской Федерации – в отношении земель, находящихся в федеральной собственности, а также земель, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю) и необходимых для федеральных нужд или для установления или изменения черты городов федерального значения;

– органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации – в отношении земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, а также земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной и в частной собственности;

– органами местного самоуправления – в отношении земель находящихся в муниципальной и в частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения.

*Решения об отнесении к той или иной категории либо о переводе в другую категорию земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности, т.е. неразграниченных земель (кроме необходимых для федеральных нужд или для установления или изменения черты городов федерального значения), принимают органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации или в случаях, установленных зако-*



нами субъектов Российской Федерации, – органы местного самоуправления.

Для принятия решения о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую необходимо согласие правообладателя земельного участка (кроме случаев, связанных с созданием особо охраняемых природных территорий без изъятия земельных участков у их правообладателей либо с установлением или изменением черты населенных пунктов).

Состав документов и порядок рассмотрения *ходатайств* о переводе земель из одной категории в другую, а также особенности перевода для различных категорий определены законом о переводе земель.

В случаях, предусмотренных федеральными законами, для перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую требуется заключение государственной экологической экспертизы.

В настоящее время активно обсуждается вопрос об отмене института категорий земель. В частности, Основы земельной политики предусматривают исключение из земельного законодательства принципа деления земель по целевому назначению на категории.

*Предоставление земельных участков.* Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование и безвозмездное срочное пользование.

Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату или бесплатно.

Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность только за плату.

Полномочия органов государственной власти и местного самоуправления при предоставлении земельных участков гражданам и юридическим лицам определены ЗК РФ.

При изучении вопросов, связанных с управлением земельным фондом путем его *резервирования*, следует четко уяснить, что земельные участки могут быть зарезервированы только для государственных или муниципальных нужд и лишь в исключительных случаях, связанных с:

- 1) выполнением международных обязательств РФ;
- 2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов: – объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
  - объекты использования атомной энергии;
  - объекты обороны и безопасности;

– объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

– объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

– объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы РФ;

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

– объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

– автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов РФ или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов РФ – выполнением международных обязательств Российской Федерации; – размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их возможного размещения; – иными случаями, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Кроме того, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам земли, также могут быть зарезервированы для размещения объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, создания особо охраняемых природных территорий, строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны.

*Срок резервирования:*

– *до двадцати лет* – для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов (земель, не предоставленных гражданам и юридическим лицам);

– *не более двух лет* – для создания особой экономической зоны;

– *не более семи лет* – в остальных случаях.

В связи с резервированием земель могут быть ограничены права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на возведение зданий, строений и сооружений, проведение мелиоративных работ, строительство прудов и иных водных объектов. При этом федеральными законами также могут быть ограничены права собственности и иные вещные права на земельные участки.

Согласно принципу платности использования земли, любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установ-

ленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Законодательством установлены две формы платы за землю: земельный налог (налог на недвижимость) и арендная плата.

*Земельный налог* является местным налогом и устанавливается НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налогоплательщиками признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, за исключением земельных участков, изъятых из оборота, а также некоторых земельных участков, ограниченных в обороте. Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков.

*Налоговые ставки* устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут 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; приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков. Освобождаются от налогообложения некоторые организации, в отношении земельных участков, предназначенных для целей их деятельности: организации и учреждения уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации; религиозные организации в отношении принадлежащих им земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения религиозного и благотворительного назначения; общероссийские общественные организации инвалидов (в том числе созданные как союзы общественных организаций инвалидов), среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 процентов, а также другие организации. Также освобождаются от налогообложения организации в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами.

Регулирование установления ставок земельного налога устанавливается иными муниципальными образованиями на основании МПА.

*Размер арендной платы* является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.

Размер арендной платы земельных участков, находящихся в частной собственности, определяется договором аренды в соответствии с соглашением сторон.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

*Государственная кадастровая оценка земель* проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;

– опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости;

– внесение результатов определения кадастровой стоимости в ГКН.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями вышеназванного Федерального закона, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости.

В течение тридцати дней с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан обеспечить проведение экспертизы этого отчета, в том числе повторной, саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости.

Отчет об определении кадастровой стоимости принимается заказчиком работ по определению кадастровой стоимости только при условии наличия положительного экспертного заключения на указанный отчет.

В течение десяти рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости заказчик работ утверждает результаты определения кадастровой стоимости.

В течение пяти дней с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости сведения о кадастровой стоимости и один экземпляр отчета об определении кадастровой стоимости направляются в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке. В настоящее время таким органом является Росреестр.

В течение десяти рабочих дней с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости публикует информацию об утвержденных результатах определения кадастровой стоимости, в том числе о кадастровой стоимости, дате проведения последней государственной кадастровой оценки, и иную информацию, определенную федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Решения комиссии могут быть оспорены в арбитражном суде.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии в течение шести месяцев с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

### **Контрольные вопросы**

1. Каковы основные задачи государственной политики по управлению земельным фондом?
2. Дайте характеристику системы государственного управления земельным фондом.
3. Каким образом разграничены полномочия в области земельных отношений между Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления?
4. Назовите органы общей и специальной компетенции по управлению земельным фондом.
5. Какие федеральные органы исполнительной власти участвуют в управлении земельным фондом, каковы их основные функции?
6. Каковы принципы государственной службы в Российской Федерации?
7. Назовите категории земель.
8. Кто принимает решение об отнесении земель к определенной категории и переводе земель из одной категории в другую?

9. Какие органы принимают решение о предоставлении земельных участков гражданам и юридическим лицам?

10. Назовите процедуру предоставления земельных участков, какие существуют особенности?

11. В каких случаях осуществляется резервирование земель для государственных и муниципальных нужд?

12. В каком порядке осуществляется резервирование земель для государственных и муниципальных нужд?

13. Охарактеризуйте земельный налог: налогоплательщики, объекты налогообложения, налоговая база, льготы, ставки.

14. Кто устанавливает ставки земельного налога?

15. Особенности взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в публичной собственности.

16. Как определяется размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности?

17. С какими целями проводится кадастровая оценка земельных участков?

18. Как проводится кадастровая оценка земель?

19. В каком порядке возможно оспорить результаты кадастровой оценки земель?

## Тест 2

**1. Кем утверждаются схемы территориального планирования РФ в области обороны страны и безопасности государства?**

- а) Президентом Российской Федерации;
- б) Правительством Российской Федерации;
- в) Министром обороны Российской Федерации.

**2. К схеме территориального планирования муниципального района прилагаются материалы по ее обоснованию в ...**

- а) текстовой форме и в виде карт;
- б) текстовой форме;
- в) виде карт.

**3. Кто может быть носителем права пожизненного наследуемого владения земельным участком?**

- а) только юридическое лицо;
- б) только физическое лицо;
- в) и физические и юридические лица.

**4. Территориальные зоны – это...?**

- а) охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной

охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- б) зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
- в) зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

**5. Кто может заполнить заявление на кадастровый учет?**

- а) только владелец земли;
- б) владелец, пользователь земли, нотариально доверенное лицо;
- в) только владелец либо нотариально доверенное лицо.

**6. Договор пожизненного содержания с иждивением является:**

- а) реальным; односторонним договором (но двусторонней сделкой); возмездным; алеаторным;
- б) реальным; двусторонним договором; безвозмездным; алеаторным;
- в) реальным; односторонним договором; возмездным.

**7. Какие последствия влечет за собой незаконный отказ в предоставлении должностными лицами внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений?**

- а) наложение административного штрафа на должностных лиц;
- б) наложение административного штрафа на орган кадастрового учета;
- в) обязанность повторного предоставления сведений.

**8. Подготовка схемы территориального планирования субъекта РФ может осуществляться:**

- а) ко всей территории субъекта РФ;
- б) ко всей территории субъекта РФ или к ее частям;
- в) к частям территории субъекта РФ.

**9. Ипотека – это кредит под залог ...?**

- а) строящегося имущества;
- б) ликвидируемого имущества;
- в) реконструируемого объекта недвижимости.

**10. Что происходит на основании акта обследования?**

- а) снятие объекта недвижимого имущества с кадастрового учёта;
- б) внесение изменений в кадастровый паспорт;
- в) присвоение объекту недвижимости нового кадастрового номера.

**Рекомендуемые источники информации**

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».



4. Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012 – 2017 годы, утвержденные распоряжением Правительства РФ от 3 марта 2012 г. № 297-р.

5. Ершов В.А. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность: науч. издание / В.А. Ершов. – М.: ГроссМедиа; М.: РОСБУХ, 2010. – 384 с.

6. Липски С.А. Земельные отношения и землеустройство: основные результаты десятилетия реформ: моногр. – М.: ГУЗ, 2000.

7. Практикум по земельному праву / В.Х. Улюкаев, С.А. Липски, О.Б. Раевская, А.В., Гордеева, К.В. Симонова. – М.: ГУЗ, 2012.

8. Теоретические и методологические проблемы земельных правоотношений: моногр. / Е.А. Галиновская. – М. Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. Юридическая фирма «Контракт», 2009.

### **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1.3**

#### **Нормативно-правовое регулирование земельных отношений**

*План занятия:*

- 1. Просмотр и обсуждение учебного видеофильма «Нормативно-правовое регулирование земельных отношений».*
- 2. Тестирование.*
- 3. Выполнение заданий по работе в СПС «Консультант плюс».*
- 4. Выполнение заданий по работе в СПС «Гарант».*
- 5. Дискуссия.*

#### **Тест 3**

- 1. Какой документ территориального планирования используется на федеральном уровне?**
  - а) схемы территориального планирования РФ;
  - б) генеральные планы городских и сельских поселений;
  - в) схемы территориального планирования субъектов РФ.
- 2. В соответствии с каким документом проводится территориальное планирование?**
  - а) кадастровым планом;
  - б) межевым делом;
  - в) Градостроительным кодексом РФ.
- 3. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно:**
  - а) к реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам;
  - б) к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам;

- в) к застроенным или предназначенным для строительства земельным участкам.
- 4. Долгосрочный договор аренды земельного участка может быть заключен на срок, не превышающий:**
- а) 49 лет;
  - б) 5 лет;
  - в) 27 лет.
- 5. Кем принимается решение о подготовке проекта ПЗЗ?**
- а) главой местной администрации;
  - б) органом местного самоуправления;
  - в) по результатам публичных слушаний.
- 6. Является ли сервитут на здание правом ограниченного пользования чужим ОН?**
- а) является, только для прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд;
  - б) не является;
  - в) является.
- 7. Что такое государственный кадастровый учет?**
- а) Действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества;
  - б) Систематизированный свод сведений об учтённом недвижимом имуществе;
  - в) Действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества.
- 8. Регистрация заведомо незаконных сделок с землей, искажение сведений ГКН, если эти деяния совершены из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения, наказываются...**
- а) штрафом либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью, либо обязательными работами;
  - б) арестом или дисквалификацией должностного лица;
  - в) предупреждением или наложением административного штрафа на юридическое лицо.

**9. Межевой план – это:**

- а) документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра, подтверждает прекращение существования ОН
- б) документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписке о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определённые внесённые в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках;
- в) документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**10. Состав и стоимость продаваемого предприятия определяются в договоре продажи предприятия на основе:**

- а) инвентаризации предприятия;
- б) аудиторской проверки предприятия;
- в) имущественного комплекса предприятия.

**Задания по работе в СПС «Консультант плюс»:**

1. Найти Конституцию РФ и проанализировать ее редакции.
2. Найти кодексы, регулирующие земельно-имущественные отношения, и проанализировать их редакции.
3. Найти федеральные законы, регулирующие земельно-имущественные отношения, и проанализировать их редакции.
4. Найти концепции, стратегии, федеральные целевые программы, регулирующие земельно-имущественные отношения, и проанализировать их редакции.
5. Найти законы Пензенской области, регламентирующие земельно-имущественные отношения, и проанализировать их редакции.

**Вопросы для дискуссии**

1. Когда была принята Конституция РФ, сколько раз в нее вносились поправки, редакции, какие нормы, связанные с земельно-имущественными отношениями, были изменены, с чем это может быть связано?
2. Сколько и какие кодексы регулируют земельно-имущественными отношениями, сколько раз в них вносились поправки, редакции, какие нормы, связанные с земельно-имущественными отношениями, были изменены, с чем это может быть связано?

3. Сколько и какие федеральные законы регулируют земельно-имущественными отношения, сколько раз в них вносились поправки, редакции, какие нормы, связанные с земельно-имущественными отношениями, были изменены, с чем это может быть связано?

4. Сколько и какие концепции, стратегии, федеральные целевые программы регулируют земельно-имущественными отношения, сколько раз в них вносились поправки, редакции, какие нормы, связанные с земельно-имущественными отношениями, были изменены, с чем это может быть связано?

5. Сколько и какие законы Пензенской области регулируют земельно-имущественными отношения, сколько раз в них вносились поправки, редакции, какие нормы, связанные с земельно-имущественными отношениями, были изменены, с чем это может быть связано?

The screenshot displays the homepage of the ConsultantPlus website. At the top, there is a navigation bar with the site's logo, a search bar, and links for 'English page' and 'Вход для РИЦ'. Below the navigation bar, there are four main menu items: 'Правовые ресурсы', 'Некоммерческие интернет-версии', 'О компании и продуктах', and 'Вакансии'. The main content area is divided into several sections: 'В центре внимания' (Changes in civil legislation, registration of real estate, judicial reform), 'Горячие документы' (Project of a federal law on intellectual property, information on standards, and a letter from the Rosreestr regarding technical conditions), 'Обзоры законодательства' (New Russian legislation, Bank of Russia letter), and 'Финансовые консультации' (Accounting and tax questions, correspondence schemes, and a manual on the 'main link'). On the right side, there is a 'Новости компании' (Company News) section with several articles dated from 2015, and a 'и другие новшества в системе' (and other novelties in the system) section with a thumbs-up icon.

## Задания по работе в СПС «Гарант»

В а р и а н т 1. Посредством СПС «Гарант» выбрать те НПА, которые регулируют правовой режим земель по категориям:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической дея-

тельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Результаты анализа занести в таблицу.

Т а б л и ц а  
Нормативно-правовое регулирование режима земель

№	категория земель	НПА	статьи
1		1.	
		...	
		n	
...			
n			

**В а р и а н т 2.** Посредством СПС «Гарант» выбрать те НПА, которые регулируют процедуры предоставления государственных и муниципальных земельных участков в собственность либо аренду гражданам и юридическим лицам. Составить алгоритмы, отражающие особенности предоставления земель:

- различным категориям граждан;
- платно, бесплатно;
- на торгах, без торгов;
- в собственность, в аренду.

**Вариант 3.** Посредством СПС «Гарант» выбрать те НПА, которые регулируют процесс резервирования земель. Результаты анализа занести в таблицу.

Т а б л и ц а  
Нормативно-правовое регулирование резервирования земель

№	НПА	статьи
1		
...		
n		

### Вопросы для дискуссии

1. Какие НПА регулируют правовой режим земель сельскохозяйственного назначения?

2. Какие НПА регулируют правовой режим земель населенных пунктов?

3. Какие НПА регулируют правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения?

4. Какие НПА регулируют правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов?

5. Какие НПА регулируют правовой режим земель лесного фонда?

6. Какие НПА регулируют правовой режим земель водного фонда?

7. Какие НПА регулируют правовой режим земель запаса?

8. Какие НПА регулируют процесс резервирования земель, какие существуют особенности?

9. Какие НПА регулируют резервирование земель, какие существуют особенности?

The screenshot shows the main page of the GARANT.RU portal. At the top, there is a navigation bar with links for 'Продукты и услуги', 'Купить ГАРАНТ', 'Компания и партнеры', and 'Стать партнером'. Below this is a blue banner with the site's name and logo. A central section displays the date '30 октября 2015' and currency exchange rates for USD and EUR. A search bar is located below the banner. The main content area is divided into sections: 'Горячие темы' (Hot topics) on the left, 'Главное' (Main) in the center, and 'Документы' (Documents) on the right. The 'Главное' section features several news items with dates and categories, such as 'Разглашение информации иностранным источникам...' and 'В 2016-2025 годах планируется создать 6,6 млн новых мест в школах'.

### Рекомендуемые источники информации

1. Тихонов, А.К. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учебно-методическое пособие / А.К. Тихонов. – Саратов: ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ», 2013. – 160 с.

2. Чернышев, Ю.В. Земельное право с элементами гражданского права. Общие положения [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Ю.В. Чернышев, Л.А. Лапина. – СПб.: СПбГАСУ, 2013. – 147 с.

3. СПС «Гарант».

4. СПС «Консультант плюс».

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1.4

### Право собственности и иные вещные права на объекты недвижимости

*План занятия:*

1. Обсуждение вопросов.
2. Дискуссия.
3. Тестирование.
4. Заслушивание и обсуждение докладов с презентациями.

#### **Вопросы для устного опроса**

1. Понятие, содержание и формы собственности на землю, основания и порядок ее возникновения и прекращения.
2. Общая собственность на землю (понятие, виды, особенности реализации, земельные доли).
3. Принципы и процедура разграничения государственной собственности на землю.
4. Понятие и общая характеристика ограниченных вещных прав на землю.
5. Аренда земли.
6. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и право пожизненного наследуемого владения земельным участком, особенности их переоформления для граждан и юридических лиц.
7. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком.
8. Служебные земельные наделы.
9. Частный и публичный сервитут.
10. Иные обременения и ограничения прав на землю.

#### **Методические советы по изучению темы**

*Собственность на землю.* Понятие право собственности состоит из трех правомочий: владение, пользование и распоряжение своим имуществом. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе совершать любую гражданско-правовую сделку, не запрещенную законом: продавать, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду, распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Ст. 9 Конституции РФ определено, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Согласно ЗК РФ собственность на землю возникает у граждан по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. К ним можно отнести акты, изданные уполномоченными органами государственной вла-

сти или местного самоуправления; сделки в отношении земельных участков (или, в случаях, установленных законом – с недвижимым имуществом); свидетельства о праве на наследство; вступившие в законную силу судебные акты; иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения; иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

*Федеральная собственность на землю* может возникнуть по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, а также в случае признания собственности в силу федеральных законов и при разграничении государственной собственности на землю.

*Собственность субъектов РФ на землю* возникает по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, а также в случае признания собственности в силу федеральных законов, при разграничении государственной собственности на землю и при безвозмездной передаче земельных участков субъектам РФ из федеральной собственности.

*Собственность муниципальных образований на землю* возникает по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, а также в случае признания собственности в силу федеральных законов и принятых в соответствии с ними законов субъектов РФ, при разграничении государственной собственности на землю и при безвозмездной передаче земельных участков в муниципальную собственность из федеральной собственности.

Процедура разграничения государственной собственности на землю с 01.07.2006 г. устанавливается Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и Постановлением Правительства РФ от 30.06.2006 №404 «Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю».

В процессе разграничения участвуют только публичные образования: Российская федерация, субъекты РФ, муниципальные образования.

Процесс разграничения государственной собственности на землю осуществляется в следующем порядке:

*К федеральной собственности* относятся земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации; земельные участки, предоставленные органам государственной власти Российской Федерации, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти; земельные участки, находящиеся на



праве постоянного (бес срочного) пользования, праве аренды, праве безвозмездного срочного пользования у государственных академий наук, а также у организаций, созданных государственными академиями наук и (или) подведомственных таким государственным академиям наук; земельные участки, предоставленные в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги» федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, а также иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

*К собственности субъектов РФ* относятся земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов РФ; земельные участки, предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов РФ; а также иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

*К собственности поселений, городских округов, муниципальных районов* относятся земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований; земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления; а также иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ земельные участки и предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ земли.

Изданные Правительством РФ до 01.07.2006 г. акты об утверждении перечней земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности при разграничении государственной собственности на землю, сохраняют свою юридическую силу и являются основанием для государственной регистрации права собственности соответственно Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований на такие земельные участки.

Земельный участок, находящийся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве *общей собственности*. Земельный участок может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Владение и пользование земельным участком, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. Распоряжение земельным участком, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

По общему правилу к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила ГК РФ. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает, пять, правила ГК РФ, применяются с учетом особенностей, установленных законом об обороте сельхозземель. Так, владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.

*Земельная доля*, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу закона об обороте сельхозземель, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

*Ограниченные вещные права* – это права на имущество лиц, не являющихся собственниками (вторичные права). ЗК РФ предусматривают следующие ограниченные вещные права на землю, производные от права собственности: право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Субъекты таких прав вправе владеть и пользоваться земельным участком, однако не имеют возможность им распоряжаться, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом. Также ЗК РФ предусматривает в качестве прав на землю аренду и безвозмездное срочное пользование.

Земельные участки на праве *пожизненного наследуемого владения* предоставлялись только до введения в действие ЗК РФ. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие ЗК РФ, сохраняется. Распоряжение земельным участком на указанном праве возможно только посредством перехода прав на земельный участок по наследству.

Земельные участки, за исключением изъятых из оборота, могут быть предоставлены их собственниками в *аренду* в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ.

Право аренды земельного участка возникает на основании договора аренды – гражданско-правового договора, в соответствии с которым одна

сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) земельный участок за плату во временное владение и пользование.

Общие положения о порядке заключения и содержании договоров аренды имущества установлены в ГК РФ. Особенности совершения договоров аренды земельных участков урегулированы ст. 22 ЗК РФ, порядок заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, также устанавливается ст. 30 ЗК РФ.

Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Сторонами договора аренды являются арендодатель и арендатор. В качестве таковых могут выступать граждане, юридические лица, государственные органы Российской Федерации и ее субъектов, органы местного самоуправления.

Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме. Договор аренды и договор субаренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации.

В *постоянное (бессрочное) пользование* земельные участки предоставляются строго ограниченному перечню субъектов: государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК РФ, сохраняется. Однако, если юридическое лицо не является субъектом, которому земельный участок может быть предоставлен на указанном праве, оно обязано было до 01.07.2012 переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по своему желанию на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, а религиозные организации, кроме того — переоформить на право безвозмездного срочного пользования. За нарушение требования о переоформлении ст. 7.34 КоАП предусмотрена административная ответственность.

В *безвозмездное срочное пользование* могут предоставляться земельные участки из публичной или частной собственности.

Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в следующих случаях: юридическим лицам, которым земельные участки могут предоставляться на праве постоянного бессрочного пользования, на срок не более чем один год; религиозным организациям для целей строительства объектов религиозного и благотворительного назначе-

ния; лицам, с которыми заключён государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств соответствующего бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости; жилищно-строительным кооперативам в случаях, предусмотренных федеральным законом; в предусмотренных ЛК РФ случаях.

Из земель, находящихся в частной собственности: иным гражданам и юридическим лицам на основании договора.

Также в безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки гражданам в виде *служебного надела* из земель организаций отдельных отраслей экономики. Служебные наделы предоставляются работникам организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, государственных природных заповедников и национальных парков и др. Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений.

*Сервитут* – право ограниченного пользования чужим земельным участком. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. Сервитут может быть срочным или постоянным. Сервитута подлежат государственной регистрации. В случаях, если установление сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ, федеральными законами. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю: особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах; особые условия охраны окружающей среды; условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков; ограничения прав при резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд и иные ограничения прав на землю.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном ЗК РФ для охранных зон.

Ограничения могут распространяться как на земельный участок, так и на его часть.

### Контрольные вопросы

1. Дайте понятие права собственности на землю.
2. Назовите формы собственности на землю.
1. Объясните содержание общей собственности на землю?
2. Перечислите основания возникновения права собственности на землю.
3. Назовите основания прекращения права собственности на землю.
4. Кто участвует в процессе разграничения государственной собственности на землю?
5. Назовите порядок и основания разграничения государственной собственности на землю.
6. Перечислите ограниченные вещные права на землю.
7. Дайте характеристику аренды земли.
8. Назовите основания для приобретения земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования
9. Дайте характеристику права пожизненного наследуемого владения земельным участком.
10. Дайте характеристику права безвозмездного срочного пользования земельным участком.
11. Дайте характеристику сервитута.
12. Что такое ограничения прав на землю?

### Тест 4

- 1. Какой орган осуществляет функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?**
  - а) Минюст России;
  - б) Росреестр;
  - в) Минэкономразвития России.
- 2. Кем утверждается схема территориального планирования муниципального района, в том числе внесение изменений в такую схему?**
  - а) утверждается представительным органом местного самоуправления муниципального района;
  - б) Министерством регионального развития Российской Федерации;
  - в) Постановлением Правительства РФ.
- 3. Градостроительный план земельного участка выполняет:**
  - а) информационную функцию;
  - б) ознакомительную функцию;
  - в) разъяснительную функцию.

- 4. Земельные участки общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения разделу**
- а) подлежат;
  - б) не подлежат;
  - в) только через суд.
- 5. Кем осуществляется проверка проекта ПЗЗ представленного комиссией?**
- а) органом местного самоуправления;
  - б) отделом архитектуры;
  - в) Правительством Российской Федерации.
- 6. Каким документом определяется порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности?**
- а) результатами кадастровой оценки;
  - б) договорами аренды земельных участков;
  - в) нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
- 7. Необходимые документы для постановки на кадастровый учет:**
- а) только документ, удостоверяющий личность заявителя и документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);
  - б) только документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);
  - в) документ, удостоверяющий личность заявителя, документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя), межевой план, также документы, которые подтверждают отнесение участка к определённой категории земли.
- 8. В какой орган может быть обжаловано постановление по делу об административном правонарушении в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности, вынесенное должностным лицом?**
- а) в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу либо в районный суд по месту рассмотрения дела;
  - б) в районный суд по месту жительства кадастрового инженера, в вышестоящий суд;
  - в) в районный суд по месту нахождения коллегиального органа или судебного пристава-исполнителя.
- 9. Межевой план заверяется подписью**
- а) кадастрового инженера;
  - б) представитель органа кадастрового учёта;
  - в) межевой план не требует подписи.

**10. По договору купли-продажи продавец обязуется передать покупателю имущество:**

- а) в собственность;
- б) в пользование;
- в) во временное владение.

**Темы докладов**

- 1. Развитие законодательства, регулирующего земельные отношения.
- 2. Развитие законодательства, регулирующего имущественные отношения.
- 3. Особенности правового регулирования земельно-имущественных отношений за рубежом.
- 4. Организационная система управления земельным фондом страны.
- 5. Земельное право в России: источники, формы, принципы.

**Методические советы по выступлению с докладом**

Время доклада 10-15 мин. Презентация должна визуально отражать структуру речи. Ответы на задаваемые аудиторией вопросы должны быть четкими и лаконичными.

**Рекомендуемые источники информации**

- 1. Конституция Российской Федерации.
- 2. Земельный кодекс Российской Федерации.
- 3. Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 4. Лесной кодекс Российской Федерации.
- 5. Кодекс РФ об административных правонарушениях.
- 6. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
- 7. Гражданское право: учебник. Т. I / под ред. О.Н. Садикова. – М.: "Контракт": "ИНФРА-М", 2006.
- 8. Земельное право: учебник / В.Х. Улюкае [и др.]. – М.: «Частное право», 2010.
- 9. Земельное право: учебник / С.А. Боголюбов. – М.: Юрайт, 2011.
- 10. Земельное право: учебник / отв. ред. Г.Е. Быстров, Р.К. Гусев – М.: Проспект, 2007.
- 11. Земельное право: учебник / под ред. Ю.Г. Жарикова. – М.: Кнорус, 2006.
- 12. Право собственности: актуальные проблемы / под ред. В.Н. Литовкина, Е.А. Суханова, В.В. Чубарова. – М.: Статут, 2008.
- 13. Чернышев, Ю.В. Земельное право с элементами гражданского права. Общие положения [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Ю.В. Чернышев, Л.А. Лапина. – СПб.: СПбГАСУ, 2013. – 147 с.
- 14. Шуплецова Ю.И. Вещные права на природные ресурсы: моногр. – М.: ИД Юриспруденция, 2007.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1.5

### Частно-правовые нормы в системе земельных отношений

*План занятия:*

1. Обсуждение вопросов.
2. Дискуссия.
3. Тестирование.
4. Заслушивание и обсуждение докладов с презентациями.

#### Вопросы для устного опроса

1. Особенности применения норм земельного и гражданского законодательства при регулировании земельно-имущественных отношений в современной России.
2. Предмет и метод гражданского права.
3. Источники гражданского права.
4. Принципы гражданского права.
5. Субъекты и объекты гражданских правоотношений.
6. Основание приобретения и прекращения вещных прав.
7. Гражданско-правовые обязательства.
8. Перемена лиц в обязательстве.
9. Способы обеспечения исполнения обязательств и основания их прекращения.
10. Сделки и договоры.
11. Юрисдикционные и неюрисдикционные способы защиты гражданских прав.
12. Вещно-правовые и обязательственно-правовые иски.
13. Гражданско-правовая ответственность.
14. Понятие земельно-правовых сделок и их общая характеристика.
15. Общие требования и специальные правила при совершении земельно-правовых сделок.
16. Купля-продажа, мена, дарение, залог, наследование земельных участков.
17. Отказ от права на землю.
18. Особенности совершения сделок с земельными участками, находящимися в общей собственности.
19. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.

#### Методические советы по изучению темы

Предметом *гражданского права* согласно ст. 2 ГК РФ являются имущественные отношения и неимущественные отношения.



Гражданскому праву присущ диспозитивный метод – метод, основанный на равенстве сторон гражданских правоотношений и диспозитивности применимых норм.

В соответствии с Конституцией РФ, гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации. Гражданское законодательство состоит из ГК РФ и принятых в соответствии с ним иных федеральных законов, например: Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», закон об ипотеке и др. Также в систему гражданского законодательства входят кодексы, регулирующие отдельные виды перевозок: Кодекс торгового мореплавания, Воздушный кодекс, Кодекс внутреннего водного транспорта.

Сам ГК РФ в настоящее время состоит из четырех частей. На основании и во исполнение ГК РФ и иных законов, указов Президента Российской Федерации Правительство Российской Федерации вправе принимать постановления, содержащие нормы гражданского права.

Гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений свободы договора, неприкосновенности собственности, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

*Субъектами гражданских правоотношений* являются: граждане (физические лица), юридические лица, а также публичные образования.

Способность иметь гражданские права и нести обязанности (гражданская правоспособность) признается в равной мере за всеми гражданами.

Способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская дееспособность) возникает в полном объеме по достижении восемнадцатилетнего возраста.

*Юридическим лицом* признается организация, которая имеет обособленное имущество и отвечает им по своим обязательствам, может от своего

имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

*Правоспособность* юридического лица возникает в момент его создания и прекращается в момент внесения записи о его исключении из единого государственного реестра юридических лиц.

Российская Федерация, субъекты РФ, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами.

*К объектам гражданских прав* относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага. Вещи бывают движимые и недвижимые. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Основание приобретения вещных прав можно подразделить на первоначальные и производные.

*К первоначальным* относятся: приобретение права собственности на новую вещь ее создателем, равно как и на плоды, продукцию и доходы от использования имущества; находка; клад; приобретательная давность.

*Производными* являются следующие способы приобретения прав: приобретение права по договору; наследование имущества, другие основания производного приобретения собственности.

Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

В силу *обязательства* одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, предусмотренных ГК РФ.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

В обязательстве в качестве каждой из его сторон – кредитора или должника – могут участвовать одно или одновременно несколько лиц.

Стороны вправе уступать свои права и обязанности по обязательствам в порядке, установленном законодательством и соглашением сторон.

Право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

Перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора.

В ГК РФ названы следующие способы обеспечения исполнения обязательств: неустойка, залог, удержание имущества, поручительство, банковская гарантия, задаток. Этот перечень не является исчерпывающим: другие обеспечительные меры могут предусматриваться как законодательством, так и согласовываться сторонами в договоре.

Недействительность соглашения об обеспечении исполнения обязательства не влечет недействительности этого обязательства (основного обязательства). Недействительность основного обязательства влечет недействительность обеспечивающего его обязательства, если иное не установлено законом.

*Сделки* – действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Сделки можно подразделить на следующие виды: односторонние и двух- или многосторонние (договоры); возмездные и безвозмездные: реальные и консенсуальные; условные и безусловные.

Только действительная сделка может порождать правовые последствия. Сделка действительна при одновременном наличии следующих условий: содержание и правовой результат сделки не противоречат закону и иным правовым актам; каждый участник сделки обладает дееспособностью, необходимой для ее совершения; волеизъявление участника сделки соответствует его действительной воле и совершено в установленной законом форме.

Недействительная сделка (ничтожная и оспоримая), не порождает правовых последствий.

*Ничтожная сделка* недействительна в силу своей правовой природы, а *оспоримая* – в силу принятия судом решения о ее недействительности. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить получен-

ное в натуре – возместить его стоимость в деньгах (если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом).

*Договор* – это соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Условия договора определяются по усмотрению сторон (кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами).

Порядок заключения, договора: направление оферты (предложения заключить договор); рассмотрение оферты; акцепт оферты (принятие предложения заключить договор). Моментом заключения договора признаются получение акцепта оферентом, передача вещи или государственная регистрация договора.

Расторжение и изменение договора возможно: по соглашению сторон; в одностороннем внесудебном порядке; решением суда по требованию одной стороны из-за существенного нарушения договора другой стороной или из-за существенного изменения обстоятельств.

*Защита гражданских прав* осуществляется путем признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки; признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; самозащиты права; присуждения к исполнению обязанности в натуре; возмещения убытков; взыскания неустойки; компенсации морального вреда; прекращения или изменения правоотношения; неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону; иными способами, предусмотренными законом.

Исками, направленными на защиту прав собственника, либо обладателя иных вещных прав (пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения и оперативного управления) являются *виндикационные* и *негаторные иски*.

Собственник, который оказался лишенным принадлежащего ему имущества без необходимого правового основания, может истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (виндикация). Виндикационные иски предъявляются в отношении индивидуально-определенного имущества, причем сохранившегося в натуре.

Другим практически важным способом защиты собственности является право собственника требовать устранения всяких нарушений его собственности, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (негаторный иск). Негаторный иск направлен на защиту правомочий соб-

ственника в отношении пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом.

Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под *убытками* понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежат возмещению Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

*Земельно-правовые сделки.* Правовое регулирование сделок с землей осуществляется нормами гражданского законодательства. Вместе с тем, в силу того, что земля обладает рядом исключительных качеств, земельное законодательство в ряде случаев вносит в правовое регулирование отношений по сделкам некоторые корректировки.

Согласно ст. 129 ГК РФ земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Общие положения о сделках содержатся в ГК РФ, ряд особенностей сделок с земельными участками установлен ЗК РФ, а также иными федеральными законами. Различные виды сделок с земельными участками (купля-продажа, ипотека, дарение, мена, наследование) имеют ряд специфических особенностей (установленных, в частности, ст. 454, 549, 550, 572, 1181, 1182 ГК РФ, рядом федеральных законов, таких как закон об ипотеке, закон об обороте сельхозземель).

*Договор купли-продажи* – гражданско-правовой договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять ее и уплатить определенную денежную сумму (цену).

К отношениям по купле-продаже земельных участков применяются общие положения о купле-продаже гл. 30 ГК РФ с учетом особенностей, установленных ЗК РФ. Так, согласно п. 1 ст. 37 ЗК РФ объектом купли-

продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

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

При заключении договора купли-продажи земельного участка обязанностью продавца является соблюдение преимущественного права покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъектом Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменной форме и считается заключенным с момента его подписания сторонами как единого документа. Обязательным требованием является подписание передаточного акта или иного документа о передаче земельного участка от продавца покупателю.

По *договору мены* каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. К договору мены применяются правила о купле-продаже, если это не противоречит существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

*Договор дарения* — гражданско-правовой договор, по которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность. Порядок заключения договора дарения регулируется ГК РФ.

Договор дарения недвижимого имущества заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Даритель вправе отменить дарение, если: одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников, либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения; после заключения договора дарения имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приводит к существенному снижению уровня его жизни. Даритель вправе также потребовать в судебном порядке отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты. В договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого.

Одаряемый вправе отказаться от принятия в дар земельного участка в любое время, и в этом случае договор дарения считается расторгнутым. Отказ от принятия дара должен быть совершен в письменной форме и также подлежит государственной регистрации.

*Ипотека (залог) земельного участка* регулируется положениями ПС РФ о залоге и закона об ипотеке.

Ипотека может возникать в силу договора или в силу закона. По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

По договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Также такой договор может быть удостоверен нотариально.

Обращение взыскания на заложенное имущество происходит в случае неисполнения обязательств должником по обеспечиваемому обязательству. Удовлетворение требования залогодержателя осуществляется по общему правилу на основании решения суда.

После обращения взыскания земельный участок реализуется по решению суда – путем продажи с публичных торгов, либо по соглашению сторон – на аукционе.

*Наследование земельного участка* осуществляется по правилам, установленным третьей частью ГК РФ. По наследству может быть передан земельный участок, находящийся на праве пожизненного наследуемого владения или собственности гражданина. Наследование земельных участков осуществляется по завещанию, а при его отсутствии – по закону.

К наследованию могут призываться граждане, находящиеся в живых в день открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми после открытия наследства. К наследованию по завещанию могут призываться также указанные в нем юридические лица, существующие на день открытия наследства. Наследники по закону делятся на семь очередей, установленных в ГК РФ. По общему правилу наследники каждой следующей очереди призываются к наследованию в случае отсут-

ствия наследников предшествующей очереди, непринятия ими наследства либо лишения завещателем всех наследников предшествующей очереди права наследования.

Сделки, совершаемые с земельными участками, находящимися в *общей собственности*, совершаются по общим правилам, установленным ГК.

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя. Имущество, находящееся – в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

Особенности совершения сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, находящимися в общей долевой собственности, устанавливаются также законом об обороте сельхозземель.

Участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом. Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

В ЗК РФ закреплен *принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов*, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Указанный принцип реализуется как в ГК РФ, так и в ЗК РФ.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка, а также отчуждения здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота.



## Контрольные вопросы

1. Назовите особенности применения норм земельного и гражданского законодательства при регулировании земельно-имущественных отношений.
2. Какие вы знаете принципы гражданского права?
3. Назовите субъекты и объекты гражданских правоотношений.
4. Каков правовой статус имеют публичные образования в гражданских правоотношениях?
5. Назовите основания приобретения (возникновения) вещных прав?
6. Назовите основания прекращения вещных прав?
7. Назовите способы защиты гражданских прав.
8. Назовите виды сделок.
9. Что является условиями действительности сделок?
10. Что такое ипотека земельного участка?
11. Каков порядок наследования земельных участков?
12. Назовите порядок обращения взыскания на земельный участок?

## Тест 5

### 1. Какую информацию содержит ЕГРП?

- а) информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях;
- б) информацию о зарегистрированных воздушных и морских судах, космических объектах;
- в) сведения о лицах, уполномоченных совершать сделки с объектами недвижимого имущества.

### 2. Что такое трудовой договор?

- а) соглашение, в соответствии с которым одна сторона обязуется выполнить по заданию другой стороны определённую работу и сдать её результат заказчику, а последний обязуется принять результат работы и оплатить его;
- б) договор, согласно которому одна его сторона (поверенный) берёт на себя обязательство перед другой стороной (доверителем) совершить от имени и за счёт доверителя определённые юридические действия;
- в) договор между работником и работодателем, который устанавливает их взаимные права и обязанности. Соглашение между работником и работодателем, в соответствии с которым работник обязуется лично выполнять работу по определённой должности, соответствующей его квалификации.

- 3. Градостроительный план земельного участка по существу представляет собой:**
- а) градостроительная документация о планировании развития территории городских и сельских поселений;
  - б) документ градостроительного зонирования;
  - в) выписку из правил землепользования и застройки, проекта планировки и проекта межевания территории квартала (микрорайона) применительно к конкретному земельному участку, в которой указывается информация о строительных характеристиках предназначенного для застройки участка и имеющихся в отношении него строительных ограничениях.
- 4. Сколько существует вещей прав на земельные участки?**
- а) 5;
  - б) 7;
  - в) 6.
- 5. Срок разработки внесения изменений в генеральный план:**
- а) устанавливается главой администрации города;
  - б) определяется договором, заключенным с разработчиком по результатам открытого конкурса;
  - в) составляет 4-6 месяцев в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.
- 6. Подлежит ли договор дарения недвижимого имущества государственной регистрации?**
- а) подлежит в определенных законом случаях;
  - б) не подлежит;
  - в) подлежит.
- 7. Какой из вариантов является лишним? Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:**
- а) изменения границ объектов землеустройства;
  - б) выявления нарушенных земель, а также земель подверженных водной и ветровой эрозии, подтоплению, заболачиванию, загрязнению отходами производства и потребления, и другим негативным воздействиям;
  - в) если в целях обеспечения соответствия землеустроительной документации исходным данным, техническим условиям и требованиям проведения землеустройства, Федеральная служба и ее территориальные органы организуют проведение экспертизы градостроительной документации.
- 8. Нарушение порядка информационного взаимодействия при ведении ГКН должностным лицом, ответственным за представление в указанном порядке соответствующего документа, влечет:**
- а) дисквалификацию должностных лиц;
  - б) наложение дисциплинарного взыскания;
  - в) предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц.

**9. При внесении сведений в межевой план можно ли допустить исправление?**

- а) можно;
- б) нельзя;
- в) можно, в том случае если все исправления в межевом плане будут заверены подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера.

**10. Договор купли-продажи квартиры считается заключенным с момента:**

- а) подписания договора сторонами;
- б) оплаты стоимости передаваемого имущества;
- в) государственной регистрации перехода права собственности.

**Темы докладов**

1. Право собственности на землю и иные объекты недвижимого имущества.

2. Право аренды на землю и иные объекты недвижимого имущества.

3. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и право пожизненного наследуемого владения земельным участком, особенности их переоформления для граждан и юридических лиц.

4. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком. Служебные земельные наделы.

5. Сервитут и иные обременения и ограничения прав на землю.

**Методические советы по выступлению с докладом**

Время доклада 10-15 мин. Презентация должна визуально отражать структуру речи. Ответы на задаваемые аудиторией вопросы должны быть четкими и лаконичными.

**Рекомендуемые источники информации**

1. Земельный кодекс Российской Федерации.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации.

3. Анисимов А.П. Земельное право России: краткий курс лекций / А.П. Анисимов, А.Я Рыженков., С.А. Чаркин; под ред. А.П. Анисимова. – М.: Юрайт, 2013. – 239 с.

4. Гражданское право: учебник. Т. I / под ред. О.Н. Садикова. – М.: "Контракт": "ИНФРА-М", 2006.

5. Ершов В.А. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность: научное издание / В.А. Ершов. – М.: ГроссМедиа; М.: РОСБУХ, 2010. – 384 с.

6. Кузнецов А.Н. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков. [Электронный ресурс]: учеб. пособие / А.Н. Кузнецов; под ред. Г.В. Алексеева. – Саратов: Вузовское образование, 2013. – 72 с.

7. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – М.: Юрайт-Издат, 2008.

8. Липски С.А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: эл. учебник – М., 2014.

9. Право собственности: актуальные проблемы [Текст] / под ред. В.Н. Литовкина, Е.А. Суханова, В.В. Чубарова. – М.: Статут, 2008.

10. Чернышев, Ю.В. Земельное право с элементами гражданского права. Общие положения [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Ю.В. Чернышев, Л.А. Лапина. – СПб.: СПбГАСУ, 2013. – 147 с.

11. Шуплецова Ю.И. Вещные права на природные ресурсы: моногр. – М.: ИД Юриспруденция, 2007.

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1.6**

### **Права и обязанности частных лиц по использованию земли**

*План занятия:*

1. Обсуждение вопросов.

2. Дискуссия.

3. Тестирование.

4. Заслушивание и обсуждение докладов с презентациями.

### **Вопросы для устного опроса**

1. Права собственника, землепользователя, землевладельца и арендатора по использованию земельного участка.

2. Обязанности частных лиц при использовании земельных участков.

3. Основания и порядок принудительного прекращения прав на землю.

4. Особенности реализации и защиты прав на землю.

5. Возмещение убытков, причиненных нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

6. Основания и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

### **Методические советы по изучению темы**

Права собственника, землепользователя, землевладельца и арендатора по использованию земельного участка устанавливаются ЗК РФ и иными федеральными законами.

*Собственник земельного участка имеет следующие права* в отношении земельных участков: использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

возводить здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями; осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Лица, не являющиеся собственниками земельных участков (кроме обладателей сервитутов), осуществляют те же права по использованию земельных участков, что и собственники.

*Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:* использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде; сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством; осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности; своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами; своевременно производить платежи за землю; соблюдать при использовании земельных участков требования «градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий; выполнять иные требования, предусмотренные ЗК РФ, федеральными законами.

*Право на земельный участок может быть прекращено в добровольном или принудительном порядке.*

Случаями добровольного прекращения прав на землю является отказ от такого права (для всех видов прав на землю) либо совершение сделок по отчуждению земельных участков (только для собственника).

Отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.

При отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком заявление об отказе от права на земельный участок подается в уполномоченный исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. К заявлению об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком прилагается копия документа, удостоверяющего личность (для гражданина).

*Принудительное прекращение прав* на земельный участок у его собственника происходит при:

– обращении взыскания на земельный участок по обязательствам (например, в порядке обращения взыскания на заложенный земельный участок);

– отчуждении земельного участка, который в силу закона не может принадлежать данному лицу (например, должен быть отчужден унаследованный иностранным гражданином земельный участок сельскохозяйственного назначения);

– отчуждении доли в праве общей долевой собственности на земельный участок в случае невозможности выдела доли в натуре при условии выплаты соответствующей денежной компенсации;

– изъятии (выкупе) земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

– реквизиции (временное изъятие) земельного участка в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотии и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер – для защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами угроз.

При этом собственнику земельного участка возмещаются причиненные убытки. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка его собственнику возмещается рыночная стоимость земельного участка или по его желанию предоставляется равноценный земельный участок;

– конфискации земельного участка (безвозмездное изъятие по решению суда в виде санкции за совершенное преступление);

– при ненадлежащем использовании земельного участка (используется не в соответствии с целевым назначением, или использование осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, или предназначенный для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства земельный участок не используется для соответствующих целей в течение трех лет).

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно при использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной

категории земель; использовании земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки; неустранении совершенных умышленно ряда земельных правонарушений; неиспользовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет; изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд; реквизиции земельного участка, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Решение о принудительном прекращении прав на земельные участки принимается судом.

Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Кроме того, аренда может быть прекращена по инициативе арендодателя в тех же случаях, когда может быть прекращено право постоянного бессрочного пользования.

Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон. Право на служебный надел прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен, за исключением случаев выхода работника на пенсию. Также право на служебный надел сохраняется за одним из членов семьи работника призванного на военную службу; поступившего на учебу; погибшего в связи с исполнением служебных обязанностей.

Сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Основные положения *механизма защиты прав на землю* закреплены в ГК РФ и ЗК РФ.

Законодательством предусмотрены следующие способы защиты прав:

- признание права на земельный участок;
- восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения;
- признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления;
- возмещение убытков.

Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке. Судебное решение, установившее право на землю, является юриди-

ческим основанием для осуществления государственной регистрации права на землю или сделки с землей.

*Нарушенное право на земельный участок* подлежит восстановлению в следующих случаях: признание судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок; самовольное занятие земельного участка; в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем признания недействительными в судебном порядке актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления либо приостановления исполнения таких актов; приостановления строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и иных работ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения

*Убытки*, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

*Земельные споры* рассматриваются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.05.2003 № 262 утверждены Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением; прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

*Основанием для возмещения убытков* собственникам земельных участков могут быть: соглашение о временном занятии земельного участка между собственником земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка; акт государственного органа исполнительной, власти или органа местного самоуправления об ограничении прав собственника земельного участка, соглашение о сервитуте; акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц; решение суда.



*Основания и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяются ЗК РФ и ГК РФ.*

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств Российской Федерации; размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов, таких как объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения, объекты обороны и безопасности, автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения и др.; иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях.

Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

Собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец и арендатор земельного участка должны быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия его правообладателя.

### **Контрольные вопросы**

1. Назовите права собственника земельного участка по его использованию.
2. Чем отличаются права землепользователя, землевладельца и арендатора по использованию земельного участка от прав собственника?
3. Перечислите основания прекращения прав на землю.
4. Определите порядок отказа собственности от прав на землю?
5. Назовите основные отличия отказа от права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.
6. В каком порядке происходит принудительное прекращение права постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения?
7. В каком порядке происходит прекращение арендных прав на земельный участок?
8. Каков механизм реализации и защиты прав на земельные участки.
9. В каких случаях производится возмещение убытков правообладателям земельных участков?
10. Каким образом производится возмещение убытков, причиненных нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков?

## Тест 6

1. **При отказе в государственной регистрации права, уплаченная государственная пошлина за государственную регистрацию права:**
  - а) не возвращается;
  - б) возвращается в полном размере;
  - в) возвращается половина суммы, уплаченной в виде государственной пошлины за государственную регистрацию прав.
2. **Виды трудового договора по срокам действия:**
  - а) срочный, бессрочный, на время определённой работы;
  - б) срочный, бессрочный;
  - в) краткосрочный, среднесрочный, на время определённой работы.
3. **Градостроительный план земельного участка необходим для:**
  - а) Описания прохождения границ земельного участка;
  - б) Разработки проектной документации для строительства или реконструкции объектов капитального строительства;
  - в) Выдачи разрешения на ввод объектов индивидуального жилищного строительства.
4. **Земельный участок сельскохозяйственного назначения, переданный гражданину или юридическому лицу в аренду, может быть приобретен в собственность арендатором по истечении \_\_\_\_ с момента заключения договора аренды.**
  - а) 3 лет;
  - б) 7 лет;
  - в) 5 лет.
5. **В какой срок до его утверждения проект генерального плана подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и может размещаться на официальном сайте?**
  - а) Не менее чем за 3 месяца;
  - б) Не менее чем за 4 месяца;
  - в) Не более чем за 6 месяцев.
6. **Земельные участки в границах морского порта не предоставляются в собственность:**
  - а) индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;
  - б) в любых случаях юридическим лицам;
  - в) в любых случаях индивидуальным предпринимателям.
7. **Какой из вариантов является лишним? К видам землеустроительной документации относятся:**
  - а) генеральная схема землеустройства Российской Федерации, схема землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, схе-

ма землеустройства муниципальных образований, схемы землепользования и охраны земель;

- б) правила землепользования и застройки;
- в) карты (планы) объектов землеустройства; проекты внутрихозяйственного землеустройства.

**8. Вправе ли заказчик осуществлять контроль за ходом разработки проектной документации**

- а) вправе;
- б) не вправе;
- в) в особых случаях.

**9. Ипотечный кредит выдается на ...?**

- а) приобретение товаров народного потребления
- б) погашение ранее взятого кредита на приобретение дачи
- в) приобретение жилья.

**10. Определите правовую природу договора купли-продажи:**

- а) реальный, односторонний, возмездный
- б) консенсуальный, возмездный, двусторонний
- в) консенсуальный, односторонний, возмездный.

**Темы докладов**

1. Содержание прав и обязанностей собственника, землепользователя, землевладельца и арендатора по использованию земельного участка.

2. Основания прекращения прав на земельный участок и иные объекты недвижимого имущества.

3. Возмещение убытков, причиненных нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

4. Основания и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

5. Механизм реализации и защиты прав на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества.

**Методические советы по выступлению с докладом**

Время доклада 10-15 мин. Презентация должна визуалью отражать структуру речи. Ответы на задаваемые аудиторией вопросы должны быть четкими и лаконичными.

**Рекомендуемые источники информации**

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Боголюбов С.А. Земельное право в вопросах и ответах: учеб. пособие / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская [и др.]. – М.: Проспект, 2014. – 208 с.

4. Липски С.А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: эл. учебник – М., 2014.

5. Чернышев, Ю.В. Земельное право с элементами гражданского права. Общие положения [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Ю.В. Чернышев, Л.А. Лапина. – СПб.: СПбГАСУ, 2013. – 147 с.

6. Шуплецова Ю.И. Вещные права на природные ресурсы: моногр. – М.: ИД Юриспруденция, 2007.

## Тема 1.2. Правовое регулирование оборота объектов недвижимости

### ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1.7

#### Нормативно-правовое обеспечение оборота объектов недвижимости

*План занятия:*

1. Обсуждение вопросов.

2. Дискуссия.

3. Тестирование.

4. Заслушивание и обсуждение докладов с презентациями.

#### Вопросы для устного опроса

1. Понятие и порядок образования земельного участка, его индивидуализирующие признаки.

2. Требования к образуемым и измененным земельным участкам.

3. Особенности образования земельных участков при разделе, объединении, перераспределении, выделе земельных участков, а также из отдельных видов земель и в отдельных правоотношениях.

4. Особенности образования земельных участков при создании искусственных земельных участков.

5. Особенности образования земельного участка при выделении на местности земельной доли.

6. Понятие и содержание оборотоспособности земельных участков.

7. Земельные участки, изъятые из оборота и ограниченные в обороте.

#### Методические советы по изучению темы

*Земельный участок*, в соответствии с ЗК РФ, – как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Таким образом, признаками, которые присущи юридическому понятию земельного участка, являются его границы и местоположение. Установление границ земельного участка является одним из правовых средств его индивидуализации как объекта права собственности и иных прав. Кроме того, каждый земельный участок обладает иными характеристиками, которые вносятся в ГКН: кадастровый номер, площадь, адрес (местоположение), сведения об ограничениях (обременениях); кадастровая стоимость, сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, категория земель и вид разрешенного использования.

В соответствии с ЗК РФ земельные участки образуются: при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. В случае, если на земельные участки действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то такие предельные размеры определяются в соответствии с ЗК РФ, другими федеральными законами.

Не допускается образование земельных участков в следующих случаях:

- если границы земельных участков пересекают границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;

- если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;

- если образование земельных участков приводит к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушит требования, установленные ЗК РФ, другими федеральными законами;

- если при разделе, перераспределении или выделе земельных участков сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

При *разделе* земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев раздела следующих земельных участков:

- 1) предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, и
- 2) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, из которого могут быть образованы один или несколько земельных участков. В указанных случаях земельные участки, раздел которых осуществлен, сохраняются в измененных границах.

При *объединении* смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается. В случае, если земельный участок находится в собственности одного лица, то у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок. При объединении земельных участков, принадлежащих на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемые земельные участки.

При *перераспределении* нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается. По общему правилу перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между их собственниками и (или) между собственниками земельных участков – физическими или юридическими лицами не допускается. В случае, если производится перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

По общему правилу образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Земельные участки образуются также при создании искусственных земельных участков в порядке, установленном Федеральным законом «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно указанному Федеральному закону под искусственным земельным участком понимается сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком. Основанием для образования такого зе-

мельного участка является разрешение на создание искусственного земельного участка, выдаваемое уполномоченным органом государственной власти. Со дня выдачи разрешения на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию такой участок признается земельным участком, использование и оборот которого осуществляются в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

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

Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются законом об обороте сельхозземель.

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 на основании договора с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей.

Выдел производится в соответствии с проектом межевания земельного участка или земельных участков, который определяет размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей.

Под *оборотоспособностью земельных участков* понимается их возможность находиться в частной собственности, а также быть объектами гражданско-правовых сделок.

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности объектами, имеющими особое значение, такими как:

- государственные природные заповедники и национальные парки;
- здания, строения и сооружения, в которых размещены военные суды;
- объекты организаций федеральной службы безопасности;
- воинские и гражданские захоронения и др.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. К ограниченным в обороте земельным участкам относятся земельные участки из состава земель лесного фонда; предоставленные для нужд организаций транспорта; расположенные под объектами гидротехнических сооружений и др.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется законом об обороте сельхозземель.

## Контрольные вопросы

1. Назовите признаки, индивидуализирующие земельный участок.
2. Охарактеризуйте порядок образования земельного участка.
3. Назовите требования, предъявляемые к образуемым и измененным земельным участкам?
4. Какие существуют способы образования земельных участков?
5. В чем заключаются особенности образования земельных участков при разделе?
6. Назовите особенности образования земельных участков при объединении.
7. Назовите порядок выдела земельного участка из земель сельхозназначения?
8. Как образуются искусственные земельные участки?
9. Что такое оборотоспособность земельных участков?
10. Дайте перечень земельных участков, изъятых из оборота и ограниченных в обороте.

## Тест 7

- 1. Сведения, содержащиеся в ЕГРП, являются:**
  - а) сведениями, доступ к которым ограничен федеральным законом;
  - б) сведениями, составляющими коммерческую тайну, служебную тайну и иную тайну;
  - в) общедоступными, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом.
- 2. Прогулом считается:**
  - а) отсутствие на работе свыше 3-х часов;
  - б) отсутствие на рабочем месте в течение дня;
  - в) неявка на работу в течении 2-х дней.
- 3. Подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется по:**
  - а) по заявлению собственника, пользователя либо иного заинтересованного лица;
  - б) по заявлению собственника или пользователя;
  - в) по заявлению пользователя или иного заинтересованного лица.
- 4. Согласно Методическим рекомендациям, необходимо известить всех лиц, права которых могут быть затронуты при начале землеустроительного дела, о времени и месте проведения межевания производится в какие сроки?**
  - а) не позднее, чем за 7 календарных дней до начала работ;
  - б) не позднее, чем за 10 календарных дней до начала работ;
  - в) не позднее, чем за 5 календарных дней до начала работ.



- 5. Что является обязательным приложением к проекту ПЗЗ?**
- а) протоколы публичных слушаний;
  - б) заключение о результатах публичных слушаний;
  - в) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
- 6. Что является необходимым условием для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью?**
- а) письменное согласие другого супруга;
  - б) нотариальное согласие другого супруга;
  - в) уведомление другого супруга.
- 7. Основанием проведения землеустройства является:**
- а) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 190-ФЗ (глава 5 "Планировка территории" и др.);
  - б) федеральный закон от 24 июля 2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости";
  - в) решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления о проведении землеустройства; договоры о проведении землеустройства; судебные решения.
- 8. Какой документ определяет в интересах населения условия проживания, функциональное зонирование, застройку и благоустройство?**
- а) генеральный план;
  - б) схема территориального планирования;
  - в) правила землепользования и застройки.
- 9. В залог под ипотечный кредит принимается имущество стоимостью ....?**
- а) равной величине кредита;
  - б) выше стоимости кредита и процентов по нему;
  - в) равной величине кредита и процентов по нему.
- 10. Как следует квалифицировать договор, в соответствии с которым одна сторона обязуется передать другой стороне товар, а другая сторона в счет оплаты полученного товара должна оказать стороне, передавшей товар, услугу:**
- а) как договор купли-продажи;
  - б) как договор мены;
  - в) как смешанный договор, содержащий элементы договоров купли-продажи и возмездного оказания услуг.

#### **Темы докладов**

1. Основания приобретения и прекращения вещных прав на объекты недвижимого имущества.

2. Общие требования к сделкам и договорам.
3. Договора купли-продажи, мены, ренты и дарения объектов недвижимости.
4. Ипотека (залог) объектов недвижимости.
5. Наследование объектов недвижимости.
7. Оборотоспособность земель различного целевого назначения и видов разрешенного использования.
8. Понятие, порядок образования земельного участка, его индивидуализирующие признаки, требования к образуемым земельным участкам.
9. Способы образования земельных участков.
10. Порядок выдела земельного участка из земель сельхозназначения.
11. Создание искусственного земельного участка.

#### **Методические советы по выступлению с докладом**

Время доклада 5–7 мин (краткое сообщение). Презентация должна визуально отражать структуру речи. Ответы на задаваемые аудиторией вопросы должны быть четкими и лаконичными.

#### **Рекомендуемые источники информации**

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
4. Гражданское право: учебник. Т. I / под ред. О.Н. Садикова. – М.: "Контракт": "ИНФРА-М", 2006.
5. Ершов В.А. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность: науч. издание / В.А. Ершов. – М.: ГроссМедиа; М.: РОСБУХ, 2010. – 384 с.
6. Кузнецов А.Н. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков [Электронный ресурс]: учеб. пособие / А.Н. Кузнецов; под ред. Г.В. Алексеева. – Саратов: Вузовское образование, 2013. – 72 с.
7. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – М: Юрайт-Издат, 2008.
8. Право собственности: актуальные проблемы / под ред. В.Н. Литовкина, Е.А. Суханова, В.В. Чубарова. – М.: Статут, 2008.
9. Чернышев, Ю.В. Земельное право с элементами гражданского права. Общие положения [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Ю.В. Чернышев, Л.А. Лапина. – СПб.: СПбГАСУ, 2013. – 147 с.
10. Шуплецова Ю.И. Вещные права на природные ресурсы: моногр. – М.: ИД Юриспруденция, 2007.
11. Земельный кодекс Российской Федерации.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1.8

### Правовое регулирование использования, охраны и оборота земель сельскохозяйственного назначения

*План занятия:*

1. Обсуждение вопросов.
2. Дискуссия.
3. Тестирование.
4. Выполнение заданий по работе в СПС.
5. Заслушивание и обсуждение докладов с презентациями.

#### **Вопросы для устного опроса:**

1. Особенности использования сельскохозяйственных угодий.
2. Субъекты правоотношений по использованию земель сельскохозяйственного назначения.
3. Фонд перераспределения земель.
4. Оборота земель сельскохозяйственного назначения (общие правила оборота, особенности оборота земельных участков находящихся в долевой собственности, регулирование оборота нормативными актами субъектов Российской Федерации).
5. Сделки с земельными долями.
6. Проблема невостребованных земельных долей.
7. Правовой режим земель, предоставленных отдельным категориям граждан (для ведения крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества).

#### **Методические советы по изучению темы**

*Землями сельскохозяйственного назначения* признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Эти земли могут использоваться лицами, указанными в п. 1 ст. 78 ЗК РФ, для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения приоритет в использовании имеют *сельскохозяйственные угодья* – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), которые подлежат особой охране. Исключительные случаи, когда допускается изменение целевого назначения указанных земель, определены ст. 7 закона о переводе земель.

*Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья*, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений

образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости, могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Земли сельскохозяйственного назначения могут находиться в частной, государственной и муниципальной собственности. В настоящее время большая часть сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственного назначения находится в общей долевой собственности (земельные доли).

*Земельная доля*, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу закона об обороте сельхозземель (2003), является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

*Принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения:*

- сохранение целевого использования земельных участков;
- установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;
- преимущественное право субъекта Российской Федерации (или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, – муниципального образования) на покупку земельного участка при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;
- 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 земельной доли при ее возмездном отчуждении;
- установление особенностей предоставления земельных участков иностранным лицам (они могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды).

Необходимо уяснить установленную законом современную особенность купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения – обязанность продавца известить в письменной форме орган публичной власти о намерении продать участок, а также то, что продажа участка третьему лицу возможна лишь в течение года с момента направления соответствующего извещения органу публичной власти и при условии, если этот орган не уведомит в течение 30 дней продавца о намерении приобрести данный земельный участок.

Другой особенностью правового режима земель сельскохозяйственного назначения, является то, что владение, пользование и распоряжение земельным участком, находящимся в долевой собственности более чем пяти

лиц, осуществляются в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности.

Особое внимание в рамках данной темы следует уделить правам собственника земельной доли распорядиться ею, в том числе уяснить особенности формирования земельных долей и тенденции в изменениях правомочий их владельцев.

В настоящее время без выделения земельного участка *собственник земельной доли вправе:*

- завещать свою земельную долю;
- отказаться от права собственности на земельную долю;
- внести земельную долю в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности;
- передать 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.

Распорядиться земельной долей иным образом участник долевой собственности вправе только после выделения в счет земельной доли земельного участка.

К началу 2011 г. (т.е. спустя почти 20 лет после образования земельных долей) четвертая часть собственников земельных долей все еще не предприняли каких-либо действий по распоряжению землей, доставшейся им в собственность (*не востребованные земельные доли*). В целях упорядочения ситуации с не востребованными земельными долями с 01.07.2011 закон об обороте сельхозземель дополнен нормами, предусматривающими основания признания земельных долей не востребованными и процедуру признания таких долей муниципальной собственностью.

По ряду принципиальных положений закон об обороте сельхозземель носит рамочный характер, предусматривая конкретизацию его положений в законах субъектов Российской Федерации в части:

- региональных особенностей проведения приватизации земли – момент начала приватизации земельных участков, расположенных на территории этого субъекта и установление случаев бесплатной приватизации;
- установления минимальных размеров вновь образуемых земельных участков и максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица
- соотношения региональных и муниципальных полномочий при реализации преимущественного права покупки земельного участка и при приобретении подлежащих обязательному отчуждению земельного участка

или земельной доли – при отсутствии лица, изъявившего желание приобрести их;

– установления минимального срока аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду;

– установления цены, по которой гражданином или юридическим лицом может быть приобретен в собственность земельный участок, находящийся у них на праве аренды, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения;

– установления порядка определения размера выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в пользовании граждан, имеет свою специфику в использовании и обороте, которая предусмотрена ЗК РФ, а также специальными федеральными законами («О крестьянском (фермерском) хозяйстве», «О личном подсобном хозяйстве», «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»).

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель.

### **Контрольные вопросы**

1. Кем и в каких целях могут использоваться земли сельскохозяйственного назначения?

2. Что такое фонд перераспределения земель, за счет каких земельных участков он формируется?

3. Каковы принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения?

4. Как реализуется преимущественное право покупки земельного участка субъектом РФ или муниципальным образованием?

5. На какой срок может быть заключен договор аренды в отношении земельного участка сельскохозяйственного назначения, имеются ли ограничения по суммарной площади арендуемых земель?

6. Как осуществляются владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц?

7. В чем состоят особенности совершения сделок с земельными долями?

8. Какие земельные доли могут быть признаны не востребовавшими?

## Тест 8

- 1. Может ли кадастровый инженер являться причиной возникновения земельного спора?**
  - а) нет;
  - б) да, из-за допущенной кадастровой ошибки;
  - в) нет, из-за допущенной кадастровой ошибки.
- 2. Министерство природных ресурсов и экологии РФ, относится к какому уровню власти?**
  - а) федеральному;
  - б) региональному;
  - в) муниципальному.
- 3. В составе градостроительного плана земельного участка не указываются:**
  - а) границы водоохранных зон;
  - б) границы зон действия публичных сервитутов;
  - в) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.
- 4. Может ли собственник объекта недвижимости (помещения, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства) составлять и подписывать декларацию на объект недвижимости?**
  - а) да;
  - б) да, в случае отсутствия других документов необходимых для изготовления технического плана;
  - в) нет.
- 5. Какое имущество передается по договору пожизненного содержания с иждивением?**
  - а) ценные бумаги;
  - б) движимое имущество;
  - в) жилой дом, квартира, земельный участок или иная недвижимость.
- 6. Кто может быть кадастровым инженером?**
  - а) любое физическое лицо, имеющее аттестат;
  - б) любое физическое лицо, имеющее аттестат и старше 25 лет;
  - в) любое физическое лицо с высшим образованием.
- 7. Кто разрабатывает проектно-сметную документацию?**
  - а) геодезист;
  - б) архитектор;
  - в) кадастровый инженер.
- 8. Залогодержатель – это:**
  - а) лицо, предоставившее недвижимое имущество в залог для обеспечения своего долга;
  - б) лицо, принимающее имущество в залог в обеспечение своего требования;
  - в) третье лицо.

### 9. Что представляет собой договор купли продажи квартиры?

- а) представляет собой соглашение, в силу которого продавец обязуется в определенный срок передать квартиру покупателю, за обговоренную цену;
- б) договор, согласно которому до перехода права собственности на товар к покупателю покупатель является арендатором переданного ему товара;
- в) данный договор не предусмотрен Гражданским кодексом Российской Федерации.

### 10. Лицо может самостоятельно заключать трудовой договор в возрасте:

- а) с 14 лет;
- б) с 16 лет;
- в) с 18 лет.

### Задания по работе в СПС:

*Вариант 1.* Посредством любой СПС выбрать те НПА (в различных редакциях), где указаны определения различным объектам недвижимости. Результаты анализа занести в таблицу.

Т а б л и ц а

#### Определения объектов недвижимости

№	Виды объектов недвижимости	НПА	статьи
1		1.	
		...	
		<i>n</i>	
...			
<i>n</i>			

### Пример выполнения

Федеральный закон	Статья	Определение
Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"	Ст. 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе (в ред. Федерального закона от 18.07.2006 N 111-ФЗ)	Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства



<p>"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.09.2015)</p>	<p>Ст. 130. Недвижимые и движимые вещи</p>	<p>1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ) К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 N 216-ФЗ)</p> <p>2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе</p>
<p>Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"</p>	<p>Ст. 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона. Основные положения</p>	<p>Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, 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 (далее также – объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (далее – государственный кадастровый учет)</p>

Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 24.07.2015)	Ст. 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона	В соответствии с настоящим Федеральным законом осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее также – объекты недвижимости)
Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.09.2015)	Ст. 1. Основные термины (в ред. Федеральных законов от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ)	Недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, – земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы

*Вариант 2.* Посредством любой СПС выбрать в законах (действующих и недействующих редакциях) определения «земельный участок», «искусственный земельный участок», «дачный земельный участок», «садовый земельный участок», «огородный участок», «лесной участок», «придомовой участок» сравнить различные трактовки. Результаты анализа занести в таблицу.

Т а б л и ц а

#### Определения земельным участкам

№	НПА	редакция	Определение
1			
...			
<i>n</i>			

#### Пример выполнения

Федеральный закон	Статья	Определение
Земельный кодекс РСФСР" (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 N 1103-1) (ред. от 24.12.1993)	–	Нет определения земельного участка
Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ	Ст. 6 Объекты земельных отношений	Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами

"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2008)	Глава I.1. (введена ФЗ от 22.07.2008 N 141-ФЗ) Ст. 11.1. Понятие земельного участка	Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами
"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 21.07.2011)	Ст. 11.1. Понятие земельного участка (в ред. ФЗ от 19.07.2011 N 246-ФЗ)	Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки
"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015)	Ст. 6 (п. 3 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)	Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки

*Вариант 3.* Посредством любой СПС выбрать те НПА (в различных редакциях), которые регулируют вопросы управления, использования, правового режима земель сельскохозяйственного назначения, в т.ч. мелиорируемых земель, предоставленных под КФХ, ЛПХ. Результаты анализа занести в таблицу.

Т а б л и ц а

Определения объектов недвижимости

№	Особенность	НПА	статьи
1		1.	
		...	
		n	
...			
n			

**Темы докладов**

1. Организационная система управления сельхозземлями.
2. Законодательство об управлении сельхозземлями.
3. Ежегодные отчеты о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации.
4. Особенности оборота сельхозземель.
5. Права и обязанности участников земельных отношений, связанные с управлением и использованием сельхозземель.

### **Методические советы по выступлению с докладом**

Время доклада 10-15 мин. Презентация должна визуально отражать структуру речи. Ответы на задаваемые аудиторией вопросы должны быть четкими и лаконичными.

### **Рекомендуемые источники информации**

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
  2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
  3. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
  4. Гражданское право: учебник. Т. I / под ред. О.Н. Садикова. – М.: "Контракт": "ИНФРА-М", 2006.
  5. Ершов В.А. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность: науч. издание / В.А. Ершов. – М.: ГроссМедиа; РОСБУХ, 2010. – 384 с.
  6. Кузнецов А.Н. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков. [Электронный ресурс]: учеб. пособие / А.Н. Кузнецов; под ред. Г.В. Алексеева. – Саратов: Вузовское образование, 2013. – 72 с.
  7. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – М: Юрайт-Издат, 2008.
  8. Право собственности: актуальные проблемы [Текст] / под ред. В.Н. Литовкина, Е.А. Суханова, В.В. Чубарова. – М.: Статут, 2008.
  9. Чернышев, Ю.В. Земельное право с элементами гражданского права. Общие положения [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Ю.В. Чернышев, Л.А. Лапина. – СПб.: СПбГАСУ, 2013. – 147 с.
  10. Шуплецова Ю.И. Вещные права на природные ресурсы: моногр. – М.: ИД Юриспруденция, 2007.
1. СПС «Гарант».
  2. СПС «Консультант плюс».
  3. Интернет ресурсы.

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1.9**

### **Специфика правового режима земель иных категорий**

*План занятия:*

1. Обсуждение вопросов.
2. Дискуссия.
3. Тестирование.
4. Выполнение заданий по работе в СПС.

### **Вопросы для устного опроса**

1. Общая характеристика земель промышленности и иного специального назначения.

2. Земли промышленности.
3. Земли энергетики.
4. Земли транспорта.
5. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики.
6. Земли для обеспечения космической деятельности.
7. Земли обороны и иного специального назначения.
8. Понятие и особенности использования и охраны земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного назначения, земель рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения.
9. Правовой режим земель в заповедниках и национальных парках.
10. Понятие земель лесного фонда.
11. Лесные участки, условия и порядок их предоставления гражданам и юридическим лицам.
12. Понятие и состав земель водного фонда.
13. Право собственности на водные объекты.
14. Береговая полоса.
15. Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов.
16. Понятие земель запаса.

### **Методические советы по изучению темы**

Основная отличительная черта правового режима земель, отнесенных к категории *промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения*, заключается в том, что их основное целевое назначение – служить пространственным базисом для размещения объектов и сооружений различного хозяйственного и специального назначения.

При этом производственная деятельность расположенных на них объектов часто требует создания специальных защитных зон вокруг таких объектов, позволяющих нейтрализовать или существенно ослабить их вредоносное воздействие на окружающую среду. В свою очередь многие из таких объектов (дороги, электрические линии, линии связи и др.), сами нуждаются в охране и защите (от снежных заносов, оползней, неустойчивости грунтов, эрозионных процессов и т.п.), поэтому вокруг них также создаются специальные охранные зоны.

Особенности правового режима земель указанной категории определяются, в первую очередь, ст. 87–93 ЗК РФ.

*Землями промышленности* признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, в т.ч. размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов.

Организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель.

*Землями энергетики* признаются земли, которые используются или предназначены для размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, а также для размещения объектов электросетевого хозяйства

*Землями транспорта* признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения различных видов транспорта.

Так, могут предоставляться земельные участки в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов:

- железнодорожного транспорта – для размещения железно дорожных путей;

- размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и других объектов;

- установления полос отвода и охранных зон железных дорог (свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов);

- морского, внутреннего водного транспорта – для размещения искусственно созданных внутренних водных путей; размещения морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических

- сооружений, других объектов, необходимых для морского и внутреннего водного транспорта; выделения береговой полосы;

- воздушного транспорта – для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта;

- трубопроводного транспорта – для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;

- размещения объектов, необходимых для эксплуатации, трубопроводного транспорта;

- установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

В целях обеспечения дорожной деятельности могут предоставляться земельные участки для размещения автомобильных дорог; размещения объектов дорожного сервиса и дорожной деятельности, стационарных постов органов внутренних дел; установления полос отвода автомобильных дорог (земельные участки в границах полос отвода могут предоставляться гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса).

Для строительства и реконструкции объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта осуществляется резервирование земель.

*Землями связи, радиовещания, телевидения, информатики* признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и объектов связи (кроме космической связи), радиовещания, телевидения, информатики для размещения объектов соответствующих инфраструктур.

*Землями для обеспечения космической деятельности* признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и объектов космической деятельности в целях размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, центры управления полетами космических объектов, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов, взлетно-посадочные полосы.

Земельные участки, используемые под районы падения отделяющихся частей ракет эпизодически, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

*Землями обороны и безопасности* признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях.

В целях обеспечения обороны могут предоставляться земельные участки для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил, других войск, (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий); разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов; создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах.

При необходимости временного использования земель для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются. Использование этих земель осуществляется применительно к порядку, установленному для проведения изыскательских работ, а также для зон с особыми условиями использования.

Исполнительные органы государственной власти могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в аренду или безвозмездное срочное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования.

К федеральной собственности земли обороны и безопасности отнесены земли, занятые:

- федеральными энергетическими системами, объектами использования атомной энергии;
- федеральным транспортом, путями сообщения;
- объектами федеральной информатики и связи;
- объектами, обеспечивающими космическую деятельность;
- объектами обороны и безопасности, объектами оборонного производства, объектами, обеспечивающими статус и защиту Государственной границы Российской Федерации,
- другими объектами, отнесенными к ведению Российской Федерации в соответствии со ст.71 Конституции Российской Федерации.

К *землям особо охраняемых территорий и объектов* относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение. Указанные земли представляют собой природные или культурные объекты, наделенные особыми качествами и свойствами, они полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота и для них установлен особый правовой режим, определяемый нормами ЗК РФ (ст. 94-100), а также Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях».

Земли и земельные участки государственных заповедников и национальных парков находятся в федеральной собственности и не подлежат приватизации. В отдельных случаях допускается наличие в границах национальных парков земельных участков иных пользователей, а также собственников, деятельность которых не оказывает негативное (вредное) воздействие на земли национальных парков и не нарушает режим использования земель государственных заповедников и национальных парков. Национальные парки имеют исключительное право приобретения указанных земель.



К землям *природоохранного назначения* относятся земли, выполняющие природоохранные функции, в т.ч. запретные и нерестоохранные полосы, земли занятые защитными лесами. Земельные участки в пределах этих земель у их правообладателей не изымаются. На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель.

К землям *рекреационного назначения* относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан. На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

На этих землях размещаются: дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

К землям *историко-культурного назначения* относятся земли: объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры); достопримечательных мест, в т.ч. мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел; военных и гражданских захоронений. Изменение целевого назначения указанных земель и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются. На отдельных землях историко-культурного назначения, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена хозяйственная деятельность.

К *особо ценным землям* относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций). На собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов таких земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению.

Что касается отношений в сфере владения и пользования землями лесного фонда и лесопользования, а также пользования землями водного фонда, то за время реформ они претерпели весьма существенные изменения. Это повлекло за собой и значительное обновление лесного и водного законодательства.

## Контрольные вопросы

1. В чем состоят особенности предоставления земельных участков организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности?
2. Назовите состав земель транспорта?
3. В чем заключается правовой режим земель обороны, безопасности?
4. Какие земли категории промышленности, энергетики, транспорта, ... и иного специального назначения относятся к федеральной собственности?
5. Какие земли относятся к особо охраняемым территориям? Охарактеризовать их правовой режим.
6. Какие земли относятся к землям лесного фонда?
7. Что такое лесной участок и в чьей собственности он может находиться?
8. На каком виде права гражданам и юридическим лицам предоставляются лесные участки?
9. Назовите состав земель водного фонда.
10. Что такое береговая полоса и для чего она нужна?
11. Что такое водоохранные зоны и для чего они устанавливаются в береговой полосе, водоохранной зоне?
12. Режим использования земельных участков, находящихся в береговой полосе, водоохранных зонах?
13. Какие земли относятся к землям запаса?
14. Каков порядок использования земель запаса?

## Тест 9

- 1. Документы территориального планирования федерального уровня:**
  - а) генеральные планы городских и сельских поселений;
  - б) схемы территориального планирования РФ;
  - в) схемы территориального планирования субъектов РФ.
- 2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это:**
  - а) процесс внесения записей о правах на объект недвижимого имущества в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
  - б) юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;
  - в) учет отдельных видов недвижимого имущества.
- 3. Градостроительный план земельного участка – это:**
  - а) вид документации по организации территории;
  - б) вид градостроительной выписки;
  - в) вид документации по планировке территории.

**4. При образовании новых земельных участков в землеустроительное дело входят:**

- а) межевой план;
- б) градостроительный план земельного участка; копии документов, удостоверяющие право собственности на землю, или правоустанавливающих документов; письма с согласованием проекта;
- в) кадастровый план земельного участка; копии документов, удостоверяющие право собственности на землю, или правоустанавливающих документов; письма с согласованием проекта.

**5. Технический план необходим только для:**

- а) постановки помещений, зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства на кадастровый учет;
- б) изготовления технического паспорта;
- в) получения кадастровой выписки.

**6. Имеет ли право покупатель требовать расторжения договора купли-продажи земельного участка при выявлении, что на стадии заключения договора продавцом была предоставлена ложная информация об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование земельного участка?**

- а) не имеет;
- б) имеет;
- в) не имеет, если начал осваивать земельный участок.

**7. Что является предметом договора пожизненного содержания с иждивением?**

- а) действия сторон по обмену имущества, принадлежащего получателю ренты, на предоставление ему рентных платежей, выплачиваемых плательщиком ренты;
- б) только недвижимое имущество, включающее жилой дом, квартиру, земельный участок и т. д. Причем это имущество должно находиться в собственности получателя ренты;
- в) может быть любое имущество, как движимое, так и недвижимое, переданное под выплату ренты.

**8. Какой документ обязан иметь заказчик при начале строительства?**

- а) генеральный план;
- б) архитектурный проект;
- в) правила землепользования и застройки.

**9. Право залога недвижимости возникает:**

- а) с момента заключения договора об ипотеке;
- б) с момента государственной регистрации;
- в) при передаче залогодержателю имущества.

## 10. Договор купли-продажи предприятия:

- а) подлежит государственной регистрации, с момента которой он считается заключенным;
- б) подлежит государственной регистрации, но считается заключенным с момента его подписания;
- в) не подлежит государственной регистрации.

### Задания по работе в СПС:

Посредством любой СПС выбрать те НПА, которые регулируют правовой режим земель по категориям:

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Результаты анализа занести в таблицу.

Т а б л и ц а

Нормативно-правовое регулирование режима земель

№	категория земель	НПА	статьи
1		1.	
		...	
		<i>n</i>	
...			
<i>n</i>			

### Рекомендуемые источники информации

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Боголюбов С.А. Земельное право в вопросах и ответах: учебное пособие / С.А. Боголюбов [и др.]. – М.: Проспект, 2014. – 208 с.
4. Липски С.А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: эл. учебник. – М., 2014.
5. Чернышев, Ю.В. Земельное право с элементами гражданского права. Общие положения [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Ю.В. Чернышев, Л.А. Лапина. – СПб.: СПбГАСУ, 2013. – 147 с.
6. Шуплецова Ю.И. Вещные права на природные ресурсы: моногр. – М.: ИД Юриспруденция, 2007.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1.10

### Правовое регулирование земель населенных пунктов, промышленности и иного специального назначения

*План занятия:*

- 1. Тестирование.*
- 2. Заслушивание и обсуждение докладов с презентациями.*

#### Тест 10

- 1. К какому уровню власти относятся органы власти, отвечающие за вопросы местного самоуправления?**
  - а) федеральный;
  - б) муниципальный;
  - в) региональный.
- 2. В документах территориального планирования на федеральном уровне определяются границы земель:**
  - а) лесного фонда, сельскохозяйственного назначения, особо охраняемых природных территорий федерального значения, а также границ земель специального назначения;
  - б) особо охраняемых природных территорий федерального значения, а также границ земель специального назначения;
  - в) лесного фонда, особо охраняемых природных территорий федерального значения, а также границ земель специального назначения.
- 3. Земельные участки, из которых в результате раздела, объединения или перераспределения образуются новые земельные участки – это:**
  - а) уточняемые земельные участки;
  - б) измененные земельные участки;
  - в) исходные земельные участки.
- 4. В землеустроительное дело не включаются следующие материалы:**
  - а) межевой план;
  - б) кадастровый план границ объекта;
  - в) акт (акты) согласования границ объекта.
- 5. Основным новшеством технического плана является содержащееся в нем описание**
  - а) контура земельного участка;
  - б) контура объекта недвижимости;
  - в) контура объекта недвижимости с целью его привязки к земельному участку, на котором он находится.
- 6. Если говорить о многоквартирных домах, то на учет ставится дом целиком или отдельные квартиры?**
  - а) ставится дом целиком;
  - б) вначале ставится сам дом, а потом отдельные жилые и нежилые помещения;
  - в) ставятся только отдельные квартиры.

**7. Форма договора пожизненного содержания с иждивением является:**

- а) только денежная;
- б) в основном деньгами, но по соглашению допускается и натуральная форма;
- в) натуральная форма в виде обеспечения потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина и уход за ним, может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

**8. На какой срок утверждаются генеральные планы поселений, городских округов?**

- а) 10 лет;
- б) 15 лет;
- в) 20 лет.

**9. Требования, предъявляемые к договору об ипотеке по форме и содержанию следующие?**

- а) письменная форма;
- б) нотариальное удостоверение;
- в) устная форма.

**10. Предложение о заключении договора розничной купли-продажи, содержащееся в каталогах, рекламе, описаниях товаров, обращенное к неопределенному кругу лиц, признается:**

- а) публичной офертой;
- б) цессией;
- в) дисконтом.

**Темы докладов**

1. Организационно-правовое регулирование земель населенных пунктов.
2. Организационно-правовое регулирование земель промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики.
3. Организационно-правовое регулирование земель различных видов транспорта.
4. Организационно-правовое регулирование земель для обеспечения космической деятельности.
5. Организационно-правовое регулирование земель обороны и безопасности.

**Методические советы по выступлению с докладом**

Время доклада 10-15 мин. Презентация должна визуально отражать структуру речи. Ответы на задаваемые аудиторией вопросы должны быть четкими и лаконичными.

**Рекомендуемые источники информации:**

1. Липски С.А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: эл. учебник. – М., 2014.
2. Шуплецова Ю.И. Вещные права на природные ресурсы: моногр. – М.: ИД Юриспруденция, 2007.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1.11

### Природоресурсное законодательство

*План занятия:*

1. Тестирование.
2. Заслушивание и обсуждение докладов с презентациями.

#### Тест 11

- 1. Договор подряда на выполнения кадастровых работ является:**
  - а) публичным договором;
  - б) предварительным договором;
  - в) окончательным договором.
- 2. Что может выступать в качестве ренты?**
  - а) только движимое имущество;
  - б) только недвижимое имущество;
  - в) движимое и недвижимое имущество.
- 3. Территориальные зоны это:**
  - а) зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
  - б) зоны, для которых определены границы и функциональное назначение;
  - в) зонирование территорий муниципальных образований в целях установления градостроительных регламентов.
- 4. Объектами, входящими в состав общественно-деловой зоны являются:**
  - а) пашни, сады, виноградники, огороды, сенокосы, пастбища;
  - б) объекты здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений;
  - в) зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов.
- 5. Обязательным условием при размещении объектов инженерной и транспортной инфраструктуры является:**
  - а) соблюдение необходимых расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и других требований для предотвращения вредного воздействия на среду жизнедеятельности;
  - б) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

в) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

**6. К схеме территориального планирования муниципального района прилагаются материалы по ее обоснованию в:**

- а) текстовой форме и в виде карт;
- б) текстовой форме;
- в) в виде карт.

**7. За чей счет осуществляется реализация схемы территориального планирования муниципального района?**

- а) за счет средств местного бюджета;
- б) за счет средств субъектов рф;
- в) за счет средств федерального бюджета.

**8. Разрешенное использование может быть следующих видов:**

- а) основные виды разрешенного использования;
- б) условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования;
- в) основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

**9. Кто предоставляет заявление в комиссию о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования?**

- а) юридическое лицо;
- б) физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- в) Кадастровый инженер.

**10. Документами территориального планирования муниципальных образований являются:**

- а) схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов;
- б) схемы территориального планирования Субъекта РФ;
- в) схемы территориального планирования РФ.

**Темы докладов:**

1. Природоресурсное и природоохранное законодательство.
2. Организационно-правовое регулирование земель особо охраняемых территорий и объектов.
3. Организационно-правовое регулирование земель рекреационного назначения.



4. Организационно-правовое регулирование земель историко-культурного назначения.
5. Организационно-правовое регулирование особо ценных земель.

#### **Методические советы по выступлению с докладом**

Время доклада 10-15 мин. Презентация должна визуально отражать структуру речи. Ответы на задаваемые аудиторией вопросы должны быть четкими и лаконичными.

#### **Рекомендуемые источники информации:**

1. Липски С.А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: эл. учебник. – М., 2014.
2. Шуплецова Ю.И. Вещные права на природные ресурсы: моногр. – М.: ИД Юриспруденция, 2007.

### **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1.12**

#### **Пресс-конференция по проблемам и перспективам правового обеспечения земельно-имущественных отношений**

*План занятия:*

*1. Пресс-конференция.*

**Кейс для пресс-конференции:** каждый студент дома самостоятельно готовит краткое сообщение на 5–7 мин на одну из тем, четко выделяя проблематику и перспективы:

- законодательство о землеустройстве;
- законодательство о кадастре недвижимости и госрегистрации;
- институт кадастровых инженеров;
- земельно-имущественное законодательство;
- публичная собственность на объекты недвижимости;
- общая собственность на землю;
- правовая охрана земель;
- правовое регулирование земельных торгов;
- служебные земельные наделы;
- предоставление земельного участка для целей, не связанных со строительством;
- предоставление земельного участка для строительства;
- гарантии прав правообладателей;
- резервирование земель;
- наследование объектов недвижимости;
- сделки с объектами недвижимости;
- государственный мониторинг земель;

- оценка земель;
- фискальная политика;
- земельные правонарушения;
- возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями;
- залог (ипотека) объектов недвижимости;
- земли энергетики;
- земли транспорта автомобильного, железнодорожного, воздушного, трубопроводного, водного;
- земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- земли обороны и безопасности;
- права на земельные участки в границах населенных пунктов;
- законодательство об обороте земель с/х назначения;
- правовой режим земель для ведения КФХ и ЛПХ;
- земельная доля и её правовой режим;
- документация территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории;
- земли природоохранного назначения;
- земли рекреационного назначения;
- земли историко-культурного назначения;
- особо ценные земли;
- лесные участки;
- аукционы по продаже права на заключение договора аренды лесного участка либо права на заключение договора купли-продажи лесных насаждений и порядок их проведения;
- земли водного фонда;
- договор водопользования;
- правовой режим земель запаса.

Чтобы сообщение было необычным, интересным и запоминающимся рекомендуется прибегать к цитатам на латыни, известным фразам и афоризмам, нормам законов.

На занятии все по очереди публично выступают. Выступающему оратору аудитория слушателей задает вопросы.

В завершении подводятся итоги: выделяется лучшее сообщение, самые логичные ответы, интересные вопросы. Выбирается и поощряется самый активный слушатель и самый грамотный и красноречивый оратор.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1.13

### Контроль знаний

*План занятия:*

*1. Проведение выходного контроля знаний.*

#### **Вопросы рубежного контроля № 1**

1. Принципы земельного законодательства как общеправовая основа землеустроительных и кадастровых работ.
2. Предмет и метод земельного права.
3. Система нормативно-правовых актов в сфере нормативного обеспечения землеустройства и кадастров.
4. Понятие и система земельного права.
5. Понятие, состав и классификация земельных правоотношений.
6. Субъекты, объекты и содержание земельных правоотношений.
7. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую.
8. Земельный участок как объект земельных отношений.
9. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений.
10. Виды прав на земельные участки, документы удостоверяющие их.
11. Понятие, содержание и формы собственности на землю.
12. Публичная и частная собственность на землю.
13. Общая собственность на землю.
14. Ограничение оборотоспособности земельных участков.
15. Нормы предоставления земельных участков.
16. Основания возникновения и прекращения права собственности на землю.
17. Основания принудительного изъятия земельного участка у собственника.
18. Право пожизненного наследуемого владения.
19. Право постоянного (бессрочного) пользования.
20. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).
21. Аренда земельного участка.
22. Право безвозмездного срочного пользования.
23. Служебные земельные наделы.

#### **Вопросы рубежного контроля № 2**

1. Органы управления земельным фондом и их полномочия.
2. Государственный кадастровый учет земельных участков.
3. Государственный мониторинг земель.
4. Землеустройство.

5. Резервирование земель.
6. Земельный надзор и контроль за использованием земель.
7. Особенности правового регулирования сделок с землей.
8. Правовое регулирование купли – продажи земельных участков.
9. Залог (ипотека) земельных участков.
10. Дарение, мена земельных участков.
11. Наследование и иные сделки с земельными участками.
12. Полномочия (права и обязанности) правообладателей при использовании земель.
13. Защита прав на землю.
14. Ограничение прав на земельные участки.
15. Гарантии прав правообладателей.
16. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
17. Принудительное прекращение права на земельные участки.
18. Понятие, форма платы за землю, правовые основы взимания земельного налога и арендной платы.

### **Вопросы рубежного контроля № 3**

1. Понятие и состав земель с/х назначения.
2. Фонд перераспределения земель.
3. Использование земель с/х назначения.
4. Предельные размеры и требования к местоположению земельных участков из земель с/х назначения.
5. Законодательство об обороте земель с/х назначения.
6. Принципы оборота земель с/х назначения.
7. Приобретение прав на земельные участки из земель с/х назначения.
8. Прекращение прав на земли с/х назначения.
9. Правовой режим земель для ведения КФХ и ЛПХ.
10. Особенности оборота земельных участков из земель с.-х. назначения.
11. Особенности купли–продажи земельных участков из земель с/х назначения.
12. Особенности аренды земельных участков из земель с/х назначения.
13. Земельная доля и её правовой режим.
14. Понятие земель и границ населённых пунктов.
15. Состав земель населённых пунктов и зонирование территорий.
16. Особенности приобретения и прекращения прав на земельные участки в границах населенных пунктов.
17. Понятие и состав земель специального назначения и их правового режима.
18. Земли промышленности.

19. Земли для обеспечения космической деятельности.
20. Земли энергетики.
21. Земли транспорта автомобильного, железнодорожного, воздушно-го, трубопроводного, водного.
22. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики.
23. Земли обороны и безопасности.

#### **Вопросы рубежного контроля № 4**

1. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий.
2. Земли особо охраняемых природных территорий.
3. Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.
4. Земли природоохранного назначения.
5. Земли рекреационного назначения.
6. Земли историко-культурного назначения.
7. Особо ценные земли.
8. Понятие и состав земель лесного фонда.
9. Использование лесов (земель лесного фонда) и его виды.
10. Титулы (основания) права пользования землями лесного фонда.
11. Договор аренды лесного участка.
12. Договор купли-продажи лесных насаждений.
13. Аукционы по продаже права на заключение договора аренды лесного участка либо права на заключение договора купли-продажи лесных насаждений и порядок их проведения.
14. Особенности охраны лесов.
15. Понятие и структура земель водного фонда.
16. Право водопользования и его виды.
17. Титулы права водопользования.
18. Особенности охраны земель водного фонда.
19. Договор водопользования.
20. Решение о предоставлении водного объекта в пользование.
21. Основания прекращения, приостановления или ограничения права водопользования.
22. Правовой режим земель запаса.

## 2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРА

### Тема 2.1. Правовое обеспечение землеустройства

#### ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.1 Правовое обеспечение землеустройства

*План занятия:*

1. *Входной контроль знаний.*
2. *Выполнение задания.*
3. *Просмотр и обсуждение учебного видеофильма «Эволюция развития землеустройства в России».*

#### **Вопросы входного контроля**

1. В чем отличие императивного метода правового регулирования земельных отношений от диспозитивного метода?
2. Какие нормативно-правовые акты составляют систему источников в сфере нормативного обеспечения землеустройства и кадастров.
3. Раскройте понятие и содержание собственности на землю и укажите формы собственности на землю.
4. Каковы основания возникновения и прекращения права собственности на землю?
5. Дайте характеристику документации кадастра недвижимости.
6. Раскройте понятие, основание и виды ответственности за земельные правонарушения.
7. Что понимается под земельным спором? Каковы способы защиты земельных прав?

**Задание.** Используя СПС, соотнесите название закона и дату его принятия.

№ п/п	Название	Дата
1	Федеральный закон от № 78-ФЗ «О землеустройстве»	01.06.2009
2	Постановление Правительства РФ от № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»	04.04.2002
3	Положение о государственной экспертизе землеустроительной документации, утвержденное постановлением Правительства РФ № 214.	18.06.2001
4	Положение о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, утвержденное постановлением Правительства РФ № 514	11.07.2002
5	Положение о контроле за проведением землеустройства, утвержденное постановлением Правительства РФ № 1061	30.07.2009

6	Форма карты (плана) объекта землеустройства и требования к составлению карты (плана) объекта землеустройства, утвержденные постановлением Правительства РФ № 621	29.12.2008
7	Постановление Правительства РФ № 688 «Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства»	20.08.2009

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.2

### Правое регулирование отношений при проведении землеустройства

*План занятия:*

1. Обсуждение вопросов.
2. Дискуссия.

#### **Вопросы для устного опроса**

1. Общая характеристика Федерального закона «О землеустройстве».
2. Объекты землеустройства, описание местоположения и (или) установление на местности их границ.
3. Изучение состояния земель.
4. Планирование и организация рационального использования земель и их охраны.
5. Внутрихозяйственное землеустройство.
6. Контроль за проведением землеустройства.
7. Землеустроительная документация.
8. Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

#### **Методические советы по изучению темы**

В настоящее время правовой основой землеустройства являются ЗК РФ и Федеральный закон «О землеустройстве».

*Землеустройство – изучение состояния земель* в целях получения информации об их количественном и качественном состоянии, которое включает в себя следующие мероприятия:

- 1) почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания;
- 2) оценка качества земель для получения информации о свойствах земли как средства производства в сельском хозяйстве, а также для установления продуктивности оленьих пастбищ и наличия биологических ресурсов, необходимых для обеспечения традиционного образа жизни коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации (т.е. это – не кадастровая оценка);
- 3) инвентаризации земель для выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, а также других характеристик земель;

– планирование и организация рационального использования земель и их охраны в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования, земель и их охраны. Эти мероприятия включают в себя такие виды работ как:

а) разработка предложений о рациональном использовании земель и об их охране;

б) природно-сельскохозяйственное районирование земель;

– описание местоположения и (или) установление на местности границ объектов землеустройства.

При этом объектом землеустройства являются:

1) территории субъектов Российской Федерации;

2) территории муниципальных образований;

3) территории населенных пунктов;

4) территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий, а также

5) части указанных территорий и зон;

– организацию рационального использования земельных участков гражданами и юридическими лицами для осуществления сельскохозяйственного производства, а также организацию территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к указанным малочисленным народам, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

При проведении *внутрихозяйственного землеустройства* также выполняются работы по разработке мероприятий по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

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

Землеустройство проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда. Однако в ряде предусмотренных законом случаев проведение землеустройства носит *обязательный характер* это:

– изменение границ объектов землеустройства;



– выявление 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;

– проведение 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.

*К полномочиям Российской Федерации* в области регулирования проведения землеустройства законодательством отнесены:

– установление порядка проведения землеустройства;

– координация деятельности федеральных органов (различного уровня) исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления при проведении землеустройства;

– проведение землеустройства на землях, находящихся в федеральной собственности;

– принятие нормативных правовых актов о землеустройстве;

– установление порядка государственной экспертизы земле устроительной документации;

– организация и осуществление федерального государственного надзора в области землеустройства;

– разработка, согласование и реализация генеральной схемы землеустройства территории Российской Федерации;

– управление государственным фондом данных, полученных в результате проведения землеустройства;

– другие установленные федеральными законами полномочия Российской Федерации в области регулирования проведения землеустройства.

В целях обеспечения соблюдения организациями и гражданами при проведении землеустройства требований законодательства Российской Федерации, а также утвержденных в установленном порядке технических условий проведения землеустройства и требований к нему Росреестр осуществляет *надзор (контроль) за проведением землеустройства*.

Контроль осуществляется до окончания работ по проведению землеустройства и сдачи таких работ заказчику. В случае если работы по проведению землеустройства выполнены, а результат таких работ передан заказчику, то проверка соблюдения лицами, осуществляющими проведение землеустройства, требований законодательства Российской Федерации, а также утвержденных в установленном порядке технических условий проведения землеустройства и требований к нему может быть осуществлена

при проведении в установленном порядке государственной экспертизы землеустроительной документации.

Законодательством к видам *землеустроительной документации* отнесены:

– 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 (отображают в графической и текстовой формах местоположение, размер, границы объекта землеустройства и иные его характеристики);

– 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, которые отображают характеристики состояния и использования земель, данные зонирования и природно-сельскохозяйственного районирования земель, мероприятия по организации рационального использования земель и их охраны.

Землеустроительная документация в отношении каждого объекта землеустройства и другие касающиеся такого объекта материалы включаются в землеустроительное дело.

На основе сбора, обработки, учета, хранения и распространения документированной информации о проведении землеустройства формируется *государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства*. Землеустроительная документация, включенная в указанный фонд, является федеральной собственностью и не подлежит приватизации. При этом лица, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передать в такой фонд экземпляр подготовленной ими землеустроительной документации.

### **Контрольные вопросы**

1. Кто может проводить работы по землеустройству?
2. Назовите полномочия Российской Федерации в области регулирования проведения землеустройства.
3. Назовите случаи, когда проведение землеустройства носит обязательный характер.
4. Что относится к землеустроительной документации?
5. Кто осуществляет надзор (контроль) за проведением землеустройства?

## Тема 2.2. Правовое обеспечение градостроительной деятельности

### ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.3.

#### Правовое обеспечение градостроительной деятельности

*План занятия:*

1. Выполнение задания 1.
2. Выполнение задания 2.
3. Выполнение задания 3.

**Задание 1.** Посредством СПС выяснить требования к составлению договора и существенные условия договора возмездного оказания услуг по покупке, аренде недвижимости. Используя типовой бланк в прил. 1, заполнить договор возмездного оказания услуг по покупке, аренде недвижимости.

**Задание 2.** Посредством СПС выяснить требования к составлению договора и существенные условия договора оказания услуг по управлению коттеджным поселком. Используя типовой бланк в прил. 2, заполнить договор оказания услуг по управлению коттеджным поселком.

**Задание 3.** Посредством СПС выяснить условия получения разрешения на строительство и ввода объекта в эксплуатацию. Используя формы в прил. 3, заполнить разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

### ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.4

#### Правовое регулирование градостроительной деятельности и использования земель населенных пунктов

*План занятия:*

1. Обсуждение вопросов.
2. Дискуссия.

#### **Вопросы для устного опроса:**

1. Понятие земель населенных пунктов, установление или изменение их границ.
2. Правила землепользования и застройки.
3. Градостроительный регламент.
4. Территориальные зоны.
5. Генеральный план поселения, городского округа.
6. Субъекты градостроительных отношений.
7. Документы территориального планирования, государственная экспертиза их проектов.
8. Публичные слушания в градостроительной деятельности.

## Методические советы по изучению темы

*Землями населенных пунктов* признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их чертой от земель других категорий. Порядок использования земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий.

*Черта городских, сельских населенных пунктов* представляет собой внешние границы земель городских, сельских населенных пунктов, отделяющие эти земли от земель иных категорий.

Границы населенных пунктов устанавливаются и изменяются представительным органом местного самоуправления (границы городов федерального значения — по решению Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации).

Нормативными правовыми актами местного самоуправления утверждаются и изменяются документы зонирования территорий *{правила землепользования и застройки}*.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные к следующим *территориальным зонам*:

– жилым (предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения);

– общественно-деловым (предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами);

– производственным (предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами);

– инженерных и транспортных инфраструктур (предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения);

– рекреационным (в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, которые используются для отдыха граждан и туризма);

– сельскохозяйственного использования (используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными

– планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки);

– иным территориальным зонам (в т.ч. специального назначения, военных объектов и др.).

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый *градостроительный регламент*, который определяет основу правового режима земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

*Генеральный план* является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий городских и сельских поселений, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в обязательном порядке с участием жителей населенных пунктов проводятся публичные слушания по проектам генеральных планов, в том числе по внесению в них изменений. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

Генеральный план поселения, генеральный план городского округа, в том числе внесение изменений в такие планы, утверждаются соответственно представительным органом местного самоуправления поселения, представительным органом местного самоуправления городского округа.

Полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности определены ст. 6 – 8.1 ГдК РФ.

Документы территориального планирования подразделяются в соответствии с уровнем власти на три вида:

- схемы территориального планирования Российской Федерации;
- схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации;
- схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений и городских округов.

## Контрольные вопросы

1. Дать понятие населенных пунктов.
2. Какие территориальные зоны выделяются в составе земель населенных пунктов?
3. Что такое градостроительный регламент и каким нормативным актом он устанавливается?
4. Что такое генеральный план населенного пункта и для чего он нужен?

## Тема 2.3. Правовое обеспечение государственного кадастра недвижимости и регистрации прав на недвижимое имущество

### ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.5

#### Федеральное законодательство о кадастрах

*План занятия:*

1. Обсуждение вопросов.
2. Дискуссия.

#### **Вопросы для устного опроса:**

1. Общая характеристика закона о кадастре.
2. Понятие государственного кадастра недвижимости, состав его сведений.
3. Порядок действий по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, органы, уполномоченные его осуществлять.

#### **Методические советы по изучению темы**

Отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества (земельных участков, а также зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства) регулируются законом о кадастре (2007), который интегрировал ранее раздельно существовавшие системы государственного земельного кадастра и учета иных объектов недвижимости.

ГКН является систематизированным сводом сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий и иных предусмотренных законом о кадастре сведений.

ГКН является федеральным государственным информационным ресурсом.

*Государственный кадастровый учет недвижимого имущества* – это действия уполномоченного органа по внесению в ГКН сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить это имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных законом о кадастре сведений о недвижимом имуществе.

Полномочия по государственному кадастровому учету и ведению ГКН осуществляются Росреестром непосредственно и через свои территориальные органы (управления Росреестра по субъектам Российской Федерации) и их структурные подразделения.

Кроме того, полномочия по ведению ГКН, кадастровому учету, предоставлению сведений, внесенным в ГКН, переданы ФГУ «Земельная кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации.

Сведения ГКН о конкретном объекте недвижимости подразделяются на основные и дополнительные.

*Основными сведениями* об уникальных характеристиках объекта недвижимости, которые вносятся в ГКН, являются:

- вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);

- кадастровый номер и дата его внесения в ГКН;

- описание местоположения границ объекта недвижимости, если этим объектом является земельный участок;

- описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

- кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости, является помещение;

- площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

В ГКН также вносится ряд *дополнительных сведений* об объекте недвижимости, в том числе:

- ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения кадастрового номера в соответствии с законом о кадастре, и

дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер;

– кадастровый номер объекта недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с которым (преобразуемый объект недвижимости) был образован другой объект недвижимости (образование объекта недвижимости);

– кадастровый номер объекта недвижимости, образуемого из данного объекта недвижимости;

– кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

– кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объектом недвижимости является земельный участок;

– сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав в объеме сведений, которые содержатся в ЕГРП;

– сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;

– сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;

– категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;

– разрешенное использование, если объектом недвижимости является земельный участок (всего 24 вида сведений).

ГКН состоит из следующих разделов:

*а) реестр объектов недвижимости* – систематизированный свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в ГКН сведений о таких объектах;

*б) кадастровые дела* – совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в ГКН;

*в) кадастровые карты*, на которых в графической и текстовой форме воспроизводятся внесенные в ГКН сведения: о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, о границах муниципальных образований и населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, о кадастровом делении территории



Российской Федерации, а также на кадастровых картах указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей.

Постановка земельного участка на кадастровый учет является необходимым условием совершения большей части земельно-правовых сделок и их государственной регистрации. Также данные ГКН являются основой для налогообложения земельных участков, а в перспективе – и других объектов недвижимости.

### **Контрольные вопросы**

1. Что такое ГКН, дайте его характеристику.
2. Кто осуществляет кадастровый учет объектов недвижимости и ведение ГКН?
3. Какие сведения содержатся в ГКН?
4. Объясните порядок осуществления кадастрового учета объектов недвижимости.

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.6**

### **Правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество**

*План занятия:*

1. *Обсуждение вопросов.*
2. *Дискуссия.*

#### **Вопросы для устного опроса:**

1. Общая характеристика закона о госрегистрации прав.
2. Органы, уполномоченные осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3. Основания для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
4. ЕГРП.
5. Порядок государственной регистрации прав и сделок.
6. Общедоступность сведений, содержащихся в ЕГРП.
7. Тенденции в развитии регистрации сделок с недвижимым имуществом.

#### **Методические советы по изучению темы**

Под государственной регистрацией понимается юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В настоящее время государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется в соответствии с законом о госрегистрации прав.

Права, возникшие в соответствии с ранее действовавшим законодательством, считаются юридически действительными.

В случаях, предусмотренных законом о госрегистрации прав, актами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации, правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют также нормативные правовые акты уполномоченного федерального органа исполнительной власти. Например, Приказ Минюста России от 01.07.2002 № 184 «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В настоящее время полномочия по государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним и ведение ЕГРП осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Основания для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

- свидетельства о праве на наследство; вступившие в законную силу судебные акты;

- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

– иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

ЕГРП содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях. Неотъемлемой частью ЕГРП являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов. Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219 утверждены Правила ведения ЕГРП.

Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке. Сначала осуществляется прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов в книге входящих документов. В дальнейшем проводится правовая экспертиза документов и проверка законности сделки и установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества. В случае отсутствия указанных противоречий и других оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации, осуществляется внесение записей в ЕГРП.

Проведенная регистрация удостоверяется посредством совершения надписей на правоустанавливающих документах и выдачей удостоверений о произведенной государственной регистрации прав. Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица.

В случаях, предусмотренных федеральным законом, государственная регистрация прав проводится на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или организации.

К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены правоустанавливающие документы, а также документ об уплате государственной пошлины.

Отказ в государственной регистрации права на недвижимость или сделки с ней либо уклонение соответствующего органа от регистрации могут быть оспорены в суде.

Сведения, содержащиеся в ЕГРП, являются общедоступными (за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом) и предоставляются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по запросам любых лиц

Сведения, содержащиеся в ЕГРП, предоставляются в виде выписки из ЕГРП или в ином виде. Сведения о содержании правоустанавливающих документов:

– обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости, выписки, содержащие сведения о переходе прав на объекты недвижимости, а также сведения о признании

правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются строго установленному кругу лиц, в том числе:

- самим правообладателям или их законным представителям;

- залогодержателю в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся у него в залоге; судам, правоохранительным органам, судебным приставам-исполнителям, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимого имущества и (или) их правообладателями; лицам, имеющим право на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону; арбитражному управляющему в деле о банкротстве в отношении принадлежащих соответствующему должнику объектов недвижимого имущества и иным лицам, определенным в ст. 8 закона о государственной регистрации прав.

Приказом Минэкономразвития от 18.12.2009 № 534 утверждена Концепция создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости. В Концепции подчеркнута, что создание в Российской Федерации единой системы регистрации прав и кадастрового учета направлено на интеграцию соответствующих информационных систем и объединение данных об объектах недвижимости, унификацию процедур оказания учетно-регистрационных услуг, а также иных мероприятий организационного, технологического и правового характера.

Процессы интеграции и унификации государственных органов, регулирующих отношения в сфере недвижимости, являются программной задачей Правительства Российской Федерации, реализация которой началась с принятия постановления Правительства Российской Федерации от 25.10.2001 № 745 «Об утверждении Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2008 годы)».

Росреестр в настоящее время осуществляет функции технического и кадастрового учета объектов недвижимости, а также функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Следует отметить, что на протяжении 2012 года активно обсуждался вопрос о пересмотре ряда ключевых положений регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В частности, предполагалось предусмотреть различие в моменте возникновения права в зависимости от того возникает ли оно по сделке или на основании закона; устранить дублирование регистрационных действий при регистрации сделок, повысив при этом роль нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. Однако ожидавшихся в рамках реформы гражданского законодательства существенных изменений в системе регистрации прав на недвижимость, также как и пересмотра вещных прав и других, связанных с земельными правоотношениями вопросов, судя по всему, в ближайшей перспективе не произойдет.

## Контрольные вопросы

1. Какой орган осуществляет госрегистрацию прав?
2. Какую роль играют подзаконные акты при осуществлении регистрации прав на недвижимое имущество?
3. Что подлежит государственной регистрации?
4. Назовите основания для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
5. Какие сведения включаются в ЕГРП.
6. Назовите порядок государственной регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом?
7. Охарактеризуйте общедоступность сведений, содержащихся в ЕГРП.

## Тема 2.4. Правовое обеспечение института кадастровых инженеров

### ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.7

#### Правовое обеспечение государственного кадастра недвижимости и регистрации прав на недвижимое имущество

*План занятия:*

1. *Выполнение задания 1.*
2. *Выполнение задания 2.*
3. *Просмотр и обсуждение учебного видеofilmа.*

**Задание 1.** Используя СПС, соотнесите название закона и дату его принятия.

№ п/п	Название	Дата
1	Федеральный закон № 250-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости"	21.12.2009
2	Федеральный закон № 334-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	24.07.2007
3	Федеральный закон № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"	23.07.2013
4	Приказ Минэкономразвития России № 312 "О внесении изменений в состав апелляционной комиссии по рассмотрению апелляций лиц, претендующих на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера, образованной приказом Минэкономразвития России от 30.07.2011 № 344"	26.05.2015

5	Приказ Минэкономразвития России №136 "О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 22 января 2010 г. № 23"	18.07.2012
6	Приказ Минэкономразвития России № 212 "О внесении изменений в состав апелляционной комиссии по рассмотрению апелляций лиц, претендующих на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера, образованной приказом Минэкономразвития России от 30.07.2011 № 344"	18.03.2014
7	Приказ Минэкономразвития России № 812 "О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 30.07.2010 № 344"	08.04.2014
8	Приказ Минэкономразвития России № 437 "О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 22.01.2010 № 23".	25.12.2012
9	Приказ Минэкономразвития России № 145 «О внесении изменений в состав апелляционной комиссии по рассмотрению апелляций лиц, претендующих на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера, образованной приказом Минэкономразвития России от 30.07.2010 № 344»	30.07.10
10	Приказ Минэкономразвития России № 444 «Об утверждении Порядка ведения государственного реестра кадастровых инженеров и Порядка предоставления сведений о кадастровом инженере, содержащихся в государственном реестре кадастровых инженеров»	04.04.2011
11	Приказ Минэкономразвития России № 344 «Об организации в Минэкономразвития России работы по рассмотрению апелляций лиц, претендующих на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера»	20.09.2010
12	Приказ Минэкономразвития России № 290 «О внесении изменений в приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.01.2010 г. № 23»	15.03.2010
13	Приказ Минэкономразвития России № 99 «Об утверждении программы квалификационного экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам»	03.03.2010
14	Приказ Минэкономразвития России № 83 «Об установлении формы квалификационного аттестата кадастрового инженера и порядка выдачи квалификационных аттестатов кадастровых инженеров»	22.01.2010
15	Приказ Минэкономразвития России № 23 «Об утверждении положения о составе, порядке работы квалификационной комиссии для проведения аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, порядке проведения квалификационного экзамена на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, о перечне документов, представляемых одновременно с заявлением о получении квалификационного аттестата кадастрового инженера»	12.07.2010
16	Приказ Росреестра № П/232 «О внедрении в промышленную эксплуатацию автоматизированной информационной системы ведения государственного реестра кадастровых инженеров Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»	28.12.2010
17	Приказ Росреестра № П/683 «Об организации работы по предоставлению сведений о кадастровом инженеру, содержащихся в государственном реестре кадастровых инженеров»	24.08.2010

18	Приказ Росреестра № П/459 «О введении в промышленную эксплуатацию автоматизированной информационной системы аттестации кадастровых инженеров»	23.06.2011
19	Приказ Росреестра П/636 «О постоянно действующей комиссии Росреестра по разработке и актуализации вопросов с ответами для сдачи квалификационного экзамена на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам»	25.12.2014
20	Приказ Росреестра №09-04083/13 "О создании проекта Алгоритма исключения ошибочных записей из ГКН	14.07.2015
21	Приказ Росреестра № П/375 «О внесении изменений в Состав постоянно действующей Комиссии Росреестра по разработке и актуализации вопросов с ответами для сдачи квалификационного экзамена на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25.12.2014 № П/636»	26.07.2013

**Задание 2.** Посредством СПС ознакомиться с требованиями к заполнению формы заявления о ГКУ изменений объекта недвижимости. Используя форму в прил. 4, заполнить заявление о ГКУ изменений объекта недвижимости.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.8

### Основания для выполнения кадастровым инженером кадастровых работ

*План занятия:*

1. Обсуждение вопросов.
2. Выполнение задания 1.
3. Выполнение задания 2.

#### **Вопросы для устного опроса:**

1. Кадастровая деятельность.
2. Кадастровые инженеры.

#### **Методические советы по изучению темы**

*Кадастровой деятельностью* является выполнение работ в отношении недвижимого имущества (в т.ч. земельных участков) в соответствии с требованиями, установленными законом о кадастре. В результате указанных работ обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе.

Кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат *кадастрового инженера*.

Государственный реестр кадастровых инженеров ведется органом кадастрового учета.

Кадастровый инженер может осуществлять кадастровую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя или в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом, самостоятельно выбирая формы организации своей кадастровой деятельности и место ее осуществления.

Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и закона о кадастре договора подряда на выполнение кадастровых работ.

Также в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, кадастровые работы могут быть выполнены кадастровым инженером на основании определения суда.

В результате выполнения кадастровых работ обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет объекта недвижимости или объектов недвижимости, об учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или о снятии с учета объекта недвижимости, которые передаются заказчику:

*межевой план* – при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка (или земельных участков), об учете его изменений или учете его части;

*технический план* – при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, об учете его изменений или учете его части;

*акт обследования* – при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства.

Если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ГКН, то местоположение границ земельных участков подлежит в установленном законом о ка-



дастре порядке обязательному согласованию с лицами, которые обладают смежными земельными участками.

Следует учитывать, что на практике все еще возникают определенные трудности в вопросах кадастровой деятельности, поскольку корпус кадастровых инженеров, к которым 5 лет назад перешла вся работа по формированию земельных участков, окончательно еще не сложился.

### **Контрольные вопросы**

1. Что такое кадастровая деятельность и кто ее осуществляет?
2. Какие документы подготавливаются в результате выполнения кадастровых работ?

**Задание 1.** Посредством СПС ознакомиться с требованиями к заполнению доверенности. Используя формы в прил. 5, заполнить доверенности.

**Задание 2.** Посредством СПС ознакомиться с требованиями к заполнению договора подряда на выполнение кадастровых работ в отношении земельного участка. Используя форму в прил. 6, заполнить договор.

## **Тема 2.5. Основания для выполнения кадастровым инженером кадастровых работ**

### **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.9.**

#### **Правовое обеспечение института кадастровых инженеров**

*План занятия:*

1. *Выполнение задания 1.*
2. *Выполнение задания 2.*

**Задание 1.** Посредством СПС ознакомиться с требованиями к выполнению комплексных кадастровых работ. Используя формы в прил. 7, заполнить их.

**Задание 2.** Посредством СПС ознакомиться с требованиями к заполнению кадастрового паспорта. Используя формы в приложении 8, заполнить их.

### **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.10**

#### **Правовое обеспечение саморегулируемых организаций в кадастровой сфере**

*План занятия:*

1. *Пресс-конференция.*

#### **Кейс для проведения пресс-конференции**

Присутствуют три СРО (в каждой по 2 студента); 2 НП (по 2 студента); остальные студенты – кадастровые инженеры.

Представители СРО и НП агитируют кадастровых инженеров вступить в свои организации, высказывают им свои требования. У СРО и НП должны быть подготовлены соответствующие документы, бланки для заполнения. Представители могут предложить кадастровым инженерам для заполнения различные анкеты, тесты, заявления.

Кадастровые инженеры задают вопросы представителям СРО и НП, чтобы выявить преимущества и недостатки, права и обязанности, способы защиты и т.п.

В завершении пресс-конференции кадастровые инженеры должны сделать свой выбор: вступить куда-либо или отказаться, обосновать свои действия.

### **Методические советы пресс-конференции**

**Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности** – объединения кадастровых инженеров, созданные в организационно-правовой форме некоммерческого партнерства, на добровольной основе, с целью обеспечения условий для профессиональной деятельности, установления (выработки и принятия) обязательных для всех членов стандартов и правил профессиональной и предпринимательской деятельности (правил поведения, правил осуществления кадастровой деятельности, правил деловой и профессиональной этики), а так же с целью контроля за соблюдением стандартов и правил.

**Нормативно-правовые акты регулирующие деятельность саморегулируемых организаций в сфере кадастровой деятельности:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ;
2. Налоговый кодекс Российской Федерации от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ (часть 2);
3. Федеральный закон от 01 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»;
4. Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;
5. Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 29 сентября 2008 года № 724 «Об утверждении порядка ведения государственного реестра саморегулируемых организаций»;
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 01 июня 2009 года № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

**Порядок регистрации некоммерческой организации и получения этой организацией статуса СРО в сфере кадастровой деятельности:**

- Регистрация в Министерстве юстиции РФ и Федеральной налоговой службе (ФНС) некоммерческой организации в форме некоммерческого партнерства;
- Объединить минимальное количество членов для получения статуса саморегулируемой организации в соответствии с Федеральным законом «О саморегулируемых организациях» – не менее 25 членов;
- Сформировать компенсационный фонд на каждого члена в размере не менее 3 000 рублей (обеспечение имущественной ответственности);
- Разработать и принять стандарты и правила обязательные для всех членов;
- Создать и сформировать специализированные органы, осуществляющие контроль за соблюдением членами требований стандартов и правил;
- Получить статус саморегулируемой организации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре).

**Цели деятельности СРО кадастровых инженеров:**

1. Объединение кадастровых инженеров в профессиональные объединения;
2. Повышение качества оказываемых услуг в области кадастровой деятельности;
3. Информирование профессиональных участников в области кадастровой деятельности;
4. Выработка правил и стандартов профессиональной деятельности кадастровых инженеров, являющимися обязательными для выполнения всеми членами СРО кадастровых инженеров.

**СРО кадастровых инженеров имеют право осуществлять следующую деятельность, соответствующую целям их создания:**

1. Представлять интересы своих членов в органах государственной власти, органах местного самоуправления;
2. Разрабатывать и принимать обязательные для членов СРО правила поведения, правила деловой и профессиональной этики;
3. Осуществлять контроль за деятельностью своих членов;
4. Получать от органа кадастрового учета информацию о результатах деятельности своих членов;
5. Рассматривать жалобы на действия членов;
6. Применять по отношению к членов меры ответственности предусмотренные внутренними документами СРО (учредительными документами, стандартами и правилами).

Органом исполнительной власти осуществляющим контроль и надзор за саморегулируемыми организациями в сфере кадастровой деятельности, а

так же за ведение единого государственного реестра СРО кадастровых инженеров (реестр добровольных СРО) является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Для вступления в СРО в данной области, Вам необходимо в реестре добровольных СРО, найти саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности, выбрать подходящую Вам, обратиться за требованиями к кандидатам в члены.

СРО предоставит Вам требования к кандидатам в члены, выставит счета на обязательные взносы. После предоставления необходимых документов и соблюдения всех требований, а так же оплате взносов, коллегиальные органы СРО по итогам проверки кандидата в члены СРО, принимают решение о принятии, либо же отказе.

По факту принятия в члены СРО, выдается свидетельство о членстве.

Саморегулируемые организации отличаются размерами взносов, требованиями к количеству специалистов, их образованию, стажу работы по специальности, повышением квалификации, требованиями к оборудованию в сфере кадастровой деятельности, наличием или отсутствием иных требований к членам СРО (например, некоторые СРО требуют от членов сертификации в области системы менеджмента качества (сертификаты ИСО, ОHSAS).

27 марта 2015 года в первом чтении принят Проект Федерального закона № 664656-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров». Данным законопроектом планируется ввести обязательный для членства кадастровых инженеров институт саморегулируемых организаций.

## Тема 2.6. Правовое обеспечение саморегулируемых организаций в кадастровой сфере

### ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.11

#### Правовая охрана земель

*План занятия:*

- 1. Обсуждение вопросов.*
- 2. Дискуссия.*

#### **Вопросы для устного опроса**

1. Понятие и содержание правовой охраны земель.
2. Конституционные положения, регламентирующие охрану земель и бережное отношение к природным богатствам.
3. Рекультивация земель.

4. Консервация земель.
5. Мелиорация земель.
6. Мероприятия по обеспечению плодородия земель сельскохозяйственного назначения.

### **Методические советы по изучению темы**

*Охрана земель* включает систему правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на их рациональное использование, предотвращение необоснованных изъятий земель из сельскохозяйственного и несельскохозяйственного оборота, защиту от вредных антропогенных воздействий, а также на воспроизводство и повышение плодородия почв, продуктивности земель лесного фонда.

*Цели охраны земель:*

– предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности;

– обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

- сохранению почв и их плодородия;
- защите земель от негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель;
- защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, а также защите растений и продукции растительного происхождения от вредных организмов;
- ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель;

Сохранению достигнутого уровня мелиорации;

- рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;
- сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.

Конституция Российской Федерации в ст. 9 устанавливает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

При этом владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, ес-

ли это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Условия и порядок пользования землей определяются на основе федеральных законов.

В настоящее время существует достаточно большое количество федеральных законов, определяющих порядок пользования землей: ЗК РФ, закон об обороте сельхозземель, Федеральный закон «О мелиорации земель», Федеральный закон «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» и другие. Во исполнение указанных федеральных законов принимаются подзаконные акты, а также законы субъектов Российской Федерации.

На собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков возложена обязанность *по рекультивации нарушенных земель* (ст. 13 ЗК РФ). Порядок рекультивации земель установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.02.1994 № 140 «О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы», а также Приказом Минприроды России № 525, Роскомзема № 67 от 22.12.1995 «Об утверждении Основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы».

Рекультивация нарушенных земель осуществляется для восстановления их для сельскохозяйственных, лесохозяйственных, водохозяйственных, строительных, рекреационных, природоохранных и санитарно-оздоровительных целей.

Рекультивация земель, нарушенных юридическими лицами и гражданами при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении всех видов работ, связанных с нарушением поверхности почвы, а также при складировании, захоронении отходов, загрязнении участков поверхности земли, если по условиям восстановления этих земель требуется снятие плодородного слоя почвы, осуществляется за счет собственных средств юридических лиц и граждан в соответствии с утвержденными проектами рекультивации земель.

Рекультивация для сельскохозяйственных, лесохозяйственных и других целей, требующих восстановления плодородия почв, осуществляется последовательно в два этапа: технический и биологический.

За порчу и уничтожение плодородного слоя почвы, невыполнение или некачественное выполнение обязательств по рекультивации нарушенных земель, несоблюдение установленных экологических и других стандартов, правил и норм при проведении работ, связанных с нарушением почвенного покрова, юридические, должностные и физические лица несут административную и другую ответственность, установленную действующим законодательством.

Существует два основных этапа рекультивации. Работы по рекультивации обычно имеют два основных этапа – технический и биологический. На техническом этапе проводится корректировка ландшафта (засыпка рвов, траншей, ям, впадин, провалов грунта, разравнивание и террасирование промышленных терриконов), создаются гидротехнические и мелиоративные сооружения, осуществляется захоронение токсичных отходов, производится нанесение плодородного слоя почвы. На биологическом этапе проводятся агротехнические работы, целью которых является улучшение свойств почвы.

*Направления рекультивации земель.* В зависимости от тех целей, которые ставятся при рекультивации земель, различают следующие направления рекультивации земель:

- природоохранное направление;
- рекреационное направление;
- сельскохозяйственное направление;
- растениеводческое направление
- сенокосно-пастбищное направление;
- лесохозяйственное направление;
- водохозяйственное направление.

*Консервация земель* – временное исключение земель из хозяйственного оборота, осуществляемое для предотвращения развития и устранения процессов деградации почв, восстановления их плодородия и реабилитации территорий, подвергшихся загрязнению.

В зависимости от способа восстановления деградированных сельскохозяйственных угодий и степени загрязненности земель вместо консервации земель может вводиться специальный режим их использования или производиться изменение целевого назначения земель.

*Консервации подлежат:*

а) сельскохозяйственные угодья с сильно эродированными, сильно засоленными, сильно заболоченными (в результате подтопления или нарушения экологических требований) почвами, подверженные в большой степени опустыниванию, имеющие просадки поверхности вследствие добычи полезных ископаемых, оленьи пастбища с сильно нарушенным почвенно-растительным покровом в случаях, когда использование по целевому назначению земель с указанными признаками деградации приводит к дальнейшему развитию негативных процессов, ухудшению состояния почв и экологической обстановки;

б) земли, загрязненные токсичными промышленными отходами свыше предельно допустимых концентраций или радиоактивными веществами свыше предельно допустимых уровней.

*Консервация земель с изъятием их из оборота* допускается в целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий.

Порядок консервации земель установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.10.2002 № 830 «Об утверждении Положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота».

Консервация допускается в отношении следующих земель: земель, подвергшихся водной и ветровой эрозии, воздействию селей, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, а также земель в районах Крайнего Севера, занятых оленьими пастбищами, с сильно нарушенным почвенно-растительным покровом; земель, имеющих просадки поверхности вследствие использования недр или естественных геологических процессов; земель, загрязненных радиоактивными веществами, нефтью и нефтепродуктами, тяжелыми металлами и другими токсичными химическими веществами, биологическими веществами и микроорганизмами свыше предельно допустимых концентраций вредных веществ (микроорганизмов).

Решения по консервации земель, находящихся в федеральной собственности, принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, – органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, земель, находящихся в муниципальной собственности, – органами местного самоуправления. Решения о консервации земель, находящихся в частной собственности, принимаются в отношении земель сельскохозяйственного назначения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а в отношении земель иного целевого назначения – органами местного самоуправления.

На основании принятого, решения о консервации земель разрабатывается проект землеустройства, в котором определяются сроки консервации земель, мероприятия по предотвращению деградации земель, восстановлению плодородия почв и загрязненных территорий, очередность их проведения и стоимость, а также предложения по использованию земель после завершения указанных мероприятий.

Земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с принятым решением об их консервации, сохраняются за собственниками земельных участков, землевладельцами, землепользователями и арендаторами земельных участков либо переводятся в земли запаса в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Под *мелиорацией земель* понимается коренное улучшение земель путем проведения гидротехнических, культуртехнических, химических, противоэрозионных, агролесомелиоративных, агротехнических и других мелиоративных мероприятий.



Мелиорация земель осуществляется в целях повышения продуктивности и устойчивости земледелия, обеспечения гарантированного производства сельскохозяйственной продукции на основе сохранения и повышения плодородия земель, а также создания необходимых условий для вовлечения в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых и малопродуктивных земель и формирования рациональной структуры земельных угодий.

Законодатель выделяет следующие типы мелиорации земель: гидромелиорация; агролесомелиорация; культуртехническая мелиорация; химическая мелиорация.

Финансирование мелиорации земель (мелиоративных мероприятий) осуществляется за счет средств федерального бюджета, а также за счет средств собственников, владельцев и пользователей мелиорируемых (мелиорированных) земель, кредитов банков и других не запрещенных законом источников.

Мелиорация земель проводится на основе проектов, разработанных в соответствии с технико-экономическими обоснованиями и учитывающих строительные, экологические, санитарные и иные стандарты, нормы и правила.

Государственный мониторинг мелиорированных земель является составной частью государственного мониторинга земель и представляет собой систему наблюдений за состоянием мелиорированных земель. На основе этих наблюдений выявляются изменения состояния мелиорированных земель и дается оценка таких изменений.

Планирование мелиорации земель проводится федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере агропромышленного комплекса, включая мелиорацию, в соответствии с федеральными и региональными (территориальными) программами в области мелиорации земель, а также по заказам собственников, владельцев и пользователей земельных участков.

Федеральное законодательство особое внимание уделяет охране земель сельскохозяйственного назначения. Плодородие земель сельскохозяйственного назначения – способность почвы удовлетворять потребность сельскохозяйственных культурных растений в питательных веществах, воздухе, воде, тепле, биологической и физико-химической среде и обеспечивать урожай сельскохозяйственных культурных растений.

Обеспечение плодородия земель сельскохозяйственного назначения должно осуществляться при условии соблюдения экологических требований, установленных законодательством Российской Федерации.

В целях обеспечения плодородия проводятся агротехнические, агрохимические, мелиоративные, фитосанитарные и противозерозионные мероприятия по воспроизводству плодородия.

В рамках государственного управления реализуются следующие функции по обеспечению плодородия земель сельскохозяйственного назначения: осуществляются разработка и реализация федеральных целевых программ обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения и региональных целевых программ в данной области; государственное нормирование плодородия земель сельскохозяйственного назначения; государственный учет показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения; мониторинг плодородия земель сельскохозяйственного назначения; обязательное подтверждение соответствия агрохимикатов и пестицидов.

### **Контрольные вопросы**

1. Дайте определение охраны земель.
2. Каковы цели охраны земель?
3. Какие нормативные акты регламентируют охрану земель?
4. Назовите мероприятия, осуществляемые в рамках охраны земель.
5. Определите порядок консервации земель?
6. В чем заключаются цели и содержание мелиорации земель?
7. Каковы основные типы мелиорации земель?
8. Какие вы знаете мероприятия по обеспечению плодородия земель сельскохозяйственного назначения?

### **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.12**

#### **Государственный земельный надзор.**

#### **Ответственность за земельные правонарушения**

*План занятия:*

1. Обсуждение вопросов.
2. Дискуссия.

#### **Вопросы для устного опроса:**

1. Понятие и состав земельного правонарушения.
2. Уголовная, административная, гражданско-правовая и дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения.
3. Виды земельных правонарушений (самовольное занятие участка, порча и уничтожение плодородного слоя; захламливание, загрязнение земель и др.).
4. Основания и порядок принудительного прекращения прав на земельный участок при его ненадлежащем использовании.
5. Государственный земельный надзор (контроль).
6. Основные функции органов, осуществляющих земельный контроль.
7. Права государственных инспекторов по использованию и охране земель.
8. Муниципальный, общественный земельный контроль.

## **Методические советы по изучению темы**

*Земельным правонарушением* признается действие или бездействие физического или юридического лица, нарушающее требование земельного законодательства.

Ответственность вообще – это обязанность отвечать за свою общественно-негативное поведение и иметь за такое поведение негативные последствия

Юридическая ответственность – это юридическая обязанность нарушителя юридической нормы отвечать за свое общественно-негативное поведение и принимать на себя негативные правовые последствия через меры государственного принуждения.

*Юридическая ответственность* представляет собой систему принудительных мер, применяемых к физическим или юридическим лицам в случае их неправомерного поведения как субъектов права на землю.

*Ответственность за нарушение* земельного законодательства – важная составляющая правового обеспечения рационального использования и охраны земель. Она имеет место в рамках правоотношений между субъектом, который нарушил предписания земельно-правовой нормы, с одной стороны, и государством в лице его органов – с другой. Юридическая ответственность направлена на стимулирование соблюдения земельно-правовых норм, восстановления нарушенных земельных прав, а также на предотвращение совершения земельных правонарушений.

Юридическое содержание ответственности заключается в безусловной обязанности правонарушителя претерпевать неблагоприятные последствия личного, имущественного или организационного характера Вид и степень этих последствий предусмотрен соответствующими санкциями правовых норм.

Ответственность за нарушение земельного законодательства всегда связана с негативными правовыми последствиями как результатом неправомерных деяний (действий или бездействия) виновного лица. В тех случаях, когда например, при изъятии (выкупе) земельных участков для государственных или общественных нужд собственникам земельных участков или землепользователям наносятся убытки, вопрос об ответственности не возникает. В данном случае имеют место гарантии защиты нарушенных прав субъектов правомерными действиями уполномоченных государственных органов.

Неправомерное поведение возможно как со стороны самих носителей земельных прав, так и со стороны посторонних лиц. В связи с этим, среди негативных правовых последствий самостоятельное место занимает принудительное прекращение земельных прав субъектов (право собственности на земельный участок и право на землепользование), которое иногда называют земельно-правовой ответственностью Кроме того, к виновным ли-

цам, совершившим земельный правонарушения, могут быть применены меры административного, дисциплинарного или уголовного воздействия, а при наличии причиненного ущерба – его возмещения.

Ответственность за нарушение земельного законодательства выполняет ряд важных функций:

– во-первых, она выступает как средство обеспечения выполнения требований земельного законодательства;

– во-вторых, ответственность в указанной сфере является важным элементом механизма гарантий земельных прав субъектов;

– в-третьих, нормы этого института стимулируют соблюдение принципов земельного законодательства;

– в-четвертых, в условиях перехода экономики страны к рыночным отношениям возрастает роль компенсационной функции юридической ответственности

В современных условиях земельных преобразований важное значение приобретают охранная, превентивная и воспитательная функции ответственности за земельные правонарушения. Они являются средством охраны и обеспечения установленного в государстве земельного правопорядка.

Наконец, в некоторых случаях юридическая ответственность за нарушение земельного законодательства выполняет карательную функцию, когда она является следствием совершения уголовных или административных правонарушений.

Виды юридической ответственности, применяемой за правонарушения в области охраны и использования земель, перечислены в ЗК РФ (ст. 74-76). Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством, земельные правонарушения служат также основанием привлечения виновных лиц к дисциплинарной и гражданско-правовой ответственности.

Виды земельных правонарушений содержатся в главах 7 (в области охраны собственности) и 8 (в области охраны окружающей среды и природопользования) КоАП РФ. К правонарушениям, за совершение которых возможно привлечение к *административной ответственности*, относятся: самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, а в случае необходимости — без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности; уничтожение межевых знаков границ земельных участков; самовольное занятие лесных участков или использование указанных участков для раскорчевки, переработки лесных ресурсов, устройства складов, возведения построек (строительства), распашки и других целей без специальных разрешений; самовольная переуступка права пользования землей, лесным участком, а также

самовольная мена таких участков; незаконное предоставление земельных участков из состава земель историко-культурного назначения, незаконное изменение правового режима земельных участков из состава земель историко-культурного назначения; самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почв, уничтожение плодородного слоя почвы, а равно порча земель; невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв; использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; нарушение порядка предоставления в пользование и режима использования земельных участков и лесов в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов; нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право их аренды или сроков и порядка их приобретения в собственность.

Помимо КоАП РФ, составы административных земельных правонарушений могут быть установлены законами субъектов РФ.

Преступления характеризуются более высокой степенью тяжести проступка, и за их совершение возможно привлечение к *уголовной ответственности*.

Так, УК РФ содержит следующие составы преступлений:

– регистрация заведомо незаконных сделок с землей, если это деяние совершено из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения;

– искажение учетных данных государственного земельного кадастра, если это деяние совершено из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения;

– умышленное занижение размеров платежей за землю, если это деяние совершено из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения;

– нарушение правил охраны окружающей среды при проектировании, размещении, строительстве, вводе в эксплуатацию и эксплуатации объектов лицами, ответственными за соблюдение этих правил, если это повлекло существенное изменение радио активного фона, причинение вреда здоровью человека, массовую гибель животных либо иные тяжкие последствия;

– отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

К уголовной ответственности могут быть привлечены только физические лица.

За нарушение земельного законодательства, связанного с причинением вреда землям, охраняемым законодательством, правам и интересам собственников земли, землепользователей, арендаторов, землевладельцев, применяются меры *гражданско-правовой ответственности*.

В качестве основного вида гражданско-правовой ответственности в области охраны и использования земель ЗК РФ указывает на возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями. Согласно ст. 76 ЗК РФ юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, 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

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 (вредное) воздействие на состояние земель, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными, отходами и сточными водами. Виды дисциплинарных взысканий содержатся в ст. 192 ТК РФ. За совершение дисциплинарного проступка, т.е. неисполнение или ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей, работодатель имеет право применить следующие дисциплинарные взыскания: замечание; выговор; увольнение.

Действующее законодательство не предусматривает применение мер уголовной и дисциплинарной ответственности к юридическим лицам (предприятиям, организациям, учреждениям). Применение мер гражданско-правовой ответственности обусловлено фактом наступления полной гражданской дееспособности. Возможность применения мер административной ответственности связана с достижением правонарушителем 16-летнего возраста. Возрастные ограничения уставлены и для граждан, совершивших уголовно-наказуемые деяния.

Земельным правонарушением признается противоправное деяние (действие или бездействие), направленное против установленного законом земельного строя, порядка управления и правил пользования землей, порядка охраны земель как природного объекта и природного ресурса, а также против земельных прав и интересов граждан и юридических лиц.

### *Земельно-правовая ответственность*

Земельно-правовая ответственность выражается в принудительном прекращении прав на земельный участок у собственников, землепользователей, землевладельцев за систематическое нарушение правил его использования.

Специфический порядок применения этой санкции определен в ст. ст.44–59 ЗК, 284–286 ГК, ст. 6 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Субъекты: собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи.

Арендаторы земельно-правовой ответственности не несут, они несут гражданско-правовую ответственность.

Законодатель установил два различных вида порядка применения земельно-правовой ответственности:

#### *а) прекращение прав у землевладельцев и землепользователей;*

Основание для принудительного прекращения права постоянного бессрочного пользования, право безвозмездного срочного пользования, пожизненного наследуемого владения определены в ст.ст. 45 и 47 ЗК.

Принудительное прекращение данных прав производится в следующем порядке:

1) при наличии правонарушения, предусмотренного ст. 45 и 47 ЗК, орган государственного земельного контроля налагает административное взыскание и одновременно выносит предупреждение о необходимости устранения нарушения;

2) в этом предупреждении указывается допущенное правонарушение (его содержание, суть), устанавливается срок для устранения допущенного правонарушения; разъясняются права земледельца, землепользователя в случае принудительного прекращения прав; указывается возможность принудительного прекращения прав;

3) Если в течение установленного срока правонарушение не будет устранено, орган Госземконтроля направляет в суд заявление о принудительном прекращении права на земельный участок. По истечении 10 дней с момента вынесения решения, данный орган (который предоставил участок) уведомляет о таком решении орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество или сделок с ним.

#### *б) изъятие у собственника.*

Основанием для изъятия земли у собственника являются:

1. Неиспользование земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства или строительства в течение 3-х лет, если более длительный срок не предусмотрен законом (ст. 8.8 КоАП);

2. Использование земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земель, установленных земельным законодательством;

В соответствии со ст. 285 ГК *грубым нарушением* правил рационального использования понимается использование земельного участка не по целевому назначению, а также использование, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо к значительному ухудшению экологической обстановки.

3. Ненадлежащее использование земель сельскохозяйственного назначения.

Ненадлежащее использование земель сельскохозяйственного назначения предусмотрено Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а случаи должны быть предусмотрены в ЗК РФ.

При наличии оснований право собственности принудительно прекращается в судебном порядке путём продажи с публичных торгов. В соответствии со ст. 286 ГК требуется 2 условия для того, чтобы орган обратился в суд:

1) необходимо заблаговременно предупредить собственника о допущенных нарушениях (п.3 ст. 53 ЗК можно использовать по аналогии);

2) отсутствует письменное согласие собственника земельного участка на добровольное исполнение решения об изъятии земельного участка.

Лицо, которое распоряжается соответствующими земельными участками, должно уведомить собственника о принятом решении о прекращении права собственности. При изъятии земель сельскохозяйственного назначения в суд обращается орган исполнительной власти субъекта РФ или в случаях установленных законом субъекта РФ – орган местного самоуправления.

Вырученная на торгах сумма не полностью возмещается собственнику. Из неё вычитаются расходы на исполнение судебного решения (ст. 240 ГК по аналогии).

Юридическая ответственность направлена на стимулирование соблюдения земельно-правовых норм, а также на восстановление нарушенных субъективных земельных прав и охраняемых законом интересов, на предупреждение совершения новых земельных правонарушений.

Юридическая (правовая) ответственность является одним из видов социальной ответственности и наступает только в случае совершения конкретного правонарушения и состоит в возложении на правонарушителя обязанности претерпевать неблагоприятные последствия личного и имущественного характера.

Земельно-правовая ответственность может применяться только в случае, если состав конкретного земельного правонарушения предусмотрен нормами земельного законодательства с указанием конкретной меры госу-



дарственного воздействия, которая должна быть наложена на виновное лицо.

Все санкции, которые налагаются на виновных лиц за совершение земельного правонарушения, делятся на три вида:

- карательные санкции (наложение штрафа, изъятие земельного участка и др.);
- праввосстановительные санкции (возврат пострадавшему лицу самовольно занятого земельного участка, восстановление состояния земель, подвергнутых порче и др.);
- компенсационные (возмещение имущественного вреда, компенсация морального вреда).

Юридическая ответственность, применяемая в отношении лиц, виновных в совершении того или иного земельного правонарушения, разделяется на виды:

1) административно-правовая ответственность. Этот вид ответственности наступает за земельные правонарушения, которые по степени своей тяжести и опасности для общества, государства либо отдельных лиц не требуют уголовного преследования. Нормами КоАП РФ предусмотрено множество составов административных правонарушений, совершенных в сфере охраны субъективных земельных прав и свобод, рационального использования и охраны земли, а также за нарушения правил обращения с земельными участками;

2) уголовно-правовая ответственность. Этот вид ответственности за нарушение требований земельного законодательства наступает в случаях совершения земельных правонарушений, которые посягают на установленный земельный правопорядок и представляют опасность для общества, государства или отдельных лиц;

3) гражданско-правовая ответственность применяется по факту нарушения требований земельного законодательства в случае, если земельное правонарушение связано с причинением вреда землям, субъективным земельным правам и охраняемым законом интересам конкретных собственников, арендаторов земельных участков, землепользователей и землевладельцев. При этом она применяется независимо от привлечения виновных лиц к другим видам правовой ответственности.

Согласно ст. 76 ЗК РФ виновные юридические лица, а также граждане в обязательном порядке и в полном объеме возмещают вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

В соответствии со ст. 1082 ГК РФ существуют два способа возмещения вреда: возмещение вреда в натуре либо возмещение причиненных убытков;

4) дисциплинарная ответственность за совершение земельного правонарушения регламентируется в ст. 75 ЗК РФ. Согласно этой статье должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельно-

го правонарушения, обязаны нести дисциплинарную ответственность, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей соответствующая организация понесла административную ответственность.

Эта ответственность применяется в результате совершения таких правонарушений, как: проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, которые оказывают негативное (вредное) влияние на состояние окружающей среды и др.

*Принудительное прекращение прав на землю* (права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права безвозмездного срочного пользования земельным участком) осуществляется в случае его ненадлежащего использования, при:

- использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;

- использовании земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

- неустранении совершенных умышленно некоторых земельных правонарушений;

- неиспользовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного

- для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет.

Прекращение права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования осуществляется при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа.

В случае неустранения после получения предупреждения земельных правонарушений в установленный срок исполнительный орган государственной власти, вынесший предупреждение, направляет материалы о прекращении права на земельный участок в уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления, который направляет в суд заявление о прекращении права на земельный участок. По истечении десятидневного срока с момента принятия решения суда о прекращении права на земельный участок исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления направляет заявление о государственной регистрации прекращения права на земельный участок с приложением акта в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Права собственника земельного участка в случае его ненадлежащего использования также могут быть прекращены. При этом применяется ана-

логичный указанному выше двухстадийный механизм (предупреждение и штраф, заявление в суд). Порядок принудительного прекращения прав собственника земельного участка предусматривает продажу такого участка с публичных торгов – либо с согласия его собственника, либо в судебном порядке (ст. 286 ГК РФ).

Задачей *государственного земельного (надзора) контроля* является обеспечение соблюдения организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами земельного законодательства, требований охраны и использования земель.

Постановление Правительства Российской Федерации от 15.11.2006 № 689 «О государственном земельном контроле» определяет порядок осуществления государственного земельного контроля.

Государственные инспекторы по использованию и охране земель имеют право при проведении проверок:

- запрашивать в соответствии со своей компетенцией и безвозмездно получать от федеральных органов исполнительной власти и их территориальных органов, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, организаций и граждан необходимые для осуществления государственного земельного контроля сведения и материалы о состоянии, использовании и охране земель;

- посещать при предъявлении служебного удостоверения организации и объекты, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, а также земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами;

- давать обязательные для исполнения предписания по вопросам соблюдения земельного законодательства, а также предписания об устранении выявленных в ходе проверок нарушений земельного законодательства и их последствий;

- составлять протоколы и направлять их соответствующим должностным лицам для рассмотрения дел об административных правонарушениях с целью привлечения виновных лиц к ответственности;

- обращаться в органы внутренних дел за содействием в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению государственными инспекторами законной деятельности, а также в установлении лиц, виновных в нарушении земельного законодательства.

*Муниципальный земельный контроль* осуществляется органами местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

*Общественный земельный контроль* осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными ор-

ганизациями (объединениями), гражданами за соблюдением установленного порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления решений, затрагивающих предусмотренные ЗК РФ права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.

Лицо, использующее земельный участок, обязано предоставить сведения об организации производственного земельного контроля в уполномоченный орган государственного земельного надзора или уполномоченный орган муниципального земельного контроля.

### **Контрольные вопросы**

1. Дайте понятие земельного правонарушения.
2. Назовите виды земельных правонарушений.
3. Назовите элементы состава земельного правонарушения.
4. Дайте характеристику юридической ответственности за земельные правонарушения.
5. Какие виды ответственности за земельные правонарушения Вы знаете?
6. Назовите основания для принудительного прекращения прав на земельный участок при его ненадлежащем использовании?
7. Каков порядок принудительного прекращения прав на земельный участок?
8. Что такое земельный надзор (контроль)?
9. Перечислите виды земельного надзора.
10. Назовите органы, осуществляющие земельный надзор (контроль).
11. В каком порядке осуществляется государственный земельный надзор?
12. Какими правами обладают государственные инспекторы по использованию и охране земель?
13. Дать характеристику муниципальному земельному контролю.
14. Что является объектом общественного земельного контроля?
15. Кем проводится производственный земельный контроль?

## **Тема 2.7. Юридическая ответственность в земельно-имущественной и кадастровой сферах**

### **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.13**

#### **Решение задач по земельно-имущественным вопросам**

*План занятия:*

1. Разбор и обсуждение задач.
2. Решение задач.
3. Дискуссия.

**Методические советы:** студенты делятся на группы по 2–3 человека для решения задач, используя СПС. После написания решений, они по очереди зачитываются. Дискуссия: студенты должны задавать вопросы друг другу, высказывать свои мнения, аргументы «за» и «против».

**Задача 1.** Товарищество с ограниченной ответственностью (покупатель недвижимости) обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным постановления администрации города о предоставлении ему в аренду земельного участка, принадлежавшего бывшему собственнику строения на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Свои требования истец обосновал тем, что он приобрел строение в собственность по договору купли-продажи, поэтому, исходя из смысла статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ; Кодекс) и статьи 37 Земельного кодекса РСФСР (Земельный кодекс), вправе пользоваться земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Ответчик в подтверждение правомерности своих действий сослался на следующее. Статья 31 Земельного кодекса, определяющая в качестве основного документа, удостоверяющего право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком, государственный акт, выдаваемый и регистрируемый соответствующим Советом народных депутатов, а также статья 12 указанного Кодекса, устанавливающая субъекты, которым могут передаваться в бессрочное (постоянное) пользование земельные участки, признаны недействующими. Поэтому документы на право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком в настоящее время выдаваться не могут. Земельный кодекс (ст. 37) и ГК РФ (ст. 552) не называют вид пользования (бессрочное пользование или аренда), а содержат термины "переходит (приобретает) право пользования", что должно рассматриваться как переход условий пользования землей – сохранение размеров, целевого назначения, установленных сервитутов и ограничений в пользовании, а не вида пользования. Поскольку законодатель не ограничил прав собственника земли в выборе вида землепользования, последний вправе решать этот вопрос самостоятельно.

*По каким основаниям Арбитражный суд может удовлетворить искивые требования?*

**Пример ответа:**

**Ответ:** при покупке строения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования земельным участком, который занят этой недвижимостью и необходим для ее использования, на тех же условиях, что и продавец недвижимости, если иное не предусмотрено законом.

*Обоснование:* Согласно статье 216 ГК РФ к вещным правам наряду с правом собственности относится и право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Это право защищается законом в равной

степени (статья 305 ГК РФ) и может быть ограничено только на основании федерального закона (ст. 1 ГК РФ). Земельный кодекс (ст. 37) устанавливает, что при переходе права собственности на строение, сооружение вместе с этими объектами переходит и право пользования земельным участком. При этом выдается новый документ, удостоверяющий право на землю.

В соответствии с указанной статьей Земельного кодекса, а также статьей 552 ГК РФ покупатель приобретает право пользования не всем земельным участком, а только той его частью, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Вопрос о предоставлении покупателю оставшейся части земельного участка может быть решен в порядке, установленном действующим законодательством.

*Надлежащие последствия:* постановление администрации, обязывающее товарищество с ограниченной ответственностью заключить с ней договор аренды, должно быть признано Арбитражным судом незаконным, как противоречащее принципу свободы договора.

**Задача 2.** Товарищество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным постановления земельной административной комиссии, которым на него наложен штраф за самовольное занятие земельного участка.

Истец по договору купли-продажи приобрел строение, находящееся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности.

Земельная административная комиссия, установив, что новый собственник строения пользуется земельным участком без переоформления документов на право пользования им, привлекла его к ответственности по статье 125 Земельного кодекса как лицо, самовольно занявшее земельный участок.

*По каким основаниям Арбитражный суд может удовлетворить исковые требования?*

**Подсказка:**

**Ответ:** Отсутствие у покупателя строения надлежащим образом оформленных документов на земельный участок, на котором оно находится, не может рассматриваться как самовольное занятие земельного участка.

*Обоснование: ...*

*Надлежащие последствия:* Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований должен отказать, т.к. истец занимал земельный участок без надлежаще оформленных документов на землю, а не самовольно его занял.

**Задача 3.** Коммерческий банк обратился в арбитражный суд с иском к товариществу с ограниченной ответственностью (залогодателю) об обращении взыскания на заложенное нежилое здание.

Между коммерческим банком и товариществом заключен договор о предоставлении последнему кредита, который обеспечивался договором о залоге нежилого здания.

В связи с отсутствием у заемщика денежных средств кредитор реализовал свое право обращения взыскания на заложенное имущество.

Нотариальное удостоверение договора о залоге и его государственная регистрация подтверждены документами.

Кроме того, определено, что собственник заложенного здания владеет земельным участком, на котором оно расположено, на праве бессрочного пользования в соответствии с государственным актом, выданным в установленном порядке.

Решением суда в удовлетворении исковых требований отказано со ссылкой на пункт 3 статьи 340 ГК РФ, согласно которому ипотека здания допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание.

*По каким основаниям Суд кассационной инстанции может отменить решение арбитражного суда?*

**Подсказка:**

**Ответ:** Договор ипотеки здания не может считаться не соответствующим законодательству, если он заключен без залога прав на земельный участок в связи с отсутствием у залогодателя права собственности на этот участок.

*Обоснование:* Согласно пункту 3 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации правила Кодекса о залоге, возникающем в силу договора, применяются к залогу, возникающему на основании закона, если иное не установлено законом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 1 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" общие правила о залоге, содержащиеся в ГК РФ, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда указанным Кодексом или настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

Такие правила содержатся в части 3 статьи 69 названного Федерального закона. Из нее следует, что на принадлежащее залогодателю право постоянного пользования земельным участком, на котором находится здание, право залога не распространяется. При обращении взыскания на такое здание лицо, приобретающее это имущество в собственность, приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник (залогодатель) недвижимого имущества.

Аналогичный подход к решению данного вопроса содержится в статье 37 Земельного кодекса.

Кроме того, совместным постановлением Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.96 N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что в тех случаях, когда залогодатель не является собственником или арендатором земельного участка, договор ипотеки здания не может считаться не соответствующим законодательству, если он заключен без залога прав на земельный участок.

*Надлежащие последствия: ...*

**Задача 4.** Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным постановления земельной административной комиссии о наложении на него штрафа за самовольное занятие земельного участка.

Свои требования истец обосновал тем, что расположенное на указанном земельном участке здание он приобрел в собственность по договору купли-продажи и в соответствии со статьей 552 ГК РФ вправе пользоваться земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований отказал со ссылкой на отсутствие у общества правоустанавливающих документов на земельный участок, в силу чего оно не может считаться надлежащим его пользователем.

*По каким основаниям Суд кассационной инстанции может отменить решение арбитражного суда?*

**Подсказка:**

**Ответ:** Если продавец недвижимости пользовался земельным участком, на котором она находится, на правах аренды, к покупателю переходит право на аренду той части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

*Обоснование: ...*

*Надлежащие последствия: ...*

**Задача 5.** Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным постановления администрации района, в соответствии с которым занимаемый истцом земельный участок предоставлен ответчиком третьему лицу по договору аренды.

Истец счел, что заключенный им ранее с администрацией договор на право временного пользования земельным участком остается действующим, поскольку по истечении определенного им срока он продолжал пользоваться землей на оговоренных в нем условиях.

При этом земельный участок был передан акционерному обществу во временное пользование (на три года). По истечении указанного срока акционерное общество продолжало пользоваться земельным участком и осуществлять платежи, исходя из условий договора на временное пользо-



вание земельным участком. Возвращение земельного участка администрации района по окончании срока договора не произведено.

*По каким основаниям Арбитражный суд может удовлетворить исковые требования?*

**Задача 6.** Закрытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к территориальному управлению Росреестра о признании незаконным отказа последнего в государственной регистрации договора купли-продажи земельного участка, заключенного с фондом муниципального имущества, обязанности Росреестра произвести его регистрацию и выдаче истцу свидетельства на право собственности на указанный земельный участок.

При этом, земельный участок, являющийся предметом купли-продажи по договору, по данным ГКН относится к землям лесного фонда (леса 1-й категории), кроме того, он расположен в уникальном месте с оригинальными природно-климатическими условиями, относится к землям оздоровительного назначения.

*По каким основаниям Арбитражный суд может удовлетворить исковые требования?*

**Задача 7.** Глава крестьянского (фермерского) хозяйства обратился в арбитражный суд с иском к администрации района и колхозу, членом которого истец ранее являлся, об обязанности выделить ему в натуре земельную долю для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

В обоснование своих требований истец сослался на принятые правлением колхоза и администрацией района соответствующие акты об отводе ему земельного участка из земель, находящихся в общей долевой собственности колхоза, выданное свидетельство о праве собственности на землю. Несмотря на представленные документы, земельный участок в натуре ему не выделен, процедура выдела не была соблюдена.

Ответчики мотивировали свои возражения неявкой истца для осуществления замеров земельного участка, вследствие чего замеры и определение его границ на местности произведены в отсутствие фермера, а также тем, что факт выделения земельного участка главе крестьянского (фермерского) хозяйства зафиксирован в документах Росреестра.

*По каким основаниям Арбитражный суд может удовлетворить исковые требования?*

**Задача 8.** Прокурор обратился в арбитражный суд с иском в защиту государственных и общественных интересов о признании недействительным решения органа государственной власти субъекта Российской Федерации о переводе лесных земель 2-й группы в нелесные в интересах акционерного общества, поскольку указанное решение принято без проведения государственной экологической экспертизы.

Ответчик против иска возражал, ссылаясь на Положение о порядке рассмотрения ходатайств о переводе лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и

пользованием лесным фондом, утвержденное приказом Рослесхоза от 29.03.94 N 69, согласно которому представление материалов экологической экспертизы на стадии принятия такого решения не предусмотрено.

*По каким основаниям Арбитражный суд может удовлетворить иски-вые требования?*

**Задача 9.** Предприятие железнодорожного транспорта обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным постановления администрации района о передаче в аренду обществу с ограниченной ответственностью земельного участка, находящегося в полосе отвода железной дороги.

Ответчик утверждал, что его действия соответствуют требованиям статьи 83 Земельного кодекса, согласно которой землями транспорта признаются земли, предоставленные соответствующими местными администрациями в пользование или в аренду предприятиям, учреждениям, организациям для осуществления возложенных на них социальных задач.

Законом Российской Федерации "О местном самоуправлении в Российской Федерации" на администрацию района возложена обязанность по осуществлению контроля за использованием и охраной земель и работой всех транспортных предприятий на территории района.

Поэтому органы местного самоуправления вправе решать вопросы, связанные с передачей земель железнодорожного транспорта в аренду.

Спорный земельный участок находился у истца в постоянном (бессрочном) пользовании.

*По каким основаниям Арбитражный суд может удовлетворить иски-вые требования?*

**Задача 10.** Товарищество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным постановления комиссии по контролю за использованием и охраной земель о наложении на истца штрафа за самовольное занятие земельного участка.

Истец мотивировал свои требования истечением двухмесячного срока, в течение которого к нему может быть применено взыскание.

*По каким основаниям Арбитражный суд может удовлетворить иски-вые требования?*

**Задача 11.** Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с заявлением об установлении факта принадлежности ему земельного участка площадью 0,5 гектара на праве пользования.

В обоснование своих требований заявитель сослался на договор купли-продажи, в соответствии с которым приобрел несколько металлических гаражей для автомобилей, поэтому на основании статьи 37 Земельного кодекса к нему должно перейти право пользования земельным участком, на котором они расположены.

При этом, заявителем не представлены какие-либо правоустанавливающие документы на данный спорный участок (в том числе бывшего собственника гаражей) или доказательства, подтверждающие факт принадлежности собственнику гаражей землеотводческих документов.

Кроме того, спорный земельный участок решением администрации города отведен производственному объединению, а между администрацией города и обществом имеется спор о признании за последним права бессрочного пользования земельным участком, на котором расположены гаражи.

*По каким основаниям Арбитражный суд может удовлетворить иски-вые требования?*

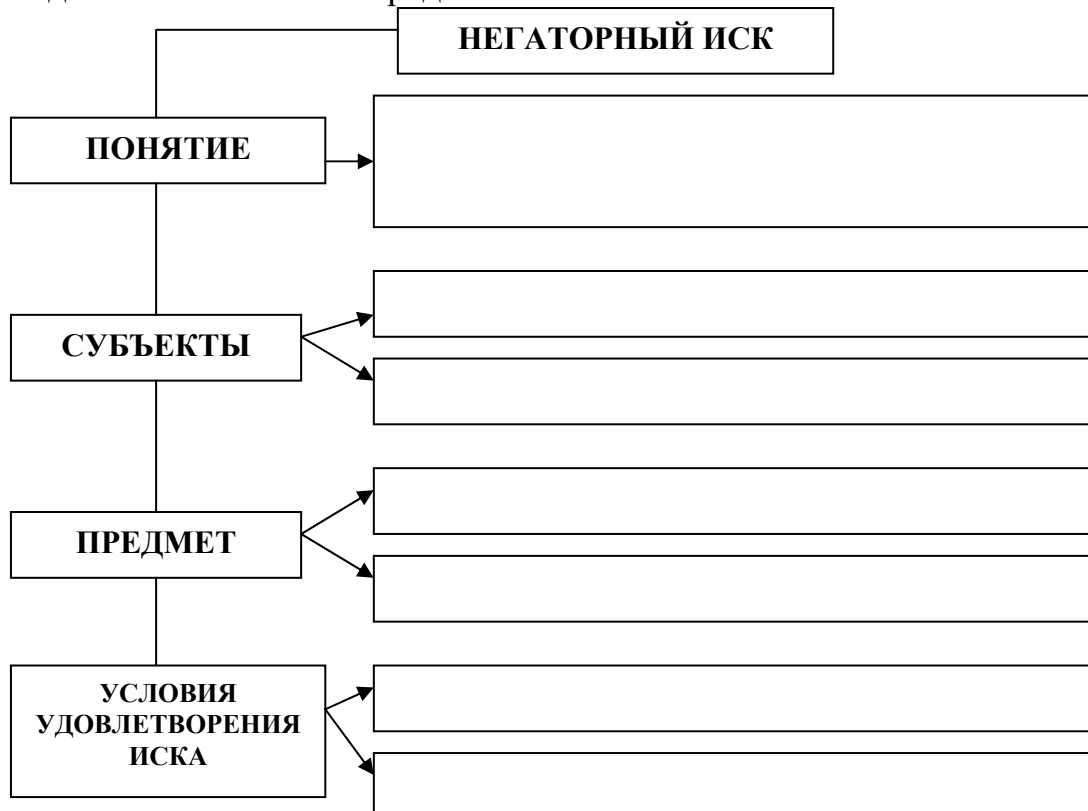
## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.14

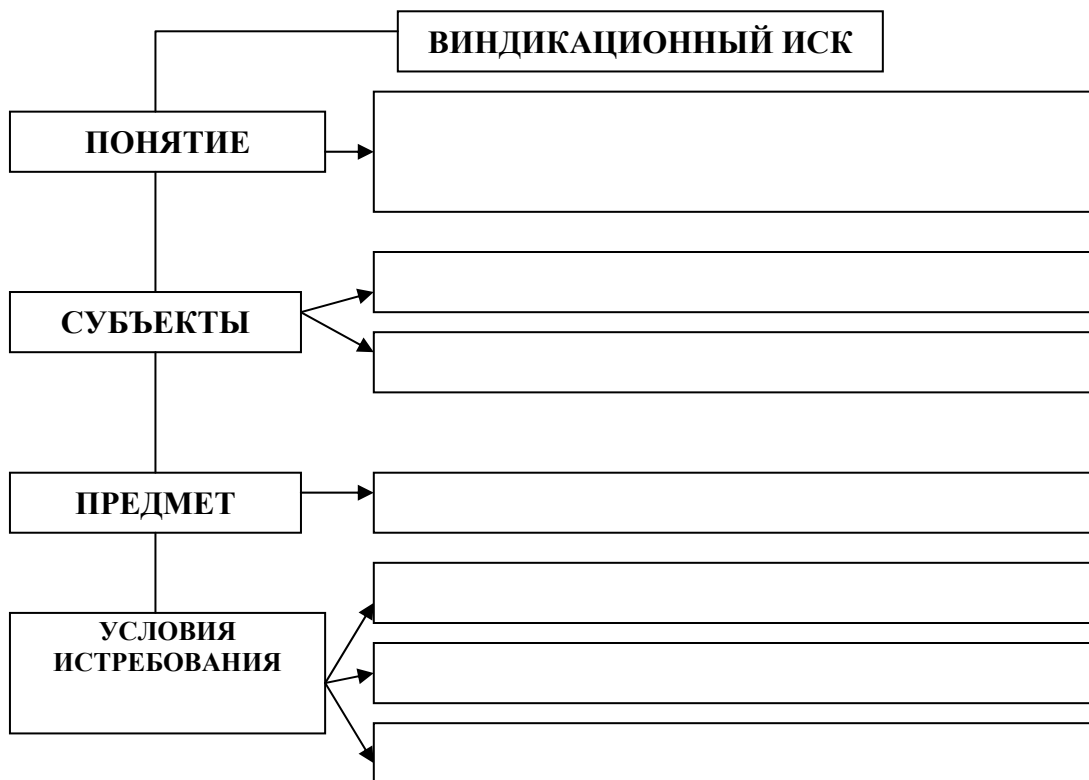
### Составление судебных исков и претензий

*План занятия:*

1. Выполнение задания 1.
2. Выполнение задания 2.
3. Выполнение задания 3.

**Задание 1.** Заполнить предлагаемые схемы. Обосновать свои ответы.





**Задание 2.** Используя СПС составить виндикационный иск и негаторный иск в суд. Какие документы необходимо приложить к исковому заявлению?

### **Методический совет по заполнению заявлений**

Любое заинтересованное лицо, участвующее в судебном процессе, вправе подавать заявления в суд. В них участник процесса может излагать всевозможную информацию, относящуюся к делу. Однако, так как судебный процесс представляет собой совокупность обязательных для исполнения правил.

Необходимыми реквизитами документа являются:

1. Наименование суда, в который оно подается.
2. Полные данные лица, подающего заявление.
3. Реквизиты сторон по делу.
4. Номер дела, в рамках которого заявление должно быть рассмотрено.
5. Информация по делу и возможные пожелания (требования).
6. Дата подачи и подпись подающего лица или его представителя.
7. Копия доверенности или иного документа, определяющего полномочия представителя.
8. К заявлению могут приобщаться иные документы, имеющие значение для дела.

**Задание 3.** Взяв за основу претензию, приведенную в прил. 9, составьте свой вариант претензии в сфере землеустройства и кадастров. С законодательной точки зрения обоснуйте правильность своих доводов в претензии.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.15

### Практика рассмотрения судебных решений по земельно-имущественным спорам

*План занятия:*

- 1. Разбор и обсуждение судебной аналитики по делам в Пензенской области.*
- 2. Разбор и обсуждение судебной аналитики Верховного суда РФ.*
- 3. Дискуссия.*

#### **1. Судебная аналитика по делам в Пензенской области**

Согласно ст. 30 ч.1 ГПК РФ иски о правах на земельные участки предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов.

При этом, следует обратить внимание, что если заявлены требования об обращении взыскания на земельный участок как на предмет залога, иск должен рассматриваться в суде по общим правилам подсудности (по месту нахождения или жительства ответчика), так как иск об обращении взыскания на заложенное имущество не является спором о правах на такое имущество, он предполагает лишь возможность истца возместить сумму долга посредством его реализации. Спор о праве на недвижимое имущество, с которым закон связывает правило об исключительной подсудности, в данном случае отсутствует.

В соответствии со ст. 23 ч.1 п.7 ГПК РФ мировой судья рассматривает в качестве суда первой инстанции дела об определении порядка пользования имуществом.

Указанная норма права относит к подсудности мирового судьи спор об определении порядка пользования имуществом, в том числе земельным участком, находящимся в общей собственности, только между его совладельцами.

Споры об определении границ либо устранением препятствий пользования земельными участками между смежными землепользователями рассматриваются районными судами.

Так, Постановлением Президиума Пензенского областного суда по делу № были отменены решение и.о.мирового судьи судебного участка № 2 Бессоновского района Пензенской области и определение Бессоновского районного суда.

Обстоятельства дела таковы: между владельцами смежных земельных участков возник спор по поводу замены старого забора на новый, чему препятствовал ответчик. В связи с чем истица просила суд обязать ответчика не чинить ей препятствий в сносе старого деревянного, не препятствовать в строительстве нового забора из сетки-рабицы на месте старого забора.

Решением мирового судьи, оставленным без изменения определением Бессоновского районного суда иск Б. удовлетворен. На К. возложена обязанность не чинить препятствия Б. в пользовании земельным участком и строительстве нового забора по границе земельных участков.

Президиум областного суда, в интересах законности, выйдя за пределы доводов жалобы со ссылкой на пункт 7 части 1 статьи 23 ГПК РФ указал, что спор по настоящему делу возник между Б. и К., являющимися владельцами смежных земельных участков. Поэтому данный спор об устранении препятствий в пользовании земельным участком и строительстве нового забора относится к подсудности районного суда.

Отдельного внимания требует самая многочисленная категория земельных споров – определение местоположения границ земельных участков и связанных с этим споров об устранении препятствий к пользованию земельным участком.

Все земельные споры данной категории должны рассматриваться районными судами по месту нахождения участков.

В спорах о границах земельных участков обязательным к исследованию являются законность использования земельного участка, поскольку именно право на земельный участок свидетельствует о возможности удовлетворять требования об установлении границ, их определении или изменении.

Установление или определение границ земельного участка позволяет провести его окончательную индивидуализацию и поставить на соответствующий государственный учет.

При подготовке дела к судебному разбирательству в соответствии с нормами ст. 150 ГПК РФ следует определить круг лиц, участвующих в деле.

В обязательном порядке должны быть привлечены к участию в деле правообладатели всех смежных земельных участков, границы с которыми устанавливаются.

К сожалению, судами области подобные ошибки допускаются.

Так 27 марта 2014 года судебной коллегией по гражданским делам Пензенского областного суда было отменено решение Ленинского районного суда г. Пензы от 22 октября 2013 года, которым оставлен без удовлетворения иск К. к М. об установлении внешних границ земельного участка согласно плану границ земельного участка, составленному ООО «Н».

Между совладельцами земельного участка имелся спор по внешним границам, один из смежных землепользователей также высказал возражение по местоположению общей границы земельного участка. Рассматривая спор, суд не привлек к участию в деле в качестве ответчиков – законных владельцев сопредельных участков, даже тех, с которыми имеется спор по истребуемым границам и которые отказались согласовать данные спорные границы.

При таких обстоятельствах, решение суда в соответствии со ст. 330 ч.4, п.4 ГПК РФ было отменено и дело рассмотрено судебной коллегией по правилам производства в суде первой инстанции.

Кроме того, при разрешении данного дела судом первой инстанции были неправильно применены нормы материального права. В иске было отказано, поскольку собственник спорного земельного участка была не согласна с предлагаемыми границами земельного участка, а также имеется спор по границам со смежными землепользователями.

Почему-то суд посчитал, что при наличии спора по месту положения внешней границы земельного участка между его совладельцами в иске должно быть отказано только по этим основаниям.

Вместе с тем, в соответствии со ст. 40 п.5 Федерального Закона №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.

На основании ст. 64 ч.1 Земельного Кодекса РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Таким образом, в случае спора между заинтересованными лицами границы земельного участка могут быть установлены в судебном порядке, в том числе и в случае, если в установлении внешних границ в предлагаемом истцом варианте возражает и совладелец рассматриваемого участка.

В этой связи у районных судов возник вопрос следующего характера:

«Если имеется спор по границе смежных земельных участков, которые не отмежеваны, но права на которые зарегистрированы в установленном законом порядке и которые состоят на кадастровом учете как ранее учтенные, то вправе ли суд устанавливать границу по каким-либо координатам или следует отказать в иске?»

– да, вправе: в соответствии со ст. 40 п.5 Федерального Закона №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и ст. 64 ч.1 Земельного Кодекса РФ.

Разрешая споры по границам земельных участков, суды обязательно, в силу требований пункта 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, должны учитывать фактически сложившиеся границы.

В соответствии с ч.ч. 3, 9 ст.38 ФЗ РФ «О государственном кадастре недвижимости» в случае, если в правоустанавливающих документах на земельный участок отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В таком случае определяющим фактором является тщательное исследование доказательств по делу и их соответствующая оценка. В правоприменении вопросы возникают в таких случаях редко, на первый план выдвигается кропотливая работа суда по сбору и исследованию доказательств.

В качестве средств доказывания границ земельного участка могут быть использованы любые доказательства (забор, расположение строений, разница высот в грунте (например, забора не было, была межа), разница видов грунта, свидетельские показания, архивные материалы инвентарных дел на домовладения, материалы ускоренной инвентаризации и т.п.).

Как правило, для правильного разрешения таких споров необходимы специальные познания, в связи с чем экспертиза, в большинстве случаев, является необходимым доказательством по делам такой категории.

Даже если земельные участки отмежеваны, и состоят на кадастровом учете с уточненными границами, не редки случаи, особенно если межевание проводилось лет 10 назад с помощью геодезических приборов не особой точности, при проведении экспертизы выявляется, что юридически границы земельного участка расположены на значительном расстоянии от реального положения участка.

Так, определением судебной коллегии было отменено решение Сосновоборского районного суда Пензенской области от 30 января 2014 года, которым удовлетворен иск Б. к Е. о признании недействительным землеустроительного дела по межеванию, снятии земельного участка с кадастрового учета и аннулировании государственной регистрации права собственности на земельный участок, и отказано в иске Е. к Б., Администрации сельского совета о признании постройки самовольной, ее сносе, признании незаконными технического паспорта на квартиру, договора на передачу квартир в собственность граждан.

Границы и площадь земельного участка Е. были уточнены по результатам межевания, проведенного 27.11.2003. В указанных границах спорный земельный участок поставлен на кадастровый учет.

Смежным земельным участком пользуются Б.

Заявляя исковые требования о сносе строений, Е., как на их основание, ссылаясь на расположение пристроя квартиры № дома № на принадлежащем ей земельном участке, граница которого определены в 2003 году по результатам межевания.

В ходе рассмотрения дела районным судом строительная техническая экспертиза не проводилась. Для проверки доводов сторон такая экспертиза была назначена судебной коллегией. Согласно выводам заключения эксперта АНО «Пензенская лаборатория судебной экспертизы» установлено, что документальная граница земельного участка истицы расположена в северо-восточном направлении на расстоянии 56,49 кв.м. от фактической границы и повернута на 23 гр., что связано с кадастровой ошибкой.

Такие кадастровые ошибки, связанные с определением координат конкретных точек на местности, достаточно часты, даже когда кадастровые работы проводятся современными приборами, и это надо иметь ввиду при рассмотрении дел.

Перед судебной коллегией районным судом был поставлен вопрос:



«Кто является надлежащим ответчиком по искам об исправлении кадастровой ошибки?»

– Ответ на этот вопрос зависит от того, кем предъявлен иск, от характера спора, от того, какая кадастровая ошибка допущена. Ответчиком в данном случае может быть правообладатель земельного участка, в отношении которого допущена кадастровая ошибка, и кадастровый инженер, если была допущена ошибка при межевании.

ФГБУ «ФКП Росреестра» следует привлекать в качестве ответчика, в случае, если именно действиями специалистов данного учреждения предполагается нарушены права истца.

В резолютивной части решения при удовлетворении исковых требований об установлении границ земельного участка должно содержаться описание границ с указанием конкретных координат, сведения о площади, адресе и кадастровом номере земельного участка, которые необходимы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости и в ЕГРП прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации.

На основании статьи 39 "О государственном кадастре недвижимости" местоположение границ земельных участков подлежит в установленном этим федеральным законом порядке обязательному согласованию с заинтересованными лицами.

При этом п. 7 ст. 39 данного ФЗ предусматривает два способа согласования: посредством проведения собрания заинтересованным лиц либо путем согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. А право выбора способа согласования местоположения границ принадлежит кадастровому инженеру.

В п. 8 ст. 39 ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" четко определен перечень оснований, при наличии которых кадастровый инженер вправе опубликовать извещение о проведении собрания в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов или иной официальной информации муниципального образования.

Так, согласно п.п. 1 п. 8 ст. 39 данного ФЗ опубликование подобного извещения возможно при отсутствии в ГКН сведений о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц либо когда направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления извещение о проведении собрания возвращено с отметкой о невозможности его вручения.

При разрешении спора о надлежащем согласовании спорных границ необходимо исключить злоупотребление правом заинтересованной стороны, которое при наличии спора по положению границы имеет место при наличии формальном соблюдении указанных положений закона.

Так, Судебной коллегией было отменено решение Сердобского городского суда Пензенской области от 06 марта 2012 года, в котором суд посчитал надлежащим извещением опубликование сведений о проведении собрания в соответствующей газете.

Суд, отказывая в иске, признал установленным и исходил из того, что межевание земельного участка ответчиков было проведено в соответствии с требованиями действующего законодательства, порядок согласования местоположения его границ со смежными землепользователями нарушен не был.

Делая вывод о надлежащем извещении истицы о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка, суд первой инстанции не учел, что решение об извещении посредством публикации в газете было принято кадастровым инженером в нарушение требований ст. 39 вышеуказанного закона, тогда, когда сведения о зарегистрированном праве на земельный участок имелись в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним. При указанных обстоятельствах собственник смежного земельного участка должна была извещаться о проведении собрания лично, либо посредством почтового отправления соответствующего извещения.

Вопрос о возможном извещении заинтересованного лица посредством опубликования в газете должен разрешаться в каждом конкретном случае.

Если сведения о владельце участка имеются в ЕГРП, даже при отсутствии почтового адреса в регистрирующем органе, но при постоянном проживании по месту нахождения спорного земельного участка, о чем собственнику смежного участка бесспорно известно (поскольку, к примеру, соседи длительное время), представляется, что следует извещать в таком случае о проведении собрания лично либо проводить согласование в индивидуальном порядке. Поскольку в таком случае, чаще всего, имеет место злоупотребление правом, когда лицо, заказывающее межевание, заранее знает о том, что сосед ему желаемую границу не согласует, то есть на момент проведения межевания между сторонами уже имеется спор по границе, кадастровый инженер, выполняя формально требования закона, публикует объявление о проведении собрания в соответствующей газете.

При этом необходимо иметь в виду, что само по себе нарушение процедуры в части оформления акта согласования границ земельного участка (отсутствие подписи или извещения) не является достаточным основанием для признания результатов межевания недействительными.

Акт согласования границ земельного участка является промежуточным этапом межевых работ. Отсутствие подписи надлежащего лица, ненадлежащее извещение и иные нарушения по поводу согласования границ земельного участка не ставят под сомнение права владельца участка, при отсутствии доказательств того, что его права при проведении работ по межеванию земельного участка нарушены, не может служить достаточным и безусловным основанием для признания незаконными действий по установлению границ указанного земельного участка на местности и постановке земельного участка на кадастровый учет. Сам факт нарушения процедуры должен исследоваться в рамках спора о границах земельных участков на предмет нарушения прав смежников таким расположением и конфигурацией границ.

Разрешая споры о границах земельного участка, где в качестве способа защиты прав выбрано оспаривание межевания, акта согласования, правоустанавливающих документов и т.д., судам следует учитывать, что при проведении процедуры установления границ земельного участка правовые последствия создает межевой план, сведения о котором содержит государственный кадастр.

В адрес судебной коллегии поступил вопрос: подлежит или не подлежит отмене судом результат межевания земельного участка (межевание которого производилось позднее), когда при межевании смежных участков произошло наложение их границ. Например, участок №1 был ошибочно поставлен на кадастровый учет в другой квартал, поэтому при межевании его кадастровый инженер не учел и не согласовал границы с соседственниками первого участка, что повлекло наложение границ одного участка на другой?»

– Такой спор должен быть разрешен в рамках спора о границах, отмене подлежит результат межевания, если было нарушено право владельца смежного земельного участка (не только на согласование границы, но и само местоположения границы определено в нарушение требований закона (по сведениям правоустанавливающих документов либо по фактическому землепользованию).

Ответчиками по искам об оспаривании межевания является правообладатель земельного участка, установленные межеванием границы которого оспариваются, и организация, проводившая межевание, либо кадастровый инженер, если он работает самостоятельно.

Нормы ч.3 ст. 25, ст. 38 ч.9 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» свидетельствуют о том, что изменение площади земельного участка при проведении межевания должно быть связано с уточнением местоположения его границ, а не влечь произвольное увеличение его площади за счет самовольно захваченных земель.

Так, решением Пензенского районного суда Пензенской области, оставленным без изменения определением судебной коллегии, было обоснованно отказано в удовлетворении исковых требований М. к администрации Пензенского района, администрации Мичуринского сельсовета об установлении границ земельного участка.

Материалами дела было установлено, что на основании свидетельства о праве собственности на землю М. принадлежит земельный участок площадью 600 кв.м., который состоит на кадастровом учете с условными границами.

В результате проведения землеустроительных работ ООО «№» по обращению М. был подготовлен межевой план земельного участка, по которому площадь земельного участка истца составляет 1200 кв.м.

Согласно межевого плана в части точек н2 – н7 участок граничит с муниципальными землями, от согласования которых администрация района и администрация сельского совета отказались, поскольку площадь отмежеванного земельного участка значительно превышает площадь, указанную в правоустанавливающем документе.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд правильно указал, что М. не предоставлено доказательств законного владения земельным участком площадью 1200 кв. м, от администрации района и администрации сельского совета поступили возражения относительно границ участка, в связи с чем установить границы спорного участка в соответствии с представленным межевым планом не представляется возможным.

С такими выводами суда согласилась и судебная коллегия.

Несмотря на то обстоятельство, что увеличение площади земельного участка, истребуемого М., находится в пределах, допустимых положениями п.п.1 п.5 ст. 27 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Необходимо учитывать, что согласно указанных норм действующего законодательства при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется с учетом сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах, и фактического землепользования.

Материалами дела было установлено, что истец не уточняет площадь и границы земельного участка, принадлежащего ей на праве собственности, а желает обратить в свою собственность самовольно захваченные муниципальные земли. При этом согласовать спорные границы соответствующие органы местного самоуправления отказались.

Хотелось бы сказать несколько слов по вопросу досрочного прекращения договора аренды земельного участка, достаточно часто встречающегося в практике судов области.

В отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 ЗК РФ и статьями 450 и 619 ГК РФ, пункт 9 статьи 22 ЗК РФ устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, а именно только на основании решения суда и при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Так, Б. обратился в суд с заявлением о признании недействительным Постановления администрации Каменского района о расторжении заключенного с ним договора аренды земель несельскохозяйственного назначения, указав, что при расторжении договора аренды администрацией не было выполнено требование пункта 3 статьи 619 ГК РФ, предусматривающего досрочное расторжение договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Решением Каменского городского суда Пензенской области, оставленным без изменения судебной коллегией, Б. отказано в удовлетворении заявления о признании недействительным постановления главы администрации Каменского района Пензенской области о расторжении договора аренды.

Постановлением Президиума Пензенского областного суда решение Каменского городского суда и определение судебной коллегии по гражданским делам отменено с вынесением нового решения об удовлетворении заявления Б. Признано незаконным постановление главы администрации Каменского района Пензенской области от 17 мая 2011 года № о расторжении договора аренды земель несельскохозяйственного назначения от 1 ноября 2004 года № .

Как следует из указанного Постановления, разрешая дело, суд первой инстанции, с выводами которого согласилась и судебная коллегия, исходил из того, что, издав оспариваемое постановление о расторжении договора аренды земельного участка, администрация Каменского района реализовала свое право на односторонний отказ от исполнения названного договора, предусмотренное пунктом 4.1.1 договора согласно которому арендодатель имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке (с обязательным уведомлением арендатора) в случае неуплаты арендной платы в сроки, установленные договором.

При этом судебные инстанции указали, что такое право основывается на положении пункта 3 статьи 450 ГК РФ, в силу которого в договоре аренды могут быть предусмотрены основания отказа арендодателя от исполнения договора и его расторжения во внесудебном порядке.

Между тем, судом не были учтены положения земельного законодательства, регулирующего порядок расторжения договора аренды земельного участка.

В силу пункта 9 статьи 22 ЗК РФ (в редакции Федерального закона от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ) досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Вместе с тем, как усматривается из пункта 2.1 данного договора, срок его действия установлен с 1 мая 2004 года до 1 мая 2012 года.

При таких обстоятельствах пункт 4.1 договора аренды земельного участка как не соответствующий требованиям пункта 9 статьи 22 ЗК РФ ничтожен.

Таким образом, администрация Каменского района могла расторгнуть договор аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, только в случае существенного нарушения условий договора аренды Б. и только в судебном порядке.

В связи с чем Президиум областного суда отменив ранее постановленные судебные акты принял новое решение об удовлетворении заявления Б. Районным судом в адрес коллегии был поставлен вопрос:

«Если первоначальный договор аренды земельного участка был заключен на срок менее чем на один год, но содержит в себе условия о государственной регистрации договора субаренды земельного участка, то подлежит ли государственной регистрации договор субаренды? Если договор субаренды не прошел государственную регистрацию, будет ли он в таком случае заключенным?»

– На основании ст. 25 Земельного Кодекса РФ ч.2. государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

Согласно ст. 26 Земельного кодекса договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Поэтому, договоры аренды и субаренды земельного участка, заключенные на срок менее года, не подлежат государственной регистрации независимо от условий договора аренды и субаренды, поскольку исключение к этому общему правилу может быть установлено только Федеральным Законом, а не договором.

Еще несколько слов по поступившим вопросам:

«Возможно ли предоставление земельного участка в собственность в санитарно-защитной зоне предприятия?»

– Как таковые, участки, находящиеся в санитарно-защитной зоне предприятия, не относятся к участкам, изъятым из оборота либо ограниченным в обороте (ч.4 и ч.5 ст. 27 Земельного Кодекса). В таких случаях имеет значение вид разрешенного использования земельного участка, так как в соответствии со ст. 56 Кодекса в санитарно-защитных зонах права на землю могут быть ограничены: могут устанавливаться особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности. Так, в соответствии с действующими нормами не допускается размещение жилых домов, садоводческих товариществ, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков и т.п.

«Нужно ли на стадии принятия искового заявления по спору об оспаривании границ землепользования, об устранении нарушенных права собственника соседнего земельного участка путем переноса забора, демонтажа строений и сооружений, возведенных на границе земельного участка, требовать от истца кадастровый паспорт (кадастровую выписку) с определенными в соответствии с законодательством границами (не условными)?»

Да, если истец ссылается на то обстоятельство, что его границы установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Но если земельный участок состоит на кадастровом учете с условными границами, то нет, поскольку такого документа не существует. При разрешении спора это будет одним из обстоятельств, подлежащим оценке при вынесении решения по существу дела.

Из разъяснения Верховного Суда Российской Федерации в обзоре практики за январь-июль 2014 года следует, что инвалиды и семьи, имеющие в своем составе инвалидов, подлежат обеспечению земельными участками для индивидуального жилищного строительства в первоочередном порядке только в том случае, если они признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий или имеют основания для постановки на жилищный учет.

## **2. Судебная аналитика Верховного суда РФ**

Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 4 февраля 2009 года принят и губернатором Санкт-Петербурга 16 февраля 2009 года подписан Закон Санкт-Петербурга № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

Закон официально опубликован в изданиях «Информационный бюллетень Администрации Санкт-Петербурга», № 6/1 от 27 февраля 2009 года, «Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга», № 2 от 16 марта 2009 года.

Данным Законом утверждены Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга, включающие: общую часть;

территориальную часть, включая карту градостроительного зонирования Санкт-Петербурга в части границ территориальных зон (приложение 2 к Закону);

текстовую часть градостроительных регламентов территориальных зон (приложение 3 к Закону);

схему границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений, сооружений (приложение 4 к Закону).

Ванюкова Н.И., Рощина З.П., Жук О.Э. обратились в суд с заявлением о признании указанного выше Закона Санкт-Петербурга недействующим в части отнесения центральной части квартала 129, ограниченной улицами Шелгунова, Леснозаводской, Бабушкина и проспектом Обуховской Обороны, к общественно-деловой территориальной зоне ТД1-1.

В обоснование своих требований ссылались на то, что являются собственниками жилых помещений и проживают в доме, указанная выше территория квартала 129 в проекте Правил землепользования и застройки при обсуждении на публичных слушаниях была отнесена к общественно-деловой территориальной зоне ТД1-2, однако впоследствии в утвержденной редакции Закона данная территория оказалась отнесенной к зоне ТД1-1, что, по мнению заявителей, противоречит требованиям Градостроительного кодекса РФ и нарушает их право на благоприятную окружающую среду и существенным образом снижает рыночную стоимость принадлежащего им жилья, так как отнесение указанной территории к иной территориальной зоне влечет изменение градостроительного регламента, и, следовательно, режима застройки данной территории.

Решением Санкт-Петербургского городского суда от 18 октября 2010 года в удовлетворении требований заявителей отказано.

В кассационной жалобе Ванюкова Н.И., Рощина З.П. и Жук О.Э. ставят вопрос об отмене судебного решения, считая его незаконным и необоснованным.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований к отмене судебного решения.

В силу пункта 8 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ правила землепользования и застройки представляют собой документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Согласно части 2 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Частью 4 статьи 30 названного Кодекса предусмотрено, что на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон, которые должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

С учетом изложенных выше положений федерального законодательства, суд обоснованно исходил из того, что оспариваемый Закон и утвержденные им Правила землепользования и застройки приняты в пределах полномочий органов государственной власти Санкт-Петербурга по вопросам, отнесенным к их ведению, а состав и содержание таких Правил полностью соответствует требованиям федерального закона.



Отвергая утверждения заявителей об ошибочном отнесении территории квартала 129, ограниченной улицами Шелгунова, Леснозаводской, Бабушкина и проспектом Обуховской Обороны, к общественно-деловой территориальной зоне ТД1-1, суд правомерно указал, что в силу положений статьи 35 Градостроительного кодекса РФ в результате градостроительного зонирования могут определяться различного вида территориальные зоны, в том числе, общественно-деловые, в состав которых могут включаться:

- 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- 3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- 4) общественно-деловые зоны иных видов.

Согласно части 5 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культурных зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

При этом часть 6 указанной статьи включает в перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, и жилые дома.

Таким образом, действующее законодательство предусматривает возможность нахождения жилых домов в общественно-деловых зонах.

Доводы заявителей о нарушении предусмотренного законом порядка принятия правил землепользования и застройки обоснованно признаны судом несостоятельными.

Как установлено судом, по проекту Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга в соответствии с требованиями статьи 31 Градостроительного кодекса РФ проводились публичные слушания, в ходе которых от ЗАО «Северный город», являющегося собственником земельного участка по ул. ... поступило предложение об отнесении территории квартала 129 между улицами Шелгунова, Леснозаводекой, Бабушкина и проспектом Обуховской Обороны к общественно-деловой территориальной зоне ТД1-1, а не к зоне ТД1-2, как это было предусмотрено проектом.

Данное предложение отражено в протоколе публичных слушаний, в установленном порядке было рассмотрено и принято, а в проект Правил были внесены соответствующие изменения.

Указанные обстоятельства подтверждаются материалами дела и заявителями не оспариваются.

Возможность внесения изменений в проект правил землепользования и застройки по результатам публичных слушаний предусмотрена частью 15 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ.

Утверждения заявителей о том, что публичные слушания по проекту правил в данном случае должны были быть проведены по правилам части 14 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ, не могут быть признаны правильными, так как положения части 14 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ регулируют вопросы проведения публичных слушаний в случае внесения изменений в уже утвержденные правила землепользования и застройки, а не в проект таких правил.

При указанных обстоятельствах судом постановлено законное решение.

Кассационная жалоба каких-либо доводов, опровергающих выводы суда первой инстанции, не содержит, в связи с чем, отмену вынесенного судом решения повлечь не может.

Обстоятельства, связанные с осуществлением ЗАО «Северный город» на принадлежащем ему земельном участке строительства, влекущего, по мнению заявителей, нарушение их прав, правового значения для настоящего дела не имеют, так как предметом судебной проверки по данному делу является вопрос соответствия оспариваемого нормативного правового акта федеральному законодательству.

На основании изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 360, 361, 363, 366 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, определила: решение Санкт-Петербургского городского суда от 18 октября 2010 года оставить без изменения, а кассационную жалобу Ванюковой Н.И., Рощиной З.П., Жук О.Э. – без удовлетворения.

## Тема 2.8. Решение земельных споров

### ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.16

#### Презентация докладов

*План занятия:*

*1. Заслушивание и обсуждение докладов с презентациями.*

#### **Темы докладов**

1. Характеристика ФЗ «О землеустройстве».
2. Назначение и виды документации территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории.
3. Правовое обеспечение государственного кадастра недвижимости и регистрации прав на недвижимое имущество.
4. Характеристика ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
5. Правовое обеспечение института кадастровых инженеров.

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.17**

### **Презентация докладов**

*План занятия:*

*1. Заслушивание и обсуждение докладов с презентациями.*

#### **Темы докладов**

1. Основания для выполнения кадастровым инженером кадастровых работ.
2. Правовое обеспечение саморегулируемых организаций в кадастровой сфере.
3. Юридическая ответственность в земельно-имущественной и кадастровой сферах.
4. Решение земельных споров.
5. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями и преступлениями в земельно-имущественной и кадастровой сферах.

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2.18**

### **Контроль знаний**

#### **Вопросы рубежного контроля № 1**

1. Принципы земельного законодательства как общеправовая основа землеустроительных и кадастровых работ.
  1. Общая характеристика Федерального закона «О землеустройстве».
  2. Объекты землеустройства, описание местоположения и (или) установление на местности их границ.
  3. Изучение состояния земель.
  4. Планирование и организация рационального использования земель и их охраны.
  5. Внутрихозяйственное землеустройство.
  6. Контроль за проведением землеустройства.
  7. Землеустроительная документация.
  8. Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.
  9. Проект межевания территорий.
  10. Правила землепользования и застройки.
  11. Градостроительный регламент.
  12. Территориальные зоны.
  13. Генеральный план поселения, городского округа.
  14. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
  15. Публичные слушания в градостроительной деятельности.

#### **Вопросы рубежного контроля № 2**

1. Понятие государственного кадастра недвижимости, состав его сведений.

2. Порядок действий по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, органы, уполномоченные его осуществлять.

3. Общая характеристика закона о госрегистрации прав.

4. Органы, уполномоченные осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Основания для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Порядок государственной регистрации прав и сделок.

7. Общедоступность сведений, содержащихся в ЕГРП.

8. Тенденции в развитии регистрации сделок с недвижимым имуществом.

9. Кадастровая деятельность.

10. Кадастровые инженеры и результаты их работы.

11. Федеральное законодательство о кадастровой деятельности.

12. НПА, регулирующие деятельность кадастрового инженера.

13. Договор подряда на выполнение кадастровых работ.

### **Вопросы рубежного контроля № 3**

1. Пакет документов для приобретения статуса СРО в кадастровой сфере.

2. Федеральное законодательство, регулирующее образование и деятельность СРО.

3. Дисциплинарная ответственность.

4. Административная ответственность.

5. Объективные стороны составов административных правонарушений в кадастровой сфере.

6. Уголовная ответственность.

7. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями, преступлениями.

8. Способы разрешения земельных споров в административном порядке: инициативный, сторонний, плановый.

9. Определение, объект и субъект виндикационного иска.

10. Определение, объект и субъект негаторного иска.

11. Перечень земельных споров, подсудных судам общей юрисдикции.

12. Классификация земельных споров, решаемых в арбитражном суде.

## СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМЫХ ДЛЯ ИЗУЧЕНИЯ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ

1. Конституция РФ, принята всенародным голосованием 12.12.1993.
2. Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 24.07.2002 №138-ФЗ (с изм. и доп.).
  1. Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ (с изм. и доп.).
  4. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изм. и доп.).
5. Гражданский кодекс РФ: часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изм. и доп.); часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ (с изм. и доп.); часть третья от 26.11.2001 № 146-ФЗ (с изм. и доп.).
6. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002 № 138-ФЗ (с изм. и доп.).
  7. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 №188-ФЗ(с изм. и доп.).
  8. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изм. и доп.).
  9. Кодекс РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (с изм. и доп.)
  10. Лесной кодекс РФ от 04.12.2006. № 200-ФЗ (с изм. и доп.).
  11. Налоговый кодекс РФ: часть первая от 30.07.1998 № 146-ФЗ (с с изм. и доп. ); часть вторая от 05.08.2000 № 117-ФЗ (с изм. и доп.).
  12. Уголовный кодекс РФ от 13.06.1996 № 63-ФЗ (с изм. и доп.).
  13. Федеральный закон от 23.02.1995 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» (с изм. и доп.)
  14. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (с изм. и доп.)
  15. Федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель» (с изм. и доп.)
  16. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп.)
  17. Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (с изм. и доп.)
  18. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп.)
  19. Федеральный закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп.)
  20. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.)

21. Федеральный закон от 07.05.2001 № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» (с изм. и доп.)
22. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» (с изм. и доп.)
23. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп.)
24. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изм. и доп.)
25. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп.)
26. Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (с изм. и доп.)
27. Федеральный закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» (с изм. и доп.)
28. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изм. и доп.)
29. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (с изм. и доп.)
30. Федеральный закон от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» (с изм. и доп.)
31. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп.). 112
32. Федеральный закон от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
33. Указ Президента РФ от 09.03.2004 № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти».
34. Указ Президента РФ от 09.01.2011 № 26 «Об утверждении Перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками»
35. Положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота (утв. постановлением Правительства РФ от 02.10.2002. №830)
36. Положение об осуществлении государственного мониторинга земель (утв. постановлением Правительства РФ от 28.11.2002 № 846)
37. Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением

качества земель в результате деятельности других лиц (утв. постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 № 262)

38. Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети (утв. постановлением Правительства РФ от 11.08.2003 № 486)

39. Правила использования земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, проведения на них мелиоративных и культурно-технических работ, установления охранных зон, сохранения находящихся на этих землях жилых домов, объектов производственного назначения, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (утв. постановлением Правительства РФ от 27.02.2004. № 112)

40. Перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности РФ, субъектов РФ и муниципальных образований на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю (утв. постановлением Правительства РФ от 30.06.2006 № 404)

41. Правила установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог (утв. постановлением Правительства РФ от 12.10.2006 № 611)

42. Положение о государственном земельном контроле (утв. постановлением Правительства РФ от 15.11.2006. № 689)

43. Положение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд (утв. постановлением Правительства РФ от 22.07.2008 № 561)

44. Постановление Правительства РФ от 30.06.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению»

45. Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (утв. постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582)

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданское право [Текст]: учебник: Т. I / под ред. О.Н. Садикова. – "Контракт"; "ИНФРА-М", 2006.
2. Ерофеев, Б.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебник / Б.В. Ерофеев. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ИД ФОРУМ, 2013. – 416 с.
3. Ершов, В.А. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность [Текст]: науч. издание / В.А. Ершов. – 4-е изд., доп. и перераб. – М.: ГроссМедиа; М.: РОСБУХ, 2010. – 384 с.
4. Земельное право и проблемы правового регулирования использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: учеб. пособие / С.А. Липски. – М.: ГУЗ, 2011.
5. Землеустройство и кадастр недвижимости [Текст]: учеб. пособие / С.Н. Волков, А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: ГУЗ, 2010.
6. Кузнецов, А.Н. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков [Электронный ресурс]: учеб. пособие / А.Н. Кузнецов; под ред. Г.В. Алексеева. – Саратов: Вузовское образование, 2013. – 72 с.
7. Киндеева, Е.А. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов) [Текст] / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. – 3-е изд. доп. и перераб.– М: Юрайт-Издат., 2008.
8. Липски, С.А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: эл. учебник / С.А. Липски. – М., 2014.
9. Любчик, Г.П. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: методические указания, к изучению курса, выполнению контрольных работ, по организации самостоятельной работы, для студентов направления 120700.62 «Землеустройство и кадастры», профили: «Городской кадастр», «Земельный кадастр» и «Кадастр недвижимости» всех форм обучения / Г.П. Любчик. – Тюмень: РИО ФГБОУ ВПО «ТюмГАСУ», 2014. – 134 с.
10. Практикум по земельному праву [Текст] / В.Х. Улюкаев [и др.]. – М.: ГУЗ, 2012
11. Теоретические и методологические проблемы земельных правоотношений [Текст]: моногр. / Е.А. Галиновская. – М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. Юридическая фирма «Контракт», 2009.
12. Тихонов, А.К. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров [Текст]: учеб.-метод. пособие / А.К. Тихонов. – Саратов: ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ», 2013. – 160 с.
13. Чернышев, Ю.В. Земельное право с элементами гражданского права. Общие положения [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Ю.В. Чернышев, Л.А. Лапина. – СПб.: СПбГАСУ, 2013. – 147 с.
14. Шуплецова, Ю.И. Вещные права на природные ресурсы [Текст]: моногр. / Ю.И. Шуплецова. – М.: ИД Юриспруденция, 2007.



## СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

- РФ – Российская Федерация.  
АПК – Арбитражный процессуальный кодекс.  
ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации.  
ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации.  
ЛК РФ – Лесной кодекс Российской Федерации.  
ВК РФ – Водный кодекс Российской Федерации.  
ГдК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации.  
КоАП РФ – Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях.  
ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации.  
НК РФ – Налоговый кодекс Российской Федерации.  
ТК РФ – Трудовой кодекс Российской Федерации.  
УК РФ – Уголовный кодекс Российской Федерации.  
Закон об обороте сельхозземель – Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».  
Закон о госрегистрации – Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».  
Закон об ипотеке – Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».  
Закон о кадастре – Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».  
Закон о переводе земель – Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».  
Основы земполитики – Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012 – 2017 годы, утвержденные распоряжением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2012 .№297-р.  
ГКН – государственный кадастр недвижимости.  
ЕГРП – Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.  
ЕГРЮЛ – единый государственный реестр юридических лиц.  
КФК – крестьянское фермерское хозяйство.  
КИ – кадастровый инженер.  
ЛПХ – личное подсобное хозяйство.  
НПА – нормативные правовые акты.  
МПА – муниципальные правовые акты.  
Росреестр – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.  
СПС – справочно-правовая система.  
СРО – саморегулируемые организации.  
СЗУ – схема расположения земельного участка.

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение 1

Договор возмездного оказания услуг по покупке, аренде недвижимости № \_\_\_\_\_

г. \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуемое(ый)  
в дальнейшем «**Заказчик**» в лице \_\_\_\_\_,

действующего на основании \_\_\_\_\_, и Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Исполнитель**», действующего на основании Свидетельства о гос. регистрации серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «**Заказчик**» поручает, а «**Исполнитель**» принимает на себя обязательство осуществить информационно – консультационное обслуживание по поиску приемлемых для «**Заказчика**» объектов недвижимости с целью их приобретения последним в собственность или принятия в аренду.

«**Исполнитель**» анализирует, систематизирует и проводит выборку из информационного банка данных в отношении интересующих «**Заказчика**» объектов недвижимости, представляет интересы «**Заказчика**» при осмотре недвижимости, а «**Заказчик**» обязуется оплатить эти услуги в сроки и порядке, определяемые настоящим договором.

1.2. Технические, производственные и иные характеристики объекта, включая его предпочтительное местонахождение, указываются «**Заказчиком**» в листе заказа, который передается Исполнителю по форме, приведенной в **Приложении № 1**.

1.3. Факт передачи Исполнителем Заказчику информации по конкретным объектам недвижимости в рамках его обязательств по настоящему договору, фиксируется в соответствующем акте осмотра по форме, приведенной в **Приложении № 2**.

1.4. «**Исполнитель**» по желанию «**Заказчика**» осуществляет юридическое сопровождение сделки после заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «**Исполнитель**» обязуется:

2.1.1. Подобрать «**Заказчику**» необходимый вариант объекта недвижимости, организовать его осмотр с имеющейся в наличии документацией на инженерные сети и коммуникации.

2.1.2. Информировать «**Заказчика**» о ходе исполнения договора, передавать информацию по конкретным объектам недвижимости согласно изложенным требованиям в **Приложении № 1**.

2.1.3. Оказывать содействие «**Заказчику**» в проведении переговоров, уточнении позиций сторон, консультировать «**Заказчика**» по вопросам, связанным с предметом настоящего договора.

2.1.4. Не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от «**Заказчика**» в связи с исполнением настоящего договора.

2.1.5. Закрепить за «**Заказчиком**» менеджера, осуществляющего работы, необходимые для исполнения договора.

2.2. «**Заказчик**» обязуется:

2.2.1. Участвовать лично либо обеспечить участие своих надлежащим образом уполномоченных представителей в исполнении Договора. Полномочия представителя должны быть оформлены в соответствии с главой 10 Гражданского кодекса. Оказывать «**Исполнителю**» помощь в выполнении настоящего договора: своевременно информировать «**Исполнителя**» об изменении намерений в отношении предложенного объекта недвижимости, содействовать согласованию условий проводимой сделки.

2.2.2. Не передавать полученную от «**Исполнителя**» информацию о продаваемых объектах недвижимости третьим лицам.

2.2.3. Заключать договоры и иные соглашения с собственниками недвижимого имущества только в присутствии «**Исполнителя**» или его представителя.

2.2.4. Подписать акт осмотра по конкретному объекту недвижимости, в случае если он отвечает общим требованиям, указанным в листе заказа, составленном в соответствии с п.1.2. настоящего договора.

2.2.5. Выплатить «**Исполнителю**» причитающееся ему вознаграждение согласно п. 3. настоящего договора.

2.2.6. Все обязательства «**Заказчика**» по данному Договору распространяются на аффилированные с ним организации и лица.

### 3. ОПЛАТА УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. «Заказчик» оплачивает «Исполнителю» денежное вознаграждение в размере 3 (три) % от стоимости объекта недвижимости в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения договора задатка, предварительного договора купли-продажи недвижимости, информация по которому была предоставлена Исполнителем. Стоимость предоставленного Исполнителем объекта определяется исходя из цены объекта недвижимости, определенной Продавцом и Заказчиком в договоре.

3.2. «Заказчик» оплачивает услуги «Исполнителя» в размере, определенном п. 3.1. настоящего договора, также в случае приобретения или оформления прав каким-либо иным способом на предоставленные «Исполнителем» объекты недвижимости на родственников, доверенных лиц, либо, учредителей, дочерние или зависимые общества, а также в случае приобретения объекта путем смены учредителей.

3.3. В случае принятия «Заказчиком» в аренду объекта недвижимости, предоставленного «Исполнителем», «Заказчик» оплачивает услуги «Исполнителя» в размере месячной арендной платы за данный объект недвижимости в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения договора аренды на объект недвижимости.

3.4. Вознаграждение «Исполнителю» выплачивается в рублях России. В случае, указания всей или части вознаграждения в иностранной валюте, то оплата производится в рублях России по курсу указанной валюты установленной Центральным банком России на день оплаты.

3.5. В оплату информационно-консультационных услуг, предоставляемых «Исполнителем» по настоящему договору, не входят услуги, связанные с юридическим сопровождением сделки и оформлением прав на приобретаемый в собственность объект недвижимости. При исполнении поручения «Заказчика», указанного в п.1.4 настоящего договора, оплата вознаграждения «Исполнителя» устанавливается в размере и порядке, согласованном сторонами в дополнительном соглашении к настоящему договору.

3.6. Форма оплаты: наличный или безналичный расчет.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При неисполнении «Заказчиком» обязательств по п. 3. настоящего договора, последний оплачивает «Исполнителю» неустойку в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

4.2. При неисполнении «Заказчиком» обязательств по п. 2.2.2 настоящего договора последний оплачивает «Исполнителю» возникшие у Исполнителя в связи с этим убытки.

4.3. В случае потери документов, принятых «Исполнителем» для проведения работ по выполнению поручения «Заказчика» по п.1.4 настоящего договора, «Исполнитель» восстанавливает их дубликаты за свой счёт.

### 5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего договора или по поводу настоящего договора, разрешаются соглашением сторон.

5.2. В случае если стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение Арбитражного суда в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

### 6. ФОРС-МАЖОР

Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности, например: стихийные бедствия, чрезвычайные события социального характера (война, массовые беспорядки и т.п.), правительственные постановления или распоряжения государственных органов, делающие невозможным реализацию вышеуказанного недвижимого имущества.

### 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий договор, может быть расторгнут или условия его изменены по взаимному согласию сторон. Все изменения и дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

7.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует до фактического его исполнения, в том числе оплаты вознаграждения, предусмотренного данным договором.

7.3. Во всем остальном, что не согласовано условиями настоящего договора, стороны руководствуются действующим законодательством.

7.4. Текст и условия настоящего договора «Заказчику» и «Исполнителю» разъяснены и понятны.

7.5. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора:

– Приложение № 1 – Общие требования к техническим параметрам объектов недвижимости предоставленные «Заказчиком».

– Приложение № 2 – Акт осмотра объекта недвижимости, который подписывается «Заказчиком» в день проведения осмотра объектов недвижимости, предоставленных «Исполнителем».

7.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы по одному экземпляру для каждой из сторон.

**8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Исполнитель: Заказчик:**

Приложение № 1  
к Договору оказания услуг № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПАРАМЕТРАМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

В соответствии с условиями настоящего договора о возмездном оказании услуг заключенного между «Заказчиком» и «Исполнителем», Исполнитель осуществляет поиск Объекта недвижимости, в целях его покупки либо аренды, по следующим общим параметрам:

**Исполнитель: Заказчик:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

МП МП

Приложение № 2  
к Договору оказания услуг № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
**АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

№ варианта	Дата осмотра	Адрес Объекта недвижимости	Стоимость	Подпись Заказчика	
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Исполнитель: Заказчик:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

МП МП

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
оказания услуг по управлению  
коттеджным поселком «\_\_\_\_\_»  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

---

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем Заказчик, с другой стороны, имеющий в собственности земельный участок кад. №\_\_\_\_\_ для строительства индивидуального жилого дома (далее по тексту: «Домовладение») в коттеджном поселке «\_\_\_\_\_», расположенном по адресу: \_\_\_\_\_ (далее по тексту «Поселок»), а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет Договора.**

1.1. Управляющая организация принимает на себя обязательства:

- по обеспечению Домовладения коммунальными услугами (предоставление электрических кабельных линий и газораспределительной сети Поселка для передачи ресурсов Заказчику, холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз твердых бытовых отходов);
- по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры поселка;
- по обеспечению сторожевой службой услуг по сохранности объектов инженерной инфраструктуры поселка;
- по обеспечению функционирования системы видеонаблюдения поселка;
- по оказанию дополнительных услуг (на основании письменных заявок Заказчика), в том числе телекоммуникационных, согласно прейскуранту Управляющей организации.

**2. Права и обязанности Сторон.**

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Обеспечить подачу в Домовладение электрической энергии, природного газа, холодной воды надлежащего качества и в объемах, необходимых Заказчику. Управляющая организация несет ответственность за предоставление указанных коммунальных услуг в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации и выделенной электрической мощности на домовладения в поселке, определенных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.1.2. Обеспечить бесперебойное отведение бытовых стоков из Домовладения в пределах границ эксплуатационной ответственности, определенных в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.1.3. Обеспечивать использование структурированной кабельной системы поселка для организации оказания Заказчику третьими лицами телекоммуникационных услуг (телефонной связи, интернета, цифрового телевидения и охранной сигнализации).

2.1.4. Обеспечить освещение территории поселка в темное время суток посредством предусмотренной проектом коттеджного поселка сети уличного освещения.

2.1.5. Осуществлять санитарную уборку улично-дорожной сети поселка в соответствии с периодичностью выполнения работ, определенном в приложении № 2 к настоящему Договору.

2.1.6. Обеспечить сбор и вывоз твердых бытовых отходов из общего контейнера для твердых бытовых отходов поселка в соответствии с периодичностью выполнения работ, определенном в приложении № 2 .

2.1.7. Самостоятельно или с привлечением иных лиц, обладающих необходимыми разрешительными документами (допусками, сертификатами и др.), обеспечить выполнение работ по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры поселка в соответствии с требованиями нормативных актов. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры определен в приложении № 3 к настоящему Договору.

2.1.8. Обеспечить предоставление услуг сторожевой службой Заказчика;

2.1.9. Обеспечить функционирования системы видеонаблюдения поселка;

2.1.10. Вести и хранить техническую документацию на объекты инженерной инфраструктуры поселка.

2.1.11. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание объектов инженерной инфраструктуры поселка в соответствии с перечнем работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, определенным в приложении № 4 к настоящему Договору.

2.1.12. Осуществлять рассмотрение жалоб и предложений Заказчика, касающихся исполнения обязательств по настоящему Договору, в течение десяти дней с момента их поступления, и принимать по результатам их рассмотрения соответствующие меры.

2.1.13. Уведомлять Заказчика об ограничении и/или приостановлении предоставления коммунальных услуг заблаговременно в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

2.1.14. Информировать Заказчика об изменении тарифов на услуги, путем размещения величины указанных тарифов на информационных стендах в помещении Управляющей организации и/или на сайте Управляющей организации по адресу: \_\_\_\_\_.

2.1.15. Производить начисление предусмотренных настоящим Договором платежей, причитающихся с Заказчика, обеспечивая выставление счета и/или квитанции-извещения не позднее 30 числа месяца в котором оказывались услуги.

2.1.16. Производить сбор предусмотренных настоящим Договором платежей в наличной и безналичной форме.

2.1.17. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, а также о телефонах аварийных служб ресурсоснабжающих организаций путем размещения ее на информационных стендах в помещении Управляющей организации и/или на ее официальном сайте по адресу: \_\_\_\_\_.

2.1.18. Выдавать Заказчику по его требованию справки о состоянии расчетов по оплате услуг, оказываемых в рамках настоящего договора.

2.1.19. Обеспечивать уход за зелеными насаждениями, высаженными на землях общественного назначения поселка.

2.1.20. Обеспечивать ведение регистрационного учета граждан РФ по месту жительства (месту пребывания) в поселке в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

2.1.21. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Заказчика, в соответствии с утвержденным прейскурантом цен.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения обязательств, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, в том числе привлекать для исполнения этих обязательств третьих лиц, имеющих необходимое оборудование, разрешения, лицензии и т.п.

2.2.2. Осуществлять проверку правильности учета количества потребленных коммунальных услуг согласно показаниям исправных приборов учета. В случае несоответствия данных о количестве потребленных коммунальных услуг, предоставленных Заказчиком, показаниям приборов учета производить перерасчет размера оплаты стоимости коммунальных услуг на основании показаний исправных приборов учета.

2.2.4. Проводить проверку работоспособности приборов учета и сохранности пломб на них.

2.2.5. В случае неоплаты Заказчиком коммунальных услуг в течение двух месяцев подряд, прекращать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в Домовладение.

2.2.6. Взыскивать с Заказчика в соответствии с законодательством задолженность по настоящему Договору, включая установленные законом пени и применять иные санкции.

2.3. Заказчик обязуется:

2.3.1. Ежемесячно оплачивать стоимость коммунальных услуг, потребленных в течение отчетного месяца согласно показаниям приборов учета или в порядке, предусмотренном пунктами 2.3.2. настоящего Договора; ежемесячно вносить плату в полном объеме за оказанные по Договору услуги, в том числе за предоставленные сторожевой службой услуги, услуги по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры поселка, а также за полученные дополнительные услуги Управляющей организации.

2.3.2. Ежеквартально, на основании выставленной Управляющей организацией квитанции, компенсировать Заказчику пропорционально занимаемой площади жилого дома, стоимость потерь в электрических кабельных линиях поселка, находящихся на балансе Управляющей организации, и стоимость израсходованной для освещения улиц поселка электроэнергии.

2.3.3. Потреблять электрическую энергию, газ и холодную воду, пользоваться услугами водоотведения только при наличии исправных приборов учета. Наличие приборов учета обеспечивается за счет Заказчика. Ответственность за надлежащее состояние, сохранность и исправность приборов учета, наличие на них пломб Управляющей организации, а также за своевременную сверку показаний приборов учета несет Заказчик. В случае выхода из строя любого из приборов учета, Собственник обязан незамедлительно письменно уведомить об этом Управляющую организацию, в течение трех суток за свой счет восстановить его/их работоспособность и предъявить прибор учета ответственному сотруднику Управляющей организации. В случае, если через трое суток при сверке показаний (проверке) прибора учета работоспособность не будет восстановлена, подача воды/эл. энергии/газа приостанавливается до момента устранения нарушения.

В случае сокрытия Заказчиком от представителей Управляющей организации информации о показаниях приборов учета водоснабжения, равно как воспрепятствование доступу к месту их установки в Домовладении, либо при обнаружении факта несанкционированного (самовольного) пользования системами водоснабжения и канализации, Управляющая организация производит начисление за количество израсходованной воды исходя из пропускной способности устройств и сооружений для присоединения к системам водоснабжения и канализации при их круглосуточном действии полным сечением и скорости движения воды 1,2 метра в секунду с момента обнаружения (с момента первого отказа в доступе к месту установки приборов учета в Домовладении) до приемки Управляющей организацией в эксплуатацию исправного прибора учета. Объем водоотведения при этом принимается равным объему водопотребления. При ремонте приборов учета воды в пределах установленного срока (не более трех суток) фактическое потребление воды и сброса сточных вод определяется по среднемесячному показателю потребления за последние шесть месяцев, предшествовавших расчетному периоду.

В случае сокрытия Заказчиком от представителей Управляющей организации информации о показаниях приборов учета электропотребления, равно как воспрепятствование доступу к месту их установки, либо при обнаружении факта несанкционированного (самовольного) пользования системами электроснабжения, Управляющая организация производит начисление за количество потребленной электроэнергии из расчета среднемесячного показателя потребления на одно домовладение в поселке (к расчету принимаются Заказчики, заключившие соответствующие договоры с Управляющей организацией), за последние шесть месяцев, предшествовавших расчетному периоду с применением установленного тарифа умноженного на штрафной коэффициент равный = 2 (двум), с момента обнаружения до приемки Управляющей организацией в эксплуатацию исправного прибора учета.

В случае сокрытия Заказчиком от представителей Управляющей организации информации о показаниях приборов учета газопотребления, равно как воспрепятствование доступу к месту их установки, либо при обнаружении факта несанкционированного (самовольного) использования газораспределительной системы поселка, Управляющая организация производит начисление за количество потребленного природного газа из расчета среднемесячного показателя потребления на одно домовладение в поселке (к расчету принимаются Заказчики, заключившие соответствующие договоры с Управляющей организацией) за последние шесть месяцев, предшествовавших расчетному периоду с применением установленного тарифа умноженного на штрафной коэффициент равный = 2 (двум), с момента обнаружения до приемки Управляющей организацией в эксплуатацию исправного прибора учета.

2.3.4. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию посредством телефонов аварийно-диспетчерской службы поселка об обнаружении неисправности приборов учета. Ремонт или замена приборов учета осуществляется за счет Заказчика.

2.3.5. Ежемесячно предоставлять в Управляющую организацию сведения о количестве потребленной электрической энергии, газа и холодной воды, определенном по показаниям приборов учета, или предоставлять представителям Управляющей организации доступ в Помещение для снятия показаний приборов учета.

2.3.6. В случае, если сведения о количестве потребленных в Помещении электрической энергии, газа и холодной воды предоставляется Заказчиком самостоятельно, Заказчик обязан один раз в квартал предоставлять представителям Управляющей организации доступ в Помещение для контроля соответствия показаний Приборов учета сведениям, представленным Заказчиком.

2.3.7. Бережно относиться к объектам инженерной инфраструктуры поселка, обеспечивать их сохранность. При обнаружении фактов нанесения ущерба объектам инженерной инфраструктуры или угрозы нанесения такого ущерба немедленно информировать о наличии таких фактов Управляющую организацию посредством телефонов аварийно-диспетчерской службы поселка.

2.3.8. Соблюдать чистоту и порядок на территориях общего пользования (улично-дорожной сети, землях общественного назначения) поселка.

2.3.9. Складывать твердые бытовые отходы в общий контейнер для твердых бытовых отходов поселка. Не допускать сброс в общий контейнер (складирование рядом с ним) строительного и иного (небытового), негабаритного мусора. Вывоз строительного, негабаритного и иного бытового мусора осуществлять самостоятельно за свой счет.

2.3.10. Не допускать сбрасывания в хозяйственно-бытовую канализацию предметов и веществ, которые могут способствовать засорению канализационной системы. Очистка засоренной в границе балансовой принадлежности Заказчика канализационной системы производится за счет Заказчика.

2.3.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и иными нагревательными приборами, при топке печей и каминов.

2.3.12. Обеспечивать доступ Управляющей организации к объектам инженерной инфраструктуры поселка, их частям и участкам, включая приборы учета, в случае нахождения его в границах земельного участка, принадлежащего Заказчику. Если вследствие доступа Управляющей организации к объектам инженерной инфраструктуры поселка в случае нахождения его в границах земельного участка, принадлежащего Заказчику, имуществу Заказчика причинен вред, он подлежит возмещению Заказчику Управляющей организацией в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

2.3.13. В целях соблюдения прав окружающих, обеспечения безопасности и сохранения эстетики Поселка, создания комфортных и безопасных условий проживания, обеспечения бесперебойного функционирования систем жизнеобеспечения, а также упорядочения планировочных решений и сохранения в целом единой архитектурной концепции Поселка, соблюдать Правила проживания (Приложение №5), являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора;

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. На обеспечение Домовладения коммунальными услугами (электроснабжением, холодным водоснабжением и водоотведением) в соответствии с нормативными правовыми актами и условиями настоящего Договора.

2.4.2. На обеспечение содержания и текущего ремонта объектов инженерной инфраструктуры поселка в соответствии с требованиями нормативных актов, а также на охрану этих объектов.

2.4.3. На благоустройство территории поселка.

2.4.4. На перерасчет стоимости коммунальных услуг в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

2.4.5. Получать в Управляющей организации информацию, связанную с исполнением условий настоящего Договора.

2.4.6. Получать в Управляющей организации информацию о тарифах на электроэнергию, природный газ, воду и водоотведение, а также о размере платы за услуги сторожевой службы, о тарифах на содержание и текущий ремонт объектов инженерной инфраструктуры, о стоимости дополнительных услуг.



### 3. Цена Договора. Стоимость услуг.

3.1. Цена по настоящему Договору складывается из:

3.1.1. Стоимости услуг по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры поселка, определяемой исходя из общей площади индивидуального жилого дома (включая площади балконов, лоджий, подвального (цокольного) помещения находящегося в собственности Заказчика) умноженной на тариф в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) за 1 кв.м. При этом общая площадь Помещения, определяется на основании документов о регистрации права собственности.

3.1.1.1. Верхний предел стоимости услуг по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры поселка, вне зависимости от общей площади дома, устанавливается в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

3.1.1.2. В случае непредставления в Управляющую организацию Свидетельства о праве собственности, оплата услуг по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры поселка производится из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

3.1.1.3. В случае поэтапного ввода в эксплуатацию индивидуального жилого дома, Заказчик уведомляет Управляющую компанию о завершении каждого последующего этапа строительства и увеличении площади дома. Начисления за услуги по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры поселка производится по новой стоимости с момента начала фактического использования дополнительной площади жилого дома.

3.1.2. Стоимости коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, электро-снабжение, газоснабжение). Размер платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством РФ для поставщиков ресурсов.

3.1.4. Стоимость сторожевых услуг определяется исходя из фактических затрат на оплату труда сторожей-вахтеров, в объеме необходимом для обеспечения надлежащего качества оказываемых услуг. Размер оплаты указанных услуг определяется средней стоимостью подобных услуг в данном регионе.

3.1.5. Стоимости дополнительных услуг на основании письменной заявки Заказчика.

3.2. Оплата стоимости услуг по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры поселка производится с момента начала фактического их оказания Управляющей организацией, о чем последняя письменно уведомляет Заказчика.

3.3. Управляющая организация ежемесячно составляет квитанцию-извещение, в которой указывается размер платежа, подлежащего внесению Заказчиком за расчетный месяц. Квитанция-извещение вручается Заказчику лично либо по его заявлению направляется по электронной почте. Квитанция-извещение должна быть выполнена с обязательным соблюдением требований предъявляемых законодательством РФ к платежным документам в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»

3.4. Оплата предусмотренных настоящим Договором услуг производится Заказчиком ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным путем перечисления внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

3.5. В случае оплаты Заказчиком суммы, отличной от суммы, указанной в квитанции - извещении, и при условии отсутствия особого указания о её распределении и зачислении в счет оплаты тех или иных услуг, оказанных по настоящему Договору, со стороны Заказчика, выраженного в письменной форме (личное обращение, указание в платежном документе), Управляющая организация самостоятельно производит распределение и зачисление поступившей суммы в счет оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры и предоставлению коммунальных услуг в том пропорциональном соотношении, в котором сумма начислений за услуги по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры и каждая из жилищно-коммунальных услуг относится к общей сумме начислений за последний отчетный период. При этом из поступившей Управляющей организации суммы погашается задолженность более раннего периода.

3.6. Заказчик имеет право произвести предварительную оплату услуг Управляющей организации на срок от одного месяца до шести месяцев с целью создания положительного сальдо в счет будущих платежей (предварительная оплата).

3.7. Размер оплаты и верхний предел стоимости услуг по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры поселка, а также коммунальных услуг (вывоз мусора, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) может быть изменен Управляющей организацией в одностороннем порядке в следующих случаях:

3.7.1. В случае изменения платы за коммунальные услуги и нормативов потребления коммунальных услуг, устанавливаемых органами местного самоуправления Подольского муниципального района, и используемых при расчете стоимости услуг по настоящему договору;

3.7.2. В случае изменения количества и состава имущества, находящегося в собственности Управляющей организации, по сравнению с существующим на момент подписания настоящего договора, и возникновению необходимости на включение затрат на содержание (обслуживание) этого имущества в стоимость услуг по настоящему договору. Изменение количества и состава имущества определяется по дате возникновения права собственности или иного вещного права на это имущество.

3.7.3. При увеличении индекса инфляции более чем на 0,5 % – на процент увеличения индекса инфляции;

3.7.4. В случае роста цен на непродовольственные товары по данным Росстата (Федеральной службы государственной статистики) более чем на 1 % в течение календарного квартала, полугодия, года (отчетный период) – на разницу индекса потребительских цен, установленного Росстатом на конец текущего отчетного периода и на конец такого же предыдущего отчетного периода.

3.8. Изменения размера оплаты и верхний предел стоимости услуг по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры поселка, а также коммунальных услуг (вывоз мусора, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) вступают в силу с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация уведомила Заказчика путем направления уведомления по месту нахождения Помещения, либо размещения информации на сайте Управляющей организации по адресу: \_\_\_\_\_.

#### 4. Порядок изменения настоящего Договора и урегулирование споров.

4.1. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен соглашением Сторон, составленным в письменной форме.

4.2. Настоящий Договор подлежит изменению в случае принятия закона или другого нормативного акта, которые устанавливают обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора.

4.3. Споры, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, подлежат урегулированию с обязательным использованием досудебного претензионного порядка урегулирования.

4.4. Сторона, полагающая, что другой Стороной предусмотренные настоящим Договором обязательства исполняются ненадлежащим образом, обязана направить этой другой Стороне письменную претензию с изложением своих требований или предложений. Претензия направляется по адресу, указанному в настоящем Договоре или вручается под расписку соответствующей Стороне или ее законному/уполномоченному представителю. Претензия, направленная заказным письмом с уведомлением о вручении почтового отправления по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается врученной надлежащим образом. Сторона, которой вручена претензия, обязана дать на нее письменный ответ с изложением своих возражений относительно существа претензии в течение десяти дней со дня ее получения.

4.5. В случае, если предусмотренный п. 4.4. настоящего Договора досудебный порядок урегулирования спора к разрешению разногласий не привел, спор подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.6. Возникающие в связи с исполнением настоящего Договора споры между Управляющей организацией и физическим лицом передаются на рассмотрение в \_\_\_\_\_ суд \_\_\_\_\_ области, между Исполнителем и юридическим лицом (или физическим лицом, зарегистрированным в качестве индивидуального предпринимателя) – в Арбитражный суд \_\_\_\_\_.

#### 5. Ответственность Сторон.

5.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг.

5.2. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Заказчика, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от его вины.

5.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам относятся, в том числе, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации.

5.4. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке и с соблюдением условий предусмотрены Разделом X Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам"

5.5. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения предусмотренных настоящим Договором платежей Заказчик несет ответственность в виде пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией его обязательств.

6.1. Контроль за исполнением настоящего Договора осуществляется органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

6.2. Заказчик, полагаящий, что Управляющая организация исполняет предусмотренные настоящим Договором обязательства ненадлежащим образом, вправе направить в Управляющую организацию заявление, жалобу или претензию и получить ответ на свое обращение в порядке, которые предусмотрены настоящим Договором.

7. Заключительные положения.

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на 7 (Семь) лет и вступает в силу с момента его подписания Сторонами и распространяет свое действия на отношения, возникшие между Сторонами с момента начала фактического оказания услуг Управляющей организацией, о чем последняя письменно уведомляет Заказчика. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим Договором.

7.2. Заказчик обязан сохранять в течение пяти лет платежные документы, подтверждающие внесение платежей по настоящему Договору, и предоставлять указанные документы Управляющей организации по ее требованию.

7.3. Настоящий договор не распространяется на отношения сторон по обеспечению сохранности имущества Заказчика, в том числе материальных ценностей, находящихся в Помещении и /или в границах земельного участка, принадлежащих Заказчику на праве собственности. Указанные отношения регулируются Заказчиком самостоятельно на основании договоров, заключаемых с третьими лицами.

7.4. В случае изменения адресов и реквизитов сторон, указанные в Разделе 9 «Адреса и реквизиты сторон» настоящего Договора, Стороны обязуются в десятидневный срок уведомлять друг друга о соответствующих изменениях.

8. Перечень приложений к Договору.

8.1. Приложение № 1: Границы эксплуатационной ответственности Исполнителя и пределы выделенной электрической мощности на помещения в коттеджном поселке «\_\_\_\_\_»

8.3. Приложение № 2: Периодичность выполнения работ по санитарной уборке улично-дорожной сети и уходу за зелеными насаждениями, высаженными на землях общественного назначения в коттеджном поселке «\_\_\_\_\_».

8.4. Приложение № 3: Перечень работ по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры в коттеджном поселке «\_\_\_\_\_»

8.5. Приложение № 4: Перечень работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию объектов инженерной инфраструктуры в коттеджном поселке «\_\_\_\_\_».

8.5. Приложение №5: Правила проживания в коттеджном поселке «\_\_\_\_\_».

#### 9. Адреса и реквизиты сторон

Заказчик:

\_\_\_\_\_ дата рождения \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_ паспорт гражданина \_\_\_\_\_ серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_ код подразделения \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Почтовый адрес для корреспонденции: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Электронный адрес для корреспонденции e- mail: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ Управляющая организация

\_\_\_\_\_ Юридический адрес:

\_\_\_\_\_ Фактический адрес для корреспонденции:

\_\_\_\_\_ ИНН / КПП

\_\_\_\_\_ ОГРН

\_\_\_\_\_ р/с

\_\_\_\_\_ Корр.счет:

\_\_\_\_\_ БИК

\_\_\_\_\_ Электронный адрес для корреспонденции (e- mail):

\_\_\_\_\_ Веб-сайт:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение № 1  
к Договору управления имуществом коттеджного поселка

«\_\_\_\_\_»

№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и пределы выделенной электрической мощности на помещения в коттеджном поселке «\_\_\_\_\_»

№ п/п	Наименование	Коттедж (индивидуальный жилой дом)
1	Пределы выделенной электрической мощности.	до 15 кВт
2	Электроснабжение*	Верхние контакты вводного выключателя ВА47-29 С16 3Р, установленного в помещении
3	Холодное водоснабжение*	Граница раздела ответственности по эксплуатации и техническому обслуживанию проходит по первой запорной арматуре ввода в дом, установленной на магистральном водопроводе (включая саму запорную арматуру)
4	Водоотведение*	Граница раздела ответственности по эксплуатации и техническому обслуживанию систем водоотведения проходит по границе врезки канализационной системы дома в магистральный колодец центральной самотечной системы (наружная поверхность стены колодца).

5	Структурированная кабельная сеть	Граница раздела ответственности по эксплуатации и техническому обслуживанию проходит по границе земельного участка Заказчика: граница ответственности Управляющей организации находится за пределами Земельного участка, находящегося в собственности Заказчика
6	Газоснабжение	В соответствии с условиями договоров, заключенных Управляющей организацией и Заказчиком с Газоснабжающей Компанией
7	Уличное освещение*	В целом на территории поселка в границах улиц:

\*Указана граница ответственности Управляющей организации

Заказчик:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Управляющая организация

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение № 2  
к Договору управления имуществом  
коттеджного поселка « \_\_\_\_\_ »  
№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Периодичность выполнения работ  
по санитарной уборке улично-дорожной сети и уходу за зелеными насаждениями,  
высаженными на землях общественного назначения в коттеджном поселке  
« \_\_\_\_\_ ».

Вид работ	Периодичность выполнения работ
1. Холодный сезон (октябрь-март)	
1.1. Подметание свежеснегавпавшего снега глубиной до 2 см (механизированное)	1 раз в сутки в дни снегопада
1.2. Сдвигание свежеснегавпавшего снега глубиной более 2 см (механизированное)	2 раза в сутки во время снегопада
1.3. Очистка от снега тротуаров (ручная)	Не реже одного раза в трое суток
1.4. Вывоз снега	По мере необходимости
1.5. Посыпка улично-дорожной сети противогололедными материалами (только естественного происхождения)	1 раз в сутки во время гололеда
1.6. Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 3 суток во время гололеда
1.7. Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 2 суток

1.8. Вывоз твердых бытовых отходов из общих контейнеров	по мере заполнения
1.9. Очистка урн, расположенных на землях общественного назначения	1 раз в сутки
1.10. Протирка указателей улиц	1 раз в сезон
2. Тёплый сезон (апрель-сентябрь)	
2.1 . Подметание улично-дорожной сети	1 раз в 2 суток
2.2. Уборка газонов, клумб	1 раз в 2 суток
2.3. Выкашивание газонов	1 раз в месяц в период с мая по сентябрь включительно
2.5. Вывоз твердых бытовых отходов из общих контейнеров	по мере заполнения
2.7. Очистка урн, расположенных на землях общественного назначения	1 раз в сутки
2.8. Протирка указателей улиц	1 раз в сезон
2.9. Окраска опор уличного освещения	1 раз в сезон

\*Улично-дорожная сеть для целей настоящего приложения включает в себя все дороги, проезды и тротуары общественного назначения на территории коттеджного поселка «\_\_\_\_\_»

Заказчик:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Управляющая организация

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение № 3  
к Договору управления имуществом  
коттеджного поселка «\_\_\_\_\_»  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры в коттеджном поселке «\_\_\_\_\_»

1. Электрическое хозяйство

1.1. Содержание и текущий ремонт магистральных и распределительных электрических сетей 0,4-10 киловольт (кВ), в том числе:

1.1.1. Технические мероприятия на распределительных сетях с целью равномерного распределения электрических мощностей.

1.1.2. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и текущему ремонту магистральных и распределительных электрических сетей.

1.2. Содержание и текущий ремонт распределительных щитов ЩК и ВРЩ, в том числе:

1.2.1 Визуальный осмотр, включая проверку целостности приборов и пломб, выявление несанкционированных подключений.

1.2.2. Очистка от грязи и пыли.

1.2.3. Покраска мест, подвергшихся механическому воздействию.

1.2.4. Замена автоматов при обнаружении неразмыкания контактов или обугливания контактов.

1.2.5. Проверка влагозащищенности корпусов.

1.2.6. Проверка запорных механизмов.

1.2.7. Замена плавких вставок и держателей плавких вставок.

1.2.8. Замена запорных механизмов при невозможности ремонта.

1.2.9. Замена защитных плексигласовых щитков шинной группы при нарушении целостности.

1.2.10. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и текущему ремонту ЩК и ВРЩ.

1.3. Содержание и текущий ремонт трансформаторных подстанций, находящихся на балансе Управляющей организации, в том числе:

1.3.1. Восстановительный ремонт

1.3.2. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и ремонту ТП.

1.3.3. Снятие показаний приборов учета потребления электроэнергии.

1.4. Содержание и текущий ремонт уличного освещения, в том числе:

1.4.1. Проверка работоспособности контакторных станций, магнитных пускателей, систем автоматического регулирования времени включения и отключения освещения.

1.4.2. Замена плавких вставок ламп, конденсаторных боксов для автоматов 2-х полюсных запускающих устройств, автоматов, ремонт опор освещения с использованием автовышек.

1.4.3. Восстановительный ремонт кабельных сетей освещения с привлечением электроизмерительной лаборатории, производством земляных работ, с установкой соединительных муфт на кабелях.

1.4.4. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и текущему ремонту системы уличного освещения.

1.5. Содержание и текущий ремонт электрического хозяйства ВЗУ, КНС, очистных сооружений

1.5.1. Проверка работоспособности приборов и оборудования, систем автоматического регулирования.

1.5.2. Ремонт и замена вышедших из строя приборов и оборудования.

1.5.3. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и электрического хозяйства ВЗУ, КНС, очистных сооружений.

## 2. Водопрводно-канализационное хозяйство

2.1. Содержание и текущий ремонт ВЗУ, хозпитьевого водопровода, сетей хозбытовой канализации, в том числе:

2.1.3. Установка временных хомутов, частичная аварийная замена трубопроводов в случае невозможности устранения дефекта иными способами;

2.1.4. Ремонт водозапорной арматуры, шаровых кранов, водяных задвижек или их замена.

2.1.5. Устранение течей в трубопроводах, приборах и арматуре.

2.1.6. Устранение засоров в хозбытовой и ливневой канализации.

2.1.7. Опредосовка магистрального хозпитьевого водопровода В1.

2.1.8. Прочистка и промывка канализационных колодцев и лотков.

2.1.9. Ревизия крепления канализационных магистральных и вводных труб.

2.1.10. Замена прокладок и ревизий.

2.1.11. Снятие показаний приборов учета потребленной воды.

2.1.12. Организация материально технического резерва.

2.1.13. Проведение анализов воды.

2.1.14. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и текущему ремонту хозпитьевого водопровода, сетей хозбытовой канализации.

2.2. Содержание и текущий ремонт канализационно-насосной станции (КНС), находящееся на балансе Управляющей организации в том числе:

2.2.1. Ежедневная очистка приемных решеток

2.2.2. Подготовка КНС к эксплуатации в осенне-зимний период.

2.2.3. Организация материально-технического резерва.

2.2.4. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и текущему ремонту КНС.

2.3. Содержание и текущий ремонт очистных сооружений, в том числе:

2.3.1. Содержание резервуара-отстойника сточных вод.

2.3.2. Поддержание в работоспособном состоянии насосов, обеспечивающих откачку поверхностных вод.

2.3.3. Промывка, прочистка приемных решеток, промывка и насыпка новых фильтров.

2.3.4. Создание материально-технического резерва.

2.3.5. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и текущему ремонту очистных сооружений.

3. Газовое хозяйство

3.1. Содержание газопроводов в соответствии с условиями договоров, заключенных Управляющей организацией с Газоснабжающей Компанией, в том числе:

3.1.1. Выявление и недопущение самовольной переделки газопровода, а так же контроль за соблюдением условий нормальной и безопасной эксплуатации газопровода.

3.1.2. Вызов аварийных служб в случае обнаружения утечки газа.

3.1.3. Иные предусмотренные работы по содержанию газопроводов с условиями договоров, заключенных Управляющей организацией с Газоснабжающей Компанией.

4. Структурированная кабельная сеть

4.1. Работы по внешнему осмотру и проверке работоспособности оборудования в соответствии с условиями договоров, заключенных с третьими лицами.

4.2. Выполнение профилактических работ и текущий ремонт в соответствии с условиями договоров, заключенных с третьими лицами.

Заказчик:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Управляющая организация

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение № 4  
к Договору управления имуществом  
коттеджного поселка « \_\_\_\_\_ »  
№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Перечень работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию объектов инженерной инфраструктуры в коттеджном поселке « \_\_\_\_\_ ».

№ п/п	Наименование работ	Предельные сроки выполнения
1.	Сантехнические работы	
1.1.	Устранение засоров внутрипоселковых трубопроводов хозяйственно-бытовой и ливневой канализации	6 час.
1.2.	Устранение повреждений внутрипоселковых трубопроводов водоснабжения и хозяйственно-бытовой канализации	12 час.
2.	Электротехнические работы	
2.1.	Замена предохранителей в ВРЩ и ЩК	3 час.
2.2.	Замена оборудования в ВРЩ и ЩК	1 сут.
2.3.	Замена внутридомового прибора учета	1 сут.



2.4.	Замена электроламп уличного освещения.	3 сут.
2.5.	Ремонт кабеля от ВРЩ до ввода в Помещение	1 сут.
3.	Газотехнические работы	
3.1.	Вызов аварийной службы ГУП "Мособлгаз"	30 мин.
4.	Консультации	
4.1	Консультации (с выходом на место) по вопросам устранения неисправностей систем электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации внутри Помещения	1 сут.

Заказчик:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Управляющая организация

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение № 5  
к Договору управления имуществом  
коттеджного поселка «\_\_\_\_\_»  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Правила проживания в коттеджном поселке «\_\_\_\_\_»

Настоящие правила проживания в коттеджном поселке «\_\_\_\_\_» (далее по тексту «Правила») являются официальным внутренним документом коттеджного поселка «\_\_\_\_\_» (далее по тексту «Поселок») и обязательны для соблюдения всеми жителями коттеджного поселка (далее по тексту «Жители»), а также любыми другими лицами, постоянно, либо временно использующими недвижимое имущество на территории Поселка для целей проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц.

1. Общие положения.

1.1. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение стандартов проживания на территории Поселка «\_\_\_\_\_».

1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо. Более того, Поселок и «Управляющая компания» (далее – «Исполнитель»), выполняющая функции по оказанию услуг по эксплуатации Поселка заинтересованы в распространении и пропаганде настоящих Правил среди населения Поселка и соседствующих с ним территорий.

1.3. Каждый Житель обязан прикладывать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, соседей, лиц проживающих на территории его земельного участка или в его доме, а также лиц, временно находящихся на территории Поселка.

1.4. Жители должны прилагать максимум усилий для предотвращения возникновения конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае действия Жителей не должны нарушать законных прав и интересов жителей Поселка.

2. Порядок обеспечения пропускного режима.

2.1. В целях обеспечения контроля за въездом/выездом лиц, транспортных средств, ввозом/вывозом материальных ценностей на территорию Поселка Исполнитель организует пропускной режим на территорию Поселка.

2.2. Пропускной режим заключается в проверке на КПП наличия у лиц, посещающих территорию Поселка, пропуска установленного образца либо документов, удостоверяющих личность, а также проверке правомерности ввоза/вывоза с территории Поселка товарно-материальных ценностей и занесение полученной информации в «Журнал учета движения людей, автотранспорта и материальных ценностей».

2.3. Пропускной режим обеспечивают сотрудники сторожевой службы Исполнителя, либо привлеченная Исполнителем специализированная организация (далее «Охрана»).

2.4. Обеспечение пропускного режима на территорию Поселка осуществляется через Контрольно-пропускной пункт (КПП).

2.5. Проход на территорию Поселка осуществляется по постоянным и временным (разовым) пропускам установленного образца, оформляемым исполнителем

2.6. Проход и проезд на территорию Поселка представителей государственных и административных органов при исполнении ими должностных обязанностей производится по служебным удостоверениям.

2.7. Пожарные автомашины, автомобили скорой медицинской помощи с личным составом, вызванные в Поселок, при следовании на пожар (аварию, Ч.С.) с включёнными проблесковыми маячками и подачей звукового сигнала «сирена» пропускаются через КПП беспрепятственно.

2.8. Время нахождения на территории Поселка указанных в п.п. 2.11. и 2.12. лиц, их фамилии, должности и номера служебного автотранспорта регистрируются в «Журнале учета движения людей, автотранспорта и материальных ценностей».

2.9. Проход на территорию Поселка Жителей и членов их семей осуществляется беспрепятственно на основании постоянного пропуска установленного образца, выдаваемого Исполнителем.

2.10. Проезд транспортных средств, принадлежащих Заказчику и членам его семьи, на территорию Поселка осуществляется беспрепятственно на основании постоянного пропуска установленного образца, выдаваемого Исполнителем.

2.11. Проход/въезд на территорию лиц, не проживающих на территории Поселка (гости, посетители) осуществляется по временному разовому пропуску, который оформляется на КПП. Проход (въезд) на территорию осуществляется только при наличии документов, удостоверяющих личность.

2.12. В случае прибытия/убытия к Жителю гостей, посетителей и иных лиц постоянно не проживающих на территории Поселка, Житель обязан подать до 10.00 заявку на КПП об их заезде/выезде на текущий день. Пропуск автотранспорта гостей через КПП производится на основании данных (марка и регистрационный номер), указанных Жителем в заявке с идентификацией личности пассажиров.

2.13. Гостям (посетителям) Поселка, прибывшим без предварительной заявки на пропуск, предлагается временно припарковаться у КПП и связаться с лицом, ожидающим их приезда по телефону, установленному на КПП. По желанию посетителя сотрудник охраны может самостоятельно навести необходимые справки.

2.14. Информация о гостях и посетителях прибывающих на основании заявки либо без предварительного уведомления заносится в «Журнале учета движения людей, автотранспорта и материальных ценностей», гостю (посетителю) выдается временный пропуск, который возвращается при его выезде с территории.

2.15. При ввозе/выезде с территории Поселка автотранспортных средств Охрана имеет право проверить их на предмет ввоза/вывоза товарно-материальных ценностей, предложив лицу, прибывающему/убывающему на территорию Поселка/ с территории Поселка предоставить автотранспорт для осмотра. Информация о ввозе/вывозе товарно-материальных ценностей, их виде, количестве заносится в «Журнал учета движения людей, автотранспорта и материальных ценностей». При возникновении сомнений у сотрудника охраны в правомерности ввоза/вывоза материальных ценностей, он имеет право не пропускать транспортное средство до выяснения обстоятельств.

2.16. В соответствии с настоящими Правилами Исполнитель принимает на себя обязательства по учету лиц, транспортных средств прибывающих/убывающих на территорию Поселка/с территории Поселка, товарно-материальных ценностей ввозимых/вывозимых на территорию Поселка/с территории Поселка.

2.17. В случае поступления сигнала о срабатывании тревожной сигнализации, поступившей на пульт сторожевой службы, сотрудники обязаны незамедлительно проследовать в соответствующее домовладение, с которого поступил сигнал, и предпринять меры к ликвидации чрезвычайного происшествия. В случае пожара незамедлительно вызвать сотрудников пожарной службы, в случае выявления преступления или правонарушения в отношении Заказчика, членов его семьи или имущества вызвать сотрудников полиции и, по-возможности, принять меры к предотвращению дальнейших противоправных действий. При необходимости вызвать скорую помощь. В случае, если дверь в дом никто не открывает, незамедлительно вызвать сотрудников полиции, не выпуская из поля зрения домовладение, дожидаясь их приезда и вместе с ними выяснить причину срабатывания сигнализации. В случае, если Заказчик или члены его семьи сообщат о ложном срабатывании тревожной сигнализации, сотрудники сторожевой службы обязаны лично удостовериться в отсутствии какой-либо угрозы Заказчику или членам его семьи, в обязательном порядке проследовав на территорию домовладения, в том числе в жилое помещение (исключительно в сопровождении Заказчика или членов его семьи).

### 3. Финансирование работ по содержанию Поселка.

3.1. Работы по содержанию территории Поселка, инженерных коммуникаций и инфраструктуры, не включенные в стоимость услуг, оказываемых Исполнителем в соответствии с условиями настоящего договора, финансируются Заказчиком дополнительно на основании смет, включающих в том числе объем необходимых работ в количественном и стоимостном выражении, утвержденных большинством собственников объектов недвижимости на территории поселка.

### 4. Внешний вид земельных участков и построек на территории Поселка.

Внешний облик застройки является общим достоянием всех жителей и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания. Под воздействием окружающей среды формируется эстетическое восприятие детей, на всю жизнь закладывается бережное отношение к месту обитания, стремление сохранять его красоту и природную среду.

4.1. Каждый Житель обязан обеспечивать пристойный внешний вид земельного участка, находящегося в его владении и пользовании, и построек, расположенных на этом участке, таким образом, чтобы он не диссонировал с окружающей застройкой.

4.2. Жители обязаны содержать фасады домов на их участках в порядке: фасады не должны иметь выбоин и сколов, облупившейся краски и потеков, все архитектурные детали (украшения) фасада и малые архитектурные формы (лавочки, вазы для цветов, бордюры и т.д.) должны быть целыми, цвет фасада не должен нарушать общую цветовую гамму улицы.

4.3. В темное время суток парадный, запасной выход и въезд в гараж должны освещаться.

4.4. Внешний вид участков перед домами должен быть аккуратным и ухоженным (газон без сорной травы, кустарник подстрижен, деревья подрезаны, дорожки к дому чистые и без выбоин).

4.5. Изгороди и заборы должны постоянно поддерживаться в порядке – своевременно окрашиваться и ремонтироваться.

4.6. Жители обязаны согласовывать с Исполнителем архитектурный облик планируемых к строительству строений на территории домовладения, а также внешний вид ограждения (забора) со стороны улицы. Процедура согласования преследует исключительно цели соблюдения общей концепции застройки и интересов жителей соседних участков. Заказчик обязуется не начинать какое-либо строительство и установку ограждения (забора) без письменного согласования с Исполнителем.

4.7. Соблюдать меры безопасности при проведении работ в непосредственной близости к инженерным коммуникациям домовладения.

### 5. Пользование дорогами на территории Поселка.

5.1. Дороги на территории Поселка предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Поселка грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

5.2. В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории Поселка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей Поселка, а также для обеспечения процесса строительства.

5.3. Водители, паркующие автомобили на территории Поселка, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.

5.4. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории поселка скоростной режим: не более 20 км/час. Передвижение на автотранспорте по территории поселка может осуществляться только с целью въезда – выезда с территории поселка.

5.5. Проезд большегрузного и длинномерного транспорта на территорию поселка осуществляется только в рабочие дни в период с 9.00 до 18.00.

#### 6. Мусор и отходы.

6.1. Вывоз твердых бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Исполнитель заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

6.2. На территории Поселка запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, захламывать земельные участки, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально.

6.3. В случае нарушения требований п.6.2. настоящих Правил лицом, не достигшим возраста 14 лет, либо домашним животным, последствия такого нарушения должны быть в кратчайшие возможные сроки ликвидированы совершеннолетним лицом, имеющим к нарушителю непосредственное отношение.

6.4. Вывоз крупногабаритного мусора осуществляется по отдельным заявкам Жителя и оплачивается отдельно.

#### 7. Уборка территории Поселка.

7.1. Каждый Житель обязан следить за состоянием земельного участка, находящегося в его законном владении и пользовании, и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку.

7.2. Запрещается разводить костры на территории Поселка.

7.3. Механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега, мытье и подметание) осуществляется Исполнителем, либо специализированной организацией, с которой Исполнитель заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора. 7.4. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений общественных зон, тротуаров осуществляется дворниками, привлекаемыми Исполнителем.

#### 8. Пользование прилегающей лесной зоны.

8.1. Лесная зона является общедоступной зоной отдыха жителей Поселка.

8.2. При отдыхе в лесной зоне должны строго соблюдаться правила пожарной безопасности.

8.3. Жители обязаны убрать мусор, образовавшийся в процессе их отдыха, самостоятельно или с привлечением служащих Исполнителя (за счет денежных средств Жителя).

#### 9. Домашние животные.

9.1. Житель, на участке и/или в доме которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей Поселка и их имущества, а также тишину и порядок.

9.2. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.).

9.3. Разрешается осуществлять выгул домашних животных вне пределов своего владения только на поводке. Владелец домашнего животного обязан не допускать случаев нахождения своих питомцев на общественных территориях без присмотра.

9.4. Запрещается выгул животных на территории детской площадки.

9.5. Владелец домашнего животного обязан незамедлительно убрать экскременты своего питомца с общественных территорий.

10. Контроль за шумом.

Уровень шума является важным психофизиологическим фактором, оказывающим непосредственное действие на здоровье и самочувствие людей. Удаленность от шумных городских улиц и низкая плотность застройки территории Поселка значительно снижают уровень шумового воздействия на жителей, что является одним из главных преимуществ проживания на территории Поселка.

10.1. На территории Поселка все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, особенно в вечернее и ночное (с 22-00 до 8-00) время, когда Жители поселка отдыхают.

10.2. Контроль за шумом осуществляется самими Жителями.

10.3. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 9.00 до 18.00 в будние дни, за исключением работ по благоустройству и озеленению.

10.4. В случае проведения шумных мероприятий на территории домовладения, в неоговоренный настоящими Правилами период времени, Житель обязан предупредить соседей и Исполнителя о намечаемых мероприятиях не позднее, чем за 3 дня.

11. Рассмотрение жалоб.

11.1. В случае возникновения факта нарушения Правил каждый Житель или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу Исполнителю. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил.

11.2. Исполнитель обязан рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 10 дней с момента ее поступления.

12. Ответственность за несоблюдение Правил.

12.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, проживающими либо временно находящимися на территории земельного участка, находящегося в законном владении и пользовании Жителя, либо в его доме, лежит на самом Жителе.

12.2. В случае несоблюдения настоящих Правил Исполнитель с целью привлечения Жителей к административной ответственности имеет право привлекать государственные органы, осуществляющие полномочия по контролю за выполнением гражданами, установленных законодательством Российской Федерации и законодательством \_\_\_\_\_ области правил по обеспечению чистоты, порядка и благоустройства на территории \_\_\_\_\_ области, надлежащему состоянию и содержанию расположенных на ней объектов, в том числе при проведении земляных, ремонтных и иных видов работ, в порядке установленном законодательством РФ.

Подписи сторон:

Заказчик:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Управляющая организация

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

## Приложение 3

ФОРМА РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО																							
<p>Кому _____                      (наименование застройщика                      _____                      (фамилия, имя, отчество – для граждан,                      _____                      полное наименование организации – для                      _____                      юридических лиц), его почтовый индекс                      _____                      и адрес, адрес электронной почты) &lt;1&gt;</p> <p style="text-align: center;"><b>РАЗРЕШЕНИЕ</b> на строительство</p> <p>Дата _____ &lt;2&gt; N _____ &lt;3&gt;</p> <hr/> <p>(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,                      _____                      или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство. Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")                      в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:</p>																							
1.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Строительство объекта капитального строительства &lt;4&gt;</td> <td style="width: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Реконструкцию объекта капитального строительства &lt;4&gt;</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта &lt;4&gt;</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта) &lt;4&gt;</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта) &lt;4&gt;</td> <td></td> </tr> </table>	Строительство объекта капитального строительства <4>						Реконструкцию объекта капитального строительства <4>						Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта <4>				Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта) <4>				Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта) <4>	
Строительство объекта капитального строительства <4>																							
Реконструкцию объекта капитального строительства <4>																							
Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта <4>																							
Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта) <4>																							
Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта) <4>																							
2.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией &lt;5&gt;</td> <td style="width: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы</td> <td></td> </tr> </table>	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией <5>				Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы																	
Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией <5>																							
Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы																							

	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы <6>	
3.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства <7>	
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства <7>	
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства <8>	
3.1.	Сведения о градостроительном плане земельного участка <9>	
3.2.	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории <10>	
3.3.	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта <11>	
4.	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта: <12>	
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией: <13>	
	Общая площадь (кв. м):	Площадь участка (кв. м):
	Объем (куб. м):	в том числе подземной части (куб. м):
	Количество этажей (шт.):	Высота (м):
	Количество подземных этажей (шт.):	Вместимость (чел.):
	Площадь застройки (кв. м):	
	Иные показатели <14>:	

5.	Адрес (местоположение) объекта <15>:	
6.	Краткие проектные характеристики линейного объекта <16>:	
	Категория: (класс)	
	Протяженность:	
	Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	
	Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	
	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	
	Иные показатели <17>:	
<p>Срок действия настоящего разрешения – до " __ " _____ 20__ г. в соответствии с _____ &lt;18&gt;</p> <p>_____ (должность уполномоченного лица (подпись) (расшифровка подписи) органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)</p> <p>" __ " _____ 20__ г.</p> <p>М.П.</p>		
<p>Действие настоящего разрешения продлено до " __ " _____ 20__ г. &lt;19&gt;</p> <p>_____ (должность уполномоченного лица (подпись) (расшифровка подписи) органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)</p> <p>" __ " _____ 20__ г.</p> <p>М.П.</p>		



ФОРМА РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Кому \_\_\_\_\_  
(наименование застройщика)  
\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество – для граждан,  
\_\_\_\_\_  
полное наименование организации – для  
\_\_\_\_\_  
юридических лиц), его почтовый индекс  
\_\_\_\_\_ <1>  
и адрес, адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ  
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата \_\_\_\_\_ <2> N \_\_\_\_\_ <3>

I. \_\_\_\_\_  
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,  
\_\_\_\_\_  
или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа

местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта  
в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")  
в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской  
Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного  
объекта капитального строительства; линейного объекта; объекта капитального  
строительства, входящего в состав линейного объекта; завершенного работами  
по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались  
конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта  
<4>,

\_\_\_\_\_  
(наименование объекта (этапа)

капитального строительства

\_\_\_\_\_ <5>

в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу:

\_\_\_\_\_  
(адрес объекта капитального строительства в соответствии

\_\_\_\_\_ <6>

с государственным адресным реестром с указанием реквизитов  
документов о присвоении, об изменении адреса)  
на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером <7>: \_\_\_\_\_

строительный адрес <8>: \_\_\_\_\_

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на  
строительство, N \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, орган, выдавший разрешение  
на строительство \_\_\_\_\_ <9>

II. Сведения об объекте капитального строительства <10>

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем – всего	куб. м		
в том числе надземной части	куб. м		
Общая площадь	кв. м		
Площадь нежилых помещений	кв. м		
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество зданий, сооружений <11>	шт.		
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест			
Количество помещений			
Вместимость			
Количество этажей			
в том числе подземных			
Сети и системы инженерно-технического обеспечения			
Лифты	шт.		
Эскалаторы	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
Иные показатели <12>			
2.2. Объекты жилищного фонда			

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв. м		
Количество этажей	шт.		
в том числе подземных			
Количество секций	секций		
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв. м		
в том числе:			
1-комнатные	шт./кв. м		
2-комнатные	шт./кв. м		
3-комнатные	шт./кв. м		
4-комнатные	шт./кв. м		
более чем 4-комнатные	шт./кв. м		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Сети и системы инженерно-технического обеспечения			
Лифты	шт.		
Эскалаторы	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
Иные показатели <12>			
<b>3. Объекты производственного назначения</b>			
Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:			
Тип объекта			
Мощность			

Производительность			
Сети и системы инженерно-технического обеспечения			
Лифты	шт.		
Эскалаторы	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
Иные показатели <12>			
4. Линейные объекты			
Категория (класс)			
Протяженность			
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)			
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб			
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи			
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность			
Иные показатели <12>			
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов <13>			
Класс энергоэффективности здания			
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт * ч/м2		
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций			
Заполнение световых проемов			

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без  
технического плана \_\_\_\_\_

<14>.

\_\_\_\_\_  
(должность уполномоченного (подпись) (расшифровка подписи)  
сотрудника органа, осуществляющего  
выдачу разрешения на ввод  
объекта в эксплуатацию)

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.П.

**ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ  
О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРОВОМ УЧЕТЕ ИЗМЕНЕНИЙ  
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

			Лист N _____	Всего листов _____	
_____     Заполняется специалистом органа кадастрового учета <2>					
(полное наименование органа кадастрового учета) <1>		регистрационный N _____ количество листов заявления _____ количество прилагаемых документов ____, листов в них _____		подпись _____ " " _____ г.	
<b>ЗАЯВЛЕНИЕ</b>					
1.1   Прошу осуществить государственный кадастровый учет изменений объекта     недвижимости с кадастровым номером _____ в соответствии     с прилагаемыми документами в связи с <3>:					
<input type="checkbox"/>		изменением площади и (или) изменением описания местоположения границ   земельного участка			
<input type="checkbox"/>		изменением категории земель, к которой отнесен земельный участок			
<input type="checkbox"/>		изменением вида разрешенного использования земельного участка на вид   разрешенного использования, предусмотренный зонированием территории <4>			
<input type="checkbox"/>		уточнением местоположения расположенного на земельном участке с   кадастровым номером _____	<input type="checkbox"/> здания, <input type="checkbox"/> сооружения,     <input type="checkbox"/> объекта незавершенного строительства		
<input type="checkbox"/>		изменением <input type="checkbox"/> площади <input type="checkbox"/> здания,     <input type="checkbox"/> помещения			

<input type="checkbox"/> изменением назначения <input type="checkbox"/> здания, <input type="checkbox"/> сооружения, <input type="checkbox"/> помещения
<input type="checkbox"/> изменением адреса объекта недвижимости
<input type="checkbox"/> образованием, <input type="checkbox"/> изменением, <input type="checkbox"/> прекращением существования части с <input type="checkbox"/> учетным номером _____ объекта недвижимости
изменением адреса правообладателя <4.1> <input type="checkbox"/> земельного участка, <input type="checkbox"/> здания, <input type="checkbox"/> сооружения, <input type="checkbox"/> помещения, <input type="checkbox"/> объекта незавершенного строительства
изменением адреса электронной почты правообладателя <4.2> <input type="checkbox"/> земельного <input type="checkbox"/> участка, <input type="checkbox"/> здания, <input type="checkbox"/> сооружения, <input type="checkbox"/> помещения, <input type="checkbox"/> объекта незавершенного строительства
исправлением кадастровой ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости <input type="checkbox"/> о <input type="checkbox"/> земельном участке, <input type="checkbox"/> здании, <input type="checkbox"/> сооружении, <input type="checkbox"/> помещении, <input type="checkbox"/> объекте незавершенного строительства
Изменением <5> _____ указывается наименование изменяемой характеристики _____ <input type="checkbox"/> земельного участка, <input type="checkbox"/> здания, <input type="checkbox"/> сооружения, <input type="checkbox"/> помещения, <input type="checkbox"/> объекта незавершенного строительства

2	Форма и способ получения документов
2.1	<input type="checkbox"/> Прошу направить кадастровую выписку в виде электронного документа: <input type="checkbox"/> посредством отправления ссылки на электронный документ, размещенный на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу электронной почты: _____ <input type="checkbox"/> посредством отправления электронного документа с использованием веб-сервисов <6>
2.2	<input type="checkbox"/> Прошу предоставить кадастровую выписку в виде документа на бумажном носителе <7>, в том числе дополнительный экземпляр <8>     : <input type="checkbox"/> _____ <input type="checkbox"/> в органе кадастрового учета <9> _____ <input type="checkbox"/> в многофункциональном центре <10> _____ <input type="checkbox"/> посредством почтового отправления по адресу: _____
2.3	<input type="checkbox"/> Прошу предоставить копию решения о приостановлении/отказе в осуществлении государственного кадастрового учета (в случае его принятия) в виде документа на бумажном носителе: <input type="checkbox"/> в органе кадастрового учета <9> _____ <input type="checkbox"/> в многофункциональном центре <10> _____ <input type="checkbox"/> посредством почтового отправления по адресу: _____
2.4	<input type="checkbox"/> Прошу направить расписку в получении данного заявления и документов органом кадастрового учета почтовым отправлением по адресу: <11> _____



3	СВЕДЕНИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ ИЛИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕ ЗАЯВИТЕЛЯ
3.1	Сведения о заявителе (физическом лице)
	Фамилия, имя, отчество <12> _____ Вид документа, удостоверяющего личность _____, _____ серия _____, номер _____ документа, кем выдан документ _____, дата выдачи документа " __ " _____ г. _____ СНИЛС <13> _____ Номер квалификационного аттестата кадастрового инженера <13.1> _____ Государственный (муниципальный) <13.1> контракт _____ дата <13.2> _____ номер <13.3> _____ Наименование заказчика <13.4> _____ Наименование подрядчика <13.5> _____
3.2	Сведения о заявителе (юридическом лице, органе государственной власти, органе местного самоуправления)
	Полное наименование _____ Дата государственной регистрации <14> " __ " _____ г. _____ ОГРН <14> _____ ИНН <14> _____ Страна регистрации (инкорпорации) <15> _____ Дата и номер регистрации <15> " __ " _____ г. _____
3.3	Сведения о представителе заявителя
	Фамилия, имя, отчество <12> _____ Вид документа, удостоверяющего личность _____, _____ серия _____ номер _____ документа, кем выдан документ _____, дата выдачи документа " __ " _____ г. _____ Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя _____ СНИЛС <13> _____
3.4	Сведения об адресе правообладателя, адресе электронной почты правообладателя и номере телефона заявителя (правообладателя) и (или) представителя заявителя (правообладателя):
	Заявитель <16>: номер телефона _____, адрес: _____ адрес электронной почты: _____ Представитель заявителя: номер телефона _____, адрес: _____ адрес электронной почты: _____

4	ДОКУМЕНТЫ, ПРИЛАГАЕМЫЕ К ЗАЯВЛЕНИЮ <17>:	
5	Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мною лица на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами кадастрового учета, в соответствии с законодательством Российской Федерации, государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом кадастрового учета, в целях предоставления государственной услуги.	
6	Настоящим подтверждаю: сведения, включенные в заявление, относящиеся к моей личности и представляемому мною лицу, а также внесенные мною ниже достоверны. Документы (копии документов), приложенные к заявлению, соответствуют требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, на момент представления заявления эти документы действительны и содержат достоверные сведения. Даю свое согласие на участие в опросе по оценке качества предоставленной мне государственной услуги по телефону <18>: _____	
7	ПОДПИСЬ <19>	
_____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)   Дата "___" _____ г.		
8	Подлинность подписи(ей) заявителя(ей) свидетельствую <20>:	Дата _____
_____ (подпись) м.п. _____ (инициалы, фамилия)   "___" _____ г.		
_____ (ИНН нотариуса)		



## Приложение 6

### ДОГОВОР ПОДРЯДА № \_\_\_\_\_ от 18 декабря 2015 г. НА ВЫПОЛНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

\_\_\_\_\_  
(ФИО гражданина, либо полное наименование организации)

именуемый в дальнейшем “Заказчик”, в лице

\_\_\_\_\_  
действующего на основании \_\_\_\_\_  
(положения, Устава)

с одной стороны и

Кадастрового инженера Индивидуального предпринимателя Нечаева Сергея Николаевича,

именуемого в дальнейшем «Подрядчик», действующего на основании

Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 69 № 001830967;

Аттестата кадастрового инженера № 69-10-1;

Сведений из Государственного реестра кадастровых инженеров,

с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора

1.1. Подрядчик обязуется выполнить кадастровые работы в соответствии с заданием заказчика, изготовить по установленной форме и передать заказчику межевой план:

\_\_\_\_\_  
(далее объект), а заказчик обязуется принять межевой план объекта и оплатить выполненные кадастровые работы.

Объект расположен по адресу: Тверская область, Селижаровский район,

\_\_\_\_\_  
площадь \_\_\_\_\_;

кадастровый номер 69:29: \_\_\_\_\_;

1.2. Работа выполняется из материалов, силами и средствами Подрядчика.

1.3. Результатом кадастровых работ является изготовленный Подрядчиком Межевой план объекта.

#### 2. Стоимость кадастровых работ и порядок расчетов

2.1. Стоимость подлежащих выполнению кадастровых работ определяется в соответствии с твердой сметой, которая является неотъемлемой частью данного договора.

2.2. Заказчик обязуется перечислить Подрядчику в порядке предварительной оплаты авансовый платеж

в размере \_\_\_\_\_ %  
(цифрами и прописью)

Подрядчик \_\_\_\_\_ Заказчик \_\_\_\_\_

М.П.

М.П.

от общей стоимости кадастровых работ по договору, что составляет

\_\_\_\_\_ руб.,

(цифрами и прописью)

включая НДС.

2.3. Заказчик в течение 5 банковских дней по подписании настоящего договора перечисляет Подрядчику в порядке предварительной оплаты сумму авансового платежа, определенную п. 2.2 настоящего договора.

2.4. Заказчик обязуется оплатить подготовленный Подрядчиком результат кадастровых работ в виде Межевого плана в течение 5 банковских дней с момента его изготовления.

### 3. Сроки выполнения работ

3.1. Подрядчик должен приступить к выполнению кадастровых работ с момента подписания договора Подрядчиком и Заказчиком и внесения Заказчиком установленного договором авансового платежа и завершить работы в 4 (четыре) месячный срок со дня их начала.

3.2. Сроки выполнения кадастровых работ могут быть изменены по соглашению сторон, а так же в случае наступления независимых от воли сторон обстоятельств, препятствующих исполнению договора.

### 4. Права и обязанности сторон

4.1. Подрядчик обязан:

4.1.1. Выполнить кадастровые работы в соответствии с заданием Заказчика и иными исходными данными;

4.1.2. Подготовить Межевой план объекта;

4.1.3. Согласовать с Заказчиком результаты выполненных кадастровых работ;

4.1.4. Безвозмездно исправить по требованию Заказчика все выявленные недостатки, если в процессе выполнения работы Подрядчик допустил отступление от условий договора, ухудшившее качество работы;

4.1.5. Передать Заказчику все исполненное по договору.

4.2. Подрядчик имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять способы выполнения задания Заказчика в соответствии с требованиями, установленными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

4.3. Заказчик обязан:

4.3.1. Передать Подрядчику исходные документы для выполнения кадастровых работ (состав исходных документов определяется в зависимости от вида кадастровых работ)

4.3.2. Уплатить Подрядчику установленную цену в порядке и на условиях, предусмотренных договором;

4.3.3. Оказывать содействие Подрядчику в выполнении работ в объеме и на условиях, предусмотренных в договоре;

4.3.4. Согласовывать с Подрядчиком результаты выполненных работ;

4.3.5. В пятидневный срок оплатить и принять межевой план, за исключением случаев, когда он вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или отказаться от исполнения договора;

4.3.6. В случаях, когда исполнение работы по договору стало невозможным вследствие действий или упущений Заказчика, уплатить Подрядчику часть указанной в договоре цены с учетом выполненной части работы.

Подрядчик \_\_\_\_\_

Заказчик \_\_\_\_\_

М.П.

М.П.

#### 4.4. Заказчик имеет право:

Заказчик вправе во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой Подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность.

### 5. Порядок сдачи и приемки результата кадастровых работ

5.1. В результате выполнения кадастровых работ Подрядчик изготавливает Межевой план объекта. Подрядчик передает Заказчику Межевой план объекта в бумажном виде.

5.2. Заказчик обязуется принять результат кадастровых работ в течение 5 дней со дня его подготовки или предоставить мотивированный отказ в приемке результата кадастровых работ.

5.4. В случае мотивированного отказа Заказчиком от приемки результата кадастровых работ сторонами составляется двухсторонний акт с указанием перечня необходимых доработок и сроков их выполнения.

5.5. Заказчик, принявший работу без проверки, не лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки.

Работы считаются принятыми с момента принятия Заказчиком результатов кадастровых работ и их полной оплаты согласно договора. Основания для отказа в принятии Заказчиком результатов кадастровых работ оформляются документально.

5.6. Если в процессе выполнения кадастровых работ выявится нецелесообразность их дальнейшего проведения, стороны обязаны в 5-дневный срок известить друг друга об их приостановлении и в 15-дневный срок рассмотреть вопрос о целесообразности или направлениях продолжения кадастровых работ. В случае прекращения кадастровых работ для сторон наступают последствия и ответственность, предусмотренные ст. 716 и 717 Гражданского кодекса Российской Федерации.

### 6. Гарантии качества работы

6.1. Гарантии качества распространяются на все элементы и работы, выполненные Подрядчиком по договору.

6.2. В случае выявления в межевом плане органом кадастрового учета недостатков, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 года № 221 «О государственном кадастре недвижимости», правовыми актами органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, возникших по вине Подрядчика, в результате чего орган кадастрового учета выносит решение об отказе или приостановке кадастрового учета, Подрядчик обязан устранить их за свой счет и в согласованные с Заказчиком сроки, но не более чем за три месяца.

6.3. Срок обнаружения ненадлежащего качества результата работы Заказчиком составляет один год.

### 7. Ответственность сторон

7.1. В случае несвоевременного перечисления Заказчиком предварительной оплаты Подрядчик вправе приостановить исполнение своих обязательств на срок просрочки указанного перечисления. На столько же продлевается и срок исполнения работ по договору.

7.2. В случае неисполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных настоящим договором, он оплачивает Подрядчику неустойку, определяемую в процентах от установленной стоимости работ по договору за дни просрочки исполнения обязательств. Размер процентов определяется учетной ставкой процента Центрального банка РФ на день исполнения денежного обязательства.

7.3. В случае неисполнения Подрядчиком обязательств, предусмотренных настоящим договором, он оплачивает Заказчику за дни просрочки неустойку, определяемую в процентах от

Подрядчик \_\_\_\_\_ Заказчик \_\_\_\_\_

М.П.

М.П.

установленной стоимости работ по договору за дни просрочки исполнения обязательств. Размер процентов определяется учетной ставкой процента Центрального банка РФ на день исполнения денежного обязательства.

7.4. При любых обстоятельствах размер неустойки, равно как и любой другой финансовой ответственности сторон перед друг другом а так же перед третьими лицами за неисполнение/ненадлежащее исполнение условий договора не может превышать общей стоимости работ по договору.

## 8. Дополнительные условия

8.1. В случае выявления необходимости проведения Подрядчиком дополнительных работ либо осуществления дополнительных платежей для исполнения Подрядчиком обязательств по договору, Подрядчик обязан уведомить об этом Заказчика в письменной форме и приостановить выполнение работ до получения письменного согласия Заказчика на их продолжение. В случае отказа Заказчика от продолжения работ Подрядчиком, равно как и непредставления Заказчиком ответа на данное уведомление в течение месячного срока, договор считается расторгнутым по односторонней инициативе Заказчика.

8.2. В необходимых случаях стороны в развитие и уточнение договора заключают дополнительные соглашения.

8.3. Подрядчик имеет право привлекать третьих лиц к исполнению работ, предусмотренных настоящим договором, если договором не предусмотрено обратное.

8.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются по правилам и в порядке действующего законодательства Российской Федерации.

8.5. Подрядчик не несет ответственности за неисполнение/ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору, обусловленное неисполнением/ненадлежащим исполнением Заказчиком своих обязательств по договору.

8.6. Подрядчик не несет ответственности за достоверность сведений и документов, предоставленных Заказчиком.

8.7. Договор вступает в силу с момента его подписания Подрядчиком и Заказчиком.

8.9. Договор может быть расторгнут по соглашению между Подрядчиком и Заказчиком, а так же по односторонней инициативе одной из сторон договора при условии оплаты фактически проделанных работ и понесенных убытков, связанных с исполнением договора на момент его расторжения другой стороне договора в размере, не превышающим общую стоимость работ по договору.

8.10. Изменения и дополнения к договору принимаются по соглашению между Подрядчиком и Заказчиком, совершаются в письменной форме и являются неотъемлемой частью договора.

8.11. Договор составлен в 2-х (двух) экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из сторон договора.

## 9. Адреса и реквизиты сторон

Подрядчик	Заказчик
ИП Нечаев Сергей Николаевич	Ф.И.О. _____
ИНН 693900097234, ОГРНИП 310691328700026	_____
Адрес: 172200, Тверская обл, Селижаровский р-н, д. Никулино	Паспорт _____
Р/с 40802810819090000054	выдан _____
в Тверском РФ ОАО «Россельхозбанк»	_____
к/с 30101810600000000795	Адрес _____
БИК 042809795	_____
Кадастровый инженер	Тел. _____
Индивидуальный предприниматель	_____
_____ <b>Нечаев С.Н.</b>	_____
(подпись)	(подпись)
М.П.	

Приложение 1 к договору № \_\_\_\_\_ от 18 декабря 2015 г.

ТВЕРДАЯ СМЕТА КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Номер этапа	Наименование работ	Стоимость (руб.)
1.	Проведение подготовительных работ по сбору информации о земельном участке, в том числе получение: – кадастровой выписки земельного участка; – кадастрового плана территории; – каталогов (списков) координат пунктов опорной межевой сети (ОМС); – иных сведений, содержащихся в ГЗК; – картографических материалов; – материалов дистанционного зондирования; – материалов инвентаризации земель; – иных материалов и документов, содержащих необходимую информацию для составления Межевого плана; – сведений о правообладателях смежных земельных участков; – сведений о правообладателях инженерных коммуникаций (линий электропередач, газопроводов, водопроводов и т.п.); – сведений о сервитутах, ограничениях в использовании, обременении правами других лиц земельного участка	
2.	Полевое обследование земельного участка (изучение фактической ситуации в месте нахождения земельного участка)	
3.	Составление проекта границ земельного участка	
4.	Уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении кадастровых работ	
5.	Определение местоположения границ земельного участка путем определения геодезических координат его поворотных точек и (или) поворотных точек частей земельного участка	
6.	Согласование местоположения границ земельного участка	
7.	Камеральная обработка полевых измерений, вычисление площади земельного участка и (или) частей земельного участка	
8.	Подготовка и составление межевого плана земельного участка и (или) части земельного участка	

Общая стоимость работ по договору составляет:

Подрядчик _____	Заказчик _____
М.П.	М.П.



# Приложение 7

## ФОРМА ИЗВЕЩЕНИЯ О НАЧАЛЕ ВЫПОЛНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Для размещения в печатном средстве массовой информации и сетевом издании, на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

ИЗВЕЩЕНИЕ О НАЧАЛЕ ВЫПОЛНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ		
<p>В отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на территории кадастрового квартала (территориях нескольких смежных кадастровых кварталов): субъект Российской Федерации _____, муниципальное образование _____, населенный пункт _____, N кадастрового квартала (нескольких смежных кадастровых кварталов) &lt;1&gt;: _____</p>		
<p>(Иные сведения, позволяющие определить местоположение территории, на которой будут выполняться комплексные кадастровые работы &lt;2&gt;)</p>		
<p>в целях исполнения государственного (муниципального) контракта от " __ " _____ г. N _____ &lt;3&gt; в период с " __ " _____ г. по " __ " _____ г. &lt;4&gt; будут выполняться комплексные кадастровые работы. Заказчиком комплексных кадастровых работ является &lt;5&gt;:</p>		
<p>Адрес _____ Адрес электронной почты _____ Номер контактного телефона _____ Исполнителем комплексных кадастровых работ является кадастровый инженер (кадастровые инженеры) &lt;6&gt;: Фамилия, имя, отчество _____ Адрес _____ Адрес электронной почты _____ Номер контактного телефона _____ Квалификационный аттестат: Идентификационный номер _____ дата выдачи _____ Наименование саморегулируемой организации в сфере кадастровых отношений, членом которой является кадастровый инженер &lt;7&gt; _____ Наименование юридического лица, с которым заключен государственный (муниципальный) контракт и работниками которого являются кадастровые инженеры &lt;8&gt;</p>		
<p>График выполнения комплексных кадастровых работ &lt;9&gt;</p>		
Время выполнения работ	Место выполнения работ	Виды работ <10>
_____	_____	_____
<p>Правообладатели объектов недвижимости, расположенных на территории комплексных кадастровых работ, не вправе препятствовать выполнению комплексных кадастровых работ и обязаны обеспечить доступ к указанным объектам недвижимости исполнителю комплексных кадастровых работ в установленном графиком время. Правообладатели объектов недвижимости, расположенных на территории выполнения комплексных кадастровых работ, в соответствии с частью 6 статьи 42.7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" &lt;11&gt; вправе представить исполнителю комплекс-</p>		

ных кадастровых работ в письменной форме в течение тридцати рабочих дней со дня публикации этого извещения сведения об адресе правообладателя и (или) об адресе электронной почты правообладателя либо в соответствии с частью 5 статьи 20 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" обратиться с соответствующим заявлением в орган кадастрового учета. Информация об адресах приемных органа кадастрового учета размещена на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии gosreestr.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

В отношении ранее учтенных объектов недвижимости, которые расположены на территории выполнения комплексных кадастровых работ, сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, в соответствии с частью 4 статьи 42.6 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" заинтересованные лица вправе представить исполнителю комплексных кадастровых работ заверенные в установленном частью 2 статьи 22 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" порядке копии документов, устанавливающих или подтверждающих права на такие объекты недвижимости, для внесения исполнителем комплексных кадастровых работ этих сведений в государственный кадастр недвижимости.

Указанные сведения и документы можно представить по адресу <12>:

Заинтересованные лица в соответствии с частью 7 статьи 45 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" вправе самостоятельно подать в орган кадастрового учета заявление о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Для направления почтовым отправлением либо по адресу  
электронной почты

ИЗВЕЩЕНИЕ О НАЧАЛЕ ВЫПОЛНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ	
КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР	АДРЕСАТ
Ф.И.О. _____	Кому: <1> _____
N квалификационного аттестата _____	Куда: <2> _____
Адрес _____	_____
Адрес электронной почты _____	_____
Номер контактного телефона _____	_____
<p>В отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на территории кадастрового квартала (территориях нескольких смежных кадастровых кварталов):</p> <p>субъект Российской Федерации _____,</p> <p>муниципальное образование _____,</p> <p>населенный пункт _____,</p> <p>N кадастрового квартала (нескольких смежных кадастровых кварталов) &lt;3&gt;: _____</p> <p>(Иные сведения, позволяющие определить местоположение территории, на которой будут выполняться комплексные кадастровые работы &lt;4&gt;)</p> <p>в целях исполнения государственного (муниципального) контракта от " " _____ г. N _____ &lt;5&gt;</p> <p>в период с " " _____ г. по " " _____ г. &lt;6&gt;</p> <p>будут выполняться комплексные кадастровые работы.</p> <p>Заказчиком комплексных кадастровых работ является &lt;7&gt;:</p>	

Адрес \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты \_\_\_\_\_ Номер контактного телефона \_\_\_\_\_  
Исполнителем комплексных кадастровых работ является кадастровый инженер (кадастровые инженеры) <8>:

Фамилия, имя, отчество \_\_\_\_\_  
Адрес \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты \_\_\_\_\_ Номер контактного телефона \_\_\_\_\_

Квалификационный аттестат:

Идентификационный номер \_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_

Наименование саморегулируемой организации в сфере кадастровых отношений, членом которой является кадастровый инженер <9> \_\_\_\_\_

Наименование юридического лица, с которым заключен государственный (муниципальный) контракт и работниками которого являются кадастровые инженеры <10>

График выполнения комплексных кадастровых работ <11>

Время выполнения работ	Место выполнения работ	Виды работ <12>
------------------------	------------------------	-----------------

\_\_\_\_\_

В связи с выполнением комплексных кадастровых работ прошу обеспечить доступ исполнителю комплексных кадастровых работ в установленное графиком время к объекту (объектам) недвижимости:

Вид объекта	Кадастровый номер объекта	Адрес или местоположение объекта
-------------	---------------------------	----------------------------------

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Правообладатели объектов недвижимости, расположенных на территории выполнения комплексных кадастровых работ, в соответствии с частью 6 статьи 42.7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" <13> вправе представить исполнителю комплексных кадастровых работ в письменной форме в течение тридцати рабочих дней со дня публикации этого извещения сведения об адресе правообладателя и (или) об адресе электронной почты правообладателя либо в соответствии с частью 5 статьи 20 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" обратиться с соответствующим заявлением в орган кадастрового учета. Информация об адресах приемных органа кадастрового учета размещена на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [rosreestr.ru](http://rosreestr.ru) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

В отношении ранее учтенных объектов недвижимости, которые расположены на территории выполнения комплексных кадастровых работ, сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, в соответствии с частью 4 статьи 42.6 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" заинтересованные лица вправе представить исполнителю комплексных кадастровых работ заверенные в установленном частью 2 статьи 22 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" порядке копии документов, устанавливающих или подтверждающих права на такие объекты недвижимости, для внесения исполнителем комплексных кадастровых работ этих сведений в государственный кадастр недвижимости.

Указанные сведения и документы можно представить по адресу <14>:

Заинтересованные лица в соответствии с частью 7 статьи 45 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" вправе самостоятельно подать в орган кадастрового учета заявление о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Подпись _____ (Подпись кадастрового инженера и расшифровка подписи) <15>	Дата " __ " _____ г.
Место для оттиска печати кадастрового инженера	

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА И СОДЕРЖАНИЕ ИЗВЕЩЕНИЯ  
 О ПРОВЕДЕНИИ ЗАСЕДАНИЯ СОГЛАСИТЕЛЬНОЙ КОМИССИИ ПО ВОПРОСУ  
 СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ  
 КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**  
 Для размещения в печатном средстве массовой информации и сетевом издании, на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

<b>ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ЗАСЕДАНИЯ СОГЛАСИТЕЛЬНОЙ КОМИССИИ ПО ВОПРОСУ          СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ          КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ</b>	
В отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на территории кадастрового квартала (территориях нескольких смежных кадастровых кварталов): субъект Российской Федерации _____, муниципальное образование _____, населенный пункт _____, N кадастрового квартала (нескольких смежных кадастровых кварталов) <1>: _____	
(Иные сведения, позволяющие определить местоположение территории, на которой	
выполняются комплексные кадастровые работы <2>)	
в соответствии с государственным (муниципальным) контрактом от " __ " _____ г. N _____ <3> выполняются комплексные кадастровые работы.	
Уведомляем всех заинтересованных лиц о завершении подготовки проекта карты-плана территории, с которым можно ознакомиться по адресу работы согласительной комиссии:	
_____ (Адрес работы согласительной комиссии)	
или на официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет":	
_____ (Наименование заказчика комплексных кадастровых работ)	_____; (Адрес сайта)
_____ (Наименование исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого проводятся комплексные кадастровые работы)	_____; (Адрес сайта)
_____ (Наименование органа кадастрового учета)	_____. (Адрес сайта)
Заседание согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков, в отношении которых проводятся комплексные кадастровые работы на территории кадастрового квартала (нескольких смежных кадастровых кварталов): _____	
состоится по адресу: _____ " __ " _____ г. в _____ часов _____ минут.	

Для участия в согласовании местоположения границ при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а также документы, подтверждающие права на соответствующий земельный участок.

Обоснованные возражения относительно местоположения границ земельных участков, содержащегося в проекте карты-плана территории, можно представить в согласительную комиссию в письменной форме в период

с " " \_\_\_\_\_ г. по " " \_\_\_\_\_ г. <4> и

с " " \_\_\_\_\_ г. по " " \_\_\_\_\_ г. <5>

Возражения оформляются в соответствии с частью 15 статьи 42.10 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" <6> и включают в себя сведения о лице, направившем данное возражение, в том числе фамилию, имя и (при наличии) отчество, а также адрес правообладателя и (или) адрес электронной почты правообладателя, реквизиты документа, удостоверяющего его личность, обоснование причин его несогласия с местоположением границы земельного участка, кадастровый номер земельного участка (при наличии) или обозначение образуемого земельного участка в соответствии с проектом карты-плана территории. К указанным возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, направившего данное возражение, на такой земельный участок, или иные документы, устанавливающие или удостоверяющие права на такой земельный участок, а также документы, определяющие (определявшие) местоположение границ при образовании такого земельного участка (при наличии).

В случае отсутствия таких возражений местоположение границ земельных участков считается согласованным.

Для направления почтовым отправлением либо по адресу  
электронной почты

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ЗАСЕДАНИЯ СОГЛАСИТЕЛЬНОЙ КОМИССИИ ПО ВОПРОСУ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	
ЗАКАЗЧИК КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ	АДРЕСАТ
Наименование _____	Кому: <1> _____
Адрес _____	Куда: <2> _____
Адрес сайта _____	_____
Адрес электронной почты _____	_____
Номер контактного телефона _____	_____
<p>В отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на территории кадастрового квартала (территориях нескольких смежных кадастровых кварталов):            субъект Российской Федерации _____,            муниципальное образование _____,            населенный пункт _____,            N кадастрового квартала (нескольких смежных кадастровых кварталов) &lt;3&gt;: _____</p> <p>(Иные сведения, позволяющие определить местоположение территории, на которой            выполняются комплексные кадастровые работы &lt;4&gt;)            в соответствии с государственным (муниципальным) контрактом            от " " _____ г. N _____ &lt;5&gt; выполняются комплексные кадастровые работы.</p>	

Уведомляем всех заинтересованных лиц о завершении подготовки проекта карты-плана территории, с которым можно ознакомиться по адресу работы согласительной комиссии:

\_\_\_\_\_ (Адрес работы согласительной комиссии)

или на официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет":

\_\_\_\_\_;  
(Наименование заказчика комплексных кадастровых работ)

\_\_\_\_\_;  
(Адрес сайта)

\_\_\_\_\_;  
(Наименование исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого проводятся комплексные кадастровые работы)

\_\_\_\_\_;  
(Адрес сайта)

\_\_\_\_\_ (Наименование органа кадастрового учета)

\_\_\_\_\_ (Адрес сайта)

Заседание согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков, в отношении которых проводятся комплексные кадастровые работы на территории кадастрового квартала (нескольких смежных кадастровых кварталов):

\_\_\_\_\_ состоится по адресу: \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ г. в \_\_\_\_ часов \_\_\_\_ минут.

Для участия в согласовании местоположения границ при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а также документы, подтверждающие права на соответствующий земельный участок.

Обоснованные возражения относительно местоположения границ земельных участков, содержащегося в проекте карты-плана территории, можно представить в согласительную комиссию в письменной форме в период

с "\_\_" \_\_\_\_\_ г. по "\_\_" \_\_\_\_\_ г. <6> и

с "\_\_" \_\_\_\_\_ г. по "\_\_" \_\_\_\_\_ г. <7>

Возражения оформляются в соответствии с частью 15 статьи 42.10 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" <8> и включают в себя сведения о лице, направившем данное возражение, в том числе фамилию, имя и (при наличии) отчество, а также адрес правообладателя и (или) адрес электронной почты правообладателя, реквизиты документа, удостоверяющего его личность, обоснование причин его несогласия с местоположением границы земельного участка, кадастровый номер земельного участка (при наличии) или обозначение образуемого земельного участка в соответствии с проектом карты-плана территории. К указанным возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, направившего данное возражение, на такой земельный участок, или иные документы, устанавливающие или удостоверяющие права на такой земельный участок, а также документы, определяющие (определявшие) местоположение границ при образовании такого земельного участка (при наличии).

В случае отсутствия таких возражений местоположение границ земельных участков считается согласованным.

Подпись \_\_\_\_\_  
(Подпись представителя заказчика и расшифровка подписи)

Дата "\_\_" \_\_\_\_\_ г.

Место для оттиска печати заказчика

**ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ**  
**О ВНЕСЕНИИ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ СВЕДЕНИЙ**  
**О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ И МЕСТОПОЛОЖЕНИИ НА НИХ ЗДАНИЙ,**  
**СООРУЖЕНИЙ, ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,**  
**ПОЛУЧЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ ВЫПОЛНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ**  
**КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**

Лист N ____ <1>	Всего листов ____ <1>
Заполняется специалистом органа кадастрового учета <3>	
(полное наименование органа кадастрового учета) <2>	регистрационный N _____ количество листов заявления _____ количество прилагаемых документов __, листов в них _____ подпись _____ " __ " _____ г.
<b>ЗАЯВЛЕНИЕ</b>	
1	Прошу внести в государственный кадастр недвижимости полученные в результате выполнения комплексных кадастровых работ сведения о земельных участках и местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных в кадастровом квартале (нескольких смежных кадастровых кварталах) _____ <4>
2	Форма и способ получения документов
2.1	<input type="checkbox"/> Прошу направить расписку в получении данного заявления и документов органом кадастрового учета почтовым отправлением по адресу: _____
	<input type="checkbox"/> Прошу выдать расписку в получении данного заявления и документов органом кадастрового учета мне лично
	<input type="checkbox"/> Прошу направить сообщение о получении данного заявления и документов органом кадастрового учета по адресу электронной почты <5>: _____
	<input type="checkbox"/> Прошу направить сообщение о получении данного заявления и документов органом кадастрового учета посредством отправления электронного документа с использованием веб-сервисов <6>

2.2

Прошу направить кадастровые паспорта объектов недвижимости (кадастровые выписки об объектах недвижимости) в виде электронных документов:

посредством отправления ссылок на электронные документы, размещенные на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), по адресу электронной почты: \_\_\_\_\_

посредством отправления электронных документов с использованием веб-сервисов <6>

Прошу предоставить кадастровые паспорта объектов недвижимости (кадастровые выписки об объектах недвижимости) в форме документов на бумажном носителе <7>, в том числе дополнительный экземпляр <8> | | :

в органе кадастрового учета <9> \_\_\_\_\_

в многофункциональном центре <10> \_\_\_\_\_

посредством почтового отправления по почтовому адресу: \_\_\_\_\_

2.3

Прошу направить уведомление (уведомления) о принятии органом кадастрового учета решения (решений) о приостановлении/отказе в осуществлении государственного кадастрового учета (в случае его (их) принятия) в виде электронных документов:

посредством отправления ссылок на электронные документы, размещенные на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), по адресу электронной почты: \_\_\_\_\_

посредством отправления электронных документов с использованием веб-сервисов <6>



Прошу предоставить заверенную копию (копии) решения (решений) о приостановлении/отказе в осуществлении государственного кадастрового учета (в случае его (их) принятия) в форме документа (документов) на бумажном носителе <11>:

в органе кадастрового учета <9> \_\_\_\_\_

посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении по почтовому адресу: \_\_\_\_\_

3 | СВЕДЕНИЯ О КАДАСТРОВЫМ ИНЖЕНЕРЕ - ИСПОЛНИТЕЛЕ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <12> \_\_\_\_\_

Номер квалификационного аттестата кадастрового инженера \_\_\_\_\_

Дата выдачи квалификационного аттестата \_\_\_\_\_

Контактный телефон \_\_\_\_\_

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: \_\_\_\_\_

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица \_\_\_\_\_

Наименование саморегулируемой организации в сфере кадастровых отношений (СРО), если кадастровый инженер является членом СРО \_\_\_\_\_

4 | КАРТА-ПЛАН ТЕРРИТОРИИ, ПРИЛАГАЕМАЯ К ЗАЯВЛЕНИЮ:

Наименование заказчика <13> \_\_\_\_\_

Номер (при наличии) государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ, дата заключения \_\_\_\_\_

Реквизиты документа об утверждении карты-плана территории \_\_\_\_\_

Дата подготовки карты-плана территории " \_ " \_\_\_\_\_ г.

Количество страниц карты-плана территории <14> \_\_\_\_\_

Вид электронного носителя информации, размер файла <15> \_\_\_\_\_

5 | Подтверждаю свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами кадастрового учета, в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом кадастрового учета, в целях предоставления государственной услуги

6 | Настоящим подтверждаю: \_\_\_\_\_  
сведения, включенные в заявление, относящиеся к моей личности, а \_\_\_\_\_  
также внесенные мною ниже, достоверны. \_\_\_\_\_  
Документы (копии документов), приложенные к заявлению, соответствуют \_\_\_\_\_  
требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, \_\_\_\_\_  
на момент представления заявления эти документы действительны и \_\_\_\_\_  
содержат достоверные сведения. \_\_\_\_\_  
Даю свое согласие на участие в опросе по оценке качества \_\_\_\_\_  
предоставленной мне государственной услуги по телефону <16>: \_\_\_\_\_

7 | ПОДПИСЬ <17> \_\_\_\_\_

(подпись) (инициалы, фамилия) \_\_\_\_\_ дата " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_

**ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ  
О ВНЕСЕНИИ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ СВЕДЕНИЙ  
О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ И МЕСТОПОЛОЖЕНИИ НА НИХ ЗДАНИЙ,  
СООРУЖЕНИЙ, ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
ПОЛУЧЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ ВЫПОЛНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ  
КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**

Лист N \_\_\_\_\_ <1> | Всего листов \_\_\_\_\_ <1> |

Заполняется специалистом \_\_\_\_\_ органа \_\_\_\_\_  
кадастрового учета <3> \_\_\_\_\_

(полное наименование \_\_\_\_\_ регистрационный N \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ количество листов заявления \_\_\_\_\_  
органа кадастрового \_\_\_\_\_ количество прилагаемых документов \_\_\_\_\_, листов \_\_\_\_\_  
учета) <2> \_\_\_\_\_ в них \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

1 | Прошу внести в государственный кадастр недвижимости полученные в \_\_\_\_\_  
результате выполнения комплексных кадастровых работ сведения о \_\_\_\_\_  
земельных участках и местоположении на них зданий, сооружений, \_\_\_\_\_  
объектов незавершенного строительства, расположенных в кадастровом \_\_\_\_\_  
квартале (нескольких смежных кадастровых кварталах) \_\_\_\_\_ <4> |

2 | Форма и способ получения документов \_\_\_\_\_

2.1 |  Прошу направить расписку в получении данного заявления и \_\_\_\_\_  
документов органом кадастрового учета почтовым отправлением по \_\_\_\_\_  
адресу: \_\_\_\_\_

Прошу выдать расписку в получении данного заявления и документов органом кадастрового учета мне лично

Прошу направить сообщение о получении данного заявления и документов органом кадастрового учета по адресу электронной почты <5>: \_\_\_\_\_

Прошу направить сообщение о получении данного заявления и документов органом кадастрового учета посредством отправления электронного документа с использованием веб-сервисов <6>

2.2

Прошу направить кадастровые паспорта объектов недвижимости (кадастровые выписки об объектах недвижимости) в виде электронных документов:

посредством отправления ссылок на электронные документы, размещенные на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), по адресу электронной почты: \_\_\_\_\_

посредством отправления электронных документов с использованием веб-сервисов <6>

Прошу предоставить кадастровые паспорта объектов недвижимости (кадастровые выписки об объектах недвижимости) в форме документов на бумажном носителе <7>, в том числе дополнительный экземпляр <8> | | :

в органе кадастрового учета <9> \_\_\_\_\_

в многофункциональном центре <10> \_\_\_\_\_

посредством почтового отправления по почтовому адресу: \_\_\_\_\_

2.3

Прошу направить уведомление (уведомления) о принятии органом кадастрового учета решения (решений) о приостановлении/отказе в осуществлении государственного кадастрового учета (в случае его (их) принятия) в виде электронных документов:

посредством отправления ссылок на электронные документы, размещенные на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), по адресу электронной почты: \_\_\_\_\_

посредством отправления электронных документов с использованием веб-сервисов <6> \_\_\_\_\_

Прошу предоставить заверенную копию (копии) решения (решений) о приостановлении/отказе в осуществлении государственного кадастрового учета (в случае его (их) принятия) в форме документа (документов) на бумажном носителе <11>:

в органе кадастрового учета <9> \_\_\_\_\_

посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении по почтовому адресу: \_\_\_\_\_

### 3 | СВЕДЕНИЯ О КАДАСТРОВОМ ИНЖЕНЕРЕ - ИСПОЛНИТЕЛЕ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <12> \_\_\_\_\_  
Номер квалификационного аттестата кадастрового инженера \_\_\_\_\_  
Дата выдачи квалификационного аттестата \_\_\_\_\_  
Контактный телефон \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: \_\_\_\_\_  
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица \_\_\_\_\_  
Наименование саморегулируемой организации в сфере кадастровых отношений (СРО), если кадастровый инженер является членом СРО \_\_\_\_\_

### 4 | КАРТА-ПЛАН ТЕРРИТОРИИ, ПРИЛАГАЕМАЯ К ЗАЯВЛЕНИЮ:

Наименование заказчика <13> \_\_\_\_\_

Номер (при наличии) государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ, дата заключения \_\_\_\_\_

Реквизиты документа об утверждении карты-плана территории \_\_\_\_\_

Дата подготовки карты-плана территории " \_\_ " \_\_\_\_\_ г.

Количество страниц карты-плана территории <14> \_\_\_\_\_

Вид электронного носителя информации, размер файла <15> \_\_\_\_\_

5 | Подтверждаю свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами кадастрового учета, в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом кадастрового учета, в целях предоставления государственной услуги

6 | Настоящим подтверждаю: сведения, включенные в заявление, относящиеся к моей личности, а также внесенные мною ниже, достоверны. Документы (копии документов), приложенные к заявлению, соответствуют требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, на момент представления заявления эти документы действительны и содержат достоверные сведения. Даю свое согласие на участие в опросе по оценке качества предоставленной мне государственной услуги по телефону <16>: \_\_\_\_\_

7 | ПОДПИСЬ <17>

(подпись) (инициалы, фамилия) | дата " " \_\_\_\_\_ г. |

**ФОРМА**  
**кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта**  
**незавершенного строительства**

\_\_\_\_\_ (полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

(вид объекта недвижимого имущества)		
Лист N		всего листов:
" _ " _____ 20__ г. N _____		
Кадастровый номер:		
Номер кадастрового квартала:		
Предыдущие номера:		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:		

**Описание объекта недвижимого имущества:**

1	Адрес (описание местоположения):		
2	Основная характеристика:		
		(тип)	(значение) (единица измерения)
3	Назначение:		
4	Наименование:		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:		
6	Материал наружных стен:		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):		
8	Кадастровая стоимость (руб.):		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:		
12	Сведения о правах:		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:		

14	Особые отметки:	
15	Сведения о кадастровых инженерах:	
16	Дополнительные сведения:	
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, подлежащих снятию с кадастрового учета
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	
	(полное наименование должности)	(подпись)
		(инициалы, фамилия)

М.П.



**КП.2  
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

(вид объекта недвижимого имущества)	
-------------------------------------	--

Лист N	всего листов:	
--------	---------------	--

" ____ 20__ г. N _____	Кадастровый номер:
------------------------	--------------------

**Схема расположения объекта недвижимого имущества  
на земельном участке(ах):**

Масштаб 1:	
------------	--

(полное наименование должности)	
	(инициалы, фамилия)

**М.П.**

**КП.3  
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N		всего листов:
--------	--	---------------

" ____ 20__ г. N _____
------------------------

Кадастровый номер:	
--------------------	--

**Сведения о частях здания, сооружения:**

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение) (единица измерения)		

(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициалы, фамилия)

М.П.

**ФОРМА**  
кадастрового паспорта помещения  
(выписки из государственного кадастра недвижимости)

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист N	всего листов:
--------	---------------

" ____ 20__ г. N _____
Кадастровый номер:
Номер кадастрового квартала:
Предыдущие номера:
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:

**Описание помещения:**

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:

3	Площадь помещения:	
4	Адрес (описание местоположения):	
5	Назначение:	(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	
9	Сведения о правах:	
10	Особые отметки:	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия <b>Рар485</b> :	
12	Сведения о кадастровых инженерах:	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости

13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении)

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

## КП.2

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист N		всего листов:	
--------	--	---------------	--

" __ " _____ 20__ г. N _____
Кадастровый номер:

План расположения помещения на этаже \_\_\_\_\_ :

Масштаб 1:		
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

**КП.3**  
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**помещения**  
**(выписка из государственного кадастра недвижимости)**

Лист N		всего листов:	
" __ " _____ 20__ г. N _____			
Кадастровый номер:			

**Сведения о частях помещения:**

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Характеристика части

(полное наименование должности)	(подпись)
(инициалы, фамилия)	

М.П.

**ФОРМА**  
**кадастрового паспорта земельного участка**

\_\_\_\_\_ (полное наименование органа кадастрового учета)

**КП.1**  
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_

1	Кадастровый номер:		2	Лист N ____	3	Всего листов _____
4	Номер кадастрового квартала:					
5	Предьдущие номера: _____	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: _____			
7	_____					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:					
9	Адрес (описание местоположения): _____					
10	Категория земель: _____					
11	Разрешенное использование: _____					
12	Площадь: _____					
13	Кадастровая стоимость: _____					
14	Сведения о правах: _____					
15	Особые отметки Pap722: _____					

16	Сведения о природных объектах: _____		
17	Дополнительные сведения:		
	17.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: _____		
	17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: _____		
	17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: _____		
	17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____		
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): _____		
19	Сведения о кадастровых инженерах: _____		
	(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



КП.2  
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
" " " 20 г. N

1	Кадастровый номер:	2	Лист N _____	3	Всего листов _____
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб _____				

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)	

М.П.

КП.3  
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
" " " 20 г. N

1	Кадастровый номер:	2	Лист N _____	3	Всего листов _____
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
N п/п	Учетный номер части	Площадь (м2)	Характеристика части		
1	2	3	4		


(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)	

М.П.

КП.4  
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_

1	Кадастровый номер:	2	Лист N _____	3	Всего листов _____
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части _____				
5	Масштаб _____				

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)	

М.П.

**ФОРМА**  
**кадастровой выписки о земельном участке**

(полное наименование органа кадастрового учета)

**КВ.1**

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

" " 20 г. N

1	Кадастровый номер:	2	Лист N	3	Всего листов
4	Номер кадастрового квартала:				
5	Предыдущие номера:	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:		
7					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:				
9	Адрес (описание местоположения):				
10	Категория земель:				
11	Разрешенное использование:				
12	Площадь:				
13	Кадастровая стоимость:				
14	Система координат:				
15	Сведения о правах:				

16	Особые отметки:	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке):	
18	Дополнительные сведения:	
	18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:
	18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка
19	Сведения о кадастровых инженерах:	

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.2  
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_ Page1053

1	Кадастровый номер:	2	Лист N _____	3	Всего листов _____
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				
5	Масштаб:				

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.3  
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_

1	Кадастровый номер:		2	Лист N _____	3	Всего листов _____
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях:					
	Учетный номер части	Площадь (м2)	Характеристика части			
1	2	3	4			
(полное наименование должности)		(подпись)	(инициалы, фамилия)			

М.П.

КВ.4  
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_

1	Кадастровый номер:		2	Лист N _____	3	Всего листов _____
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:	Учетный номер части: _____				
5	Масштаб: _____					
				(подпись)	(инициалы, фамилия)	

М.П.

КВ.5  
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_

1	Кадастровый номер:	2	Лист N _____	3	Всего листов _____		
4	Описание местоположения границ земельного участка:						
	Номер точки п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
	1	2	4	5	6	7	8
	(полное наименование должности)			(подпись)		(инициалы, фамилия)	

М.П.

КВ.6  
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_

1	Кадастровый номер:		2	Лист N _____	3	Всего листов _____
4	Описание поворотных точек границы земельного участка					
	Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)	
		X	Y			
	1	2	3	4	5	
	(полное наименование должности)		(подпись)		(инициалы, фамилия)	

М.П.



**ФОРМА**  
**кадастровой выписки о здании, сооружении, объекте**  
**незавершенного строительства**

(полное наименование органа кадастрового учета)  
**КВ.1**

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист N _____	всего листов: _____
" ____ 20__ г. N _____	
Кадастровый номер: _____	
Номер кадастрового квартала: _____	
Предыдущие номера: _____	
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: _____	

**Описание объекта недвижимого имущества:**

1	Адрес (описание местоположения): _____	
2	Основная характеристика: _____	(тип) _____ (значение) _____ (единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%) _____	

3	Назначение :	
4	Наименование:	
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	
6	Материал наружных стен:	
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	
9	Система координат:	
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	
12	Сведения о кадастровых инженерах Par1513:	
13	Особые отметки Par1514:	
14	Дополнительные сведения:	

	14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости
	14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости
	14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	

(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

**КВ.2  
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист N	всего листов:
"__" _____ 20__ г. N _____	
Кадастровый номер:	

**Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)**

Масштаб 1:	
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.3  
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

(вид объекта недвижимого имущества)				
Лист N			всего листов:	
" _ " _____ 20__ г. N _____				
Кадастровый номер:				
Перечень координат характерных точек контура				
Номер точки	Координаты		Радиус (R)	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
(полное наименование должности)			(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



**КВ.5  
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист N _____	всего листов: _____
" ____ " _____ 20__ г. N _____	
Кадастровый номер: _____	

**Перечень помещений, расположенных в здании, сооружении:**

N п/п	Кадастровый номер	Номер этажа (этажей)	Площадь, м2
(полное наименование должности)		(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6  
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист N	всего листов:
"__" _____ 20__ г. N _____	
Кадастровый номер: _____	

План расположения помещения с кадастровым номером \_\_\_\_\_  
на плане этажа \_\_\_\_\_

--

Масштаб 1:	
------------	--

(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициалы, фамилия)

М.П.

**ФОРМА**  
**кадастрового плана территории**

\_\_\_\_\_ (полное наименование органа кадастрового учета)

**КПТ.1.1**  
**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ**  
—:—:— N \_\_\_\_\_

1	Номер кадастрового квартала:		Лист N ____	Всего листов _____		
2	Площадь кадастрового квартала:					
3	Общие сведения о земельных участках в кадастровом квартале:					
Номер п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (описание местоположения)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7

\_\_\_\_\_ (наименование должности) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

**М.П.**



КПТ.1.2  
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ  
— : — N —

1	Номер кадастрового квартала:					Лист N ____	Всего листов ____
2	Общие сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства в кадастровом квартале:						
	N п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес (описание местоположения)	Площадь или ос-новная характеристика	Назначение (проектируемое назначение)	Кадастровая стоимость (руб.)
		2	3	4	5	6	7

\_\_\_\_\_  
(наименование должности) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

# КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

—:—:— N —————

Номер кадастрового квартала:	Лист N _____	Всего листов _____
1	План (чертеж, схема) земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных в кадастровом квартале:	
2	Масштаб:	

(наименование должности) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

М.П.

КПТ.2.2  
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ  
—:—:— N —

Номер кадастрового квартала:	Лист N _____	Всего листов _____
1	План (чертеж, схема) границ между субъектами Российской Федерации, границ населенных пунктов, границ муниципальных образований, расположенных в кадастровом квартале:	
2	Масштаб:	

(наименование должности) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

М.П.

КПТ.2.3  
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ  
N

Номер кадастрового квартала:	Лист N _____	Всего листов _____
1	План (чертеж, схема) зон с особыми условиями использования территорий, расположенных в кадастровом квартале:	
2	Масштаб:	

(наименование должности) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

М.П.

КПТ.2.4  
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ  
—:—:— N —

Номер кадастрового квартала:	Лист N _____	Всего листов _____
1	План (чертеж, схема) территориальных зон, расположенных в кадастровом квартале:	
2	Масштаб:	

(наименование должности) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

М.П.

КПТ.3.1  
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ  
—:—:— N —

Номер кадастрового квартала:		Лист N _____		Всего листов _____	
Описание местоположения границ земельных участков					
Кадастровый номер земельного участка	Номера точек	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
		X	Y		
1	2	3	4	5	6
	1				
	2				
	3				
	1				
	2				
	3				

(наименование должности) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

М.П.

КПТ.3.2  
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ  
—:—:— N —

Номер кадастрового квартала:		Лист N _____		Всего листов _____	
Описание местоположения границ зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке					
Кадастровый номер здания, сооружения, объекта незавершенного строительства	Номера точек контура	Координаты		Радиус (R)	Особые отметки (точность определения)
		X	Y		
1	2	3	4	5	6
:1	1				
	2				
	3				
:2	1				
	2				
	3				

(наименование должности) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

М.П.

КПТ.4  
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ  
—:—:— N —

Номер кадастрового квартала:	Лист N _____	Всего листов _____
------------------------------	--------------	--------------------

Сведения об объектах землеустройства, единицах кадастрового деления:

**I. Общая информация об объектах землеустройства, единицах кадастрового деления**

Номер п/п	Вид и наименование (индивидуальное обозначение) объекта землеустройства, единицы кадастрового деления	Реквизиты решений об установлении или изменении границ объектов землеустройства, единиц кадастрового деления	Сфера ограничений
1	2	3	4



**II. Описание местоположения границ объектов землеустройства, единиц кадастрового деления**

Номер п/п	Вид и наименование (индивидуальное обозначение) объекта землеустройства, единицы кадастрового деления	Номера точек	Координаты		Метод определения координат	Особые отметки (точность определения)
			X	Y		
1	2	3	4	5	6	7
		1				
		2				
		3				
		4				

\_\_\_\_\_ (наименование должности) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

**М.П.**



## Приложение 9

(полное наименование, почтовый адрес, ИНН хозяйствующего субъекта, которому адресована претензия, название должности и Ф.И.О. руководителя)

от \_\_\_\_\_  
(полное наименование, почтовый адрес, ИНН хозяйствующего субъекта – заявителя претензии, название должности и Ф.И.О. руководителя)

Исх. N \_\_\_\_\_  
" " \_\_\_\_\_ г.

### ПРЕТЕНЗИЯ

На основании заключенного между нами Договора подряда № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Вы приняли на себя обязательство оказать услуги по выполнению работ, в объеме и порядке, предусмотренными Договором и приложениями к Договору.

В свою очередь, наша организация приняла на себя обязанность оплатить оказываемые Исполнителем услуги и работы, обеспечить Исполнителю доступ к объекту выполнения работ, что было нами в срок сделано. «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. была произведена полная предоплата по Договору в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

В соответствии с п.2 ст. 715 и п. 3 ст. 450 ГК РФ, уведомляем Вас об одностороннем отказе от исполнения Договора, начиная с момента получения Вами настоящего уведомления, в связи с тем, что Вами допущено нарушение сроков выполнения работ (п. \_\_\_\_\_ Договора) и в связи с этим просим вернуть денежные средства, уплаченные по договору в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Более того, поскольку Ваши услуги оплачивались в порядке предоплаты, что согласно статье 823 ГК РФ является коммерческим кредитом, то с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., т.е. с момента предоставления денежных средств, и до возврата полученного в качестве коммерческого кредита, Вы неправомерно используете перечисленные Вам денежные средства для оплаты за услуги, что является основанием для начисления и уплаты процентов по ст. 809 ГК РФ.

Прошу в срок до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. возместить причиненные Компании убытки. В противном случае указанная сумма будет взыскана в арбитражном порядке с отнесением всех судебных расходов на счет Исполнителя, что выразится для Вас в дополнительных расходах.

Приложения:

1. Копия Договора подряда № \_\_\_\_\_ от " " \_\_\_\_\_ г. – на \_\_ стр.;
2. Копия согласованного сторонами графика производства работ – на \_\_ стр.;
3. Расчёт суммы процентов по кредиту согласно статье 823 ГК РФ.
3. Другие доказательства по существу претензии.

«\_\_» \_\_\_\_\_ г.

Подпись

Печать

В \_\_\_\_\_ суд \_\_\_\_\_

адрес: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_.

Истец: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_

выдан \_\_\_\_\_,

проживающая по адресу: \_\_\_\_\_,

г. \_\_\_\_\_ ул. \_\_\_\_\_ д. \_\_ кв. \_\_.

Ответчик: Территориальное управление по

сельскому поселению \_\_\_\_\_

муниципального района, \_\_\_\_\_

адрес: пос. \_\_\_\_\_ района \_\_\_\_\_.

Третье лицо:

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_,

адрес: \_\_\_\_\_.

Цена иска: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_ коп.

Гос. пошлина \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_ коп.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ .....	3
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРА .....	6
Тема 1.1. Основные положения правового регулирования земельно-имущественных отношений .....	6
Тема 1.2. Правовое регулирование оборота объектов недвижимости .....	60
2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРА .....	94
Тема 2.1. Правовое обеспечение землеустройства .....	94
Тема 2.2. Правовое обеспечение градостроительной деятельности .....	99
Тема 2.3. Правовое обеспечение государственного кадастра недвижимости и регистрации прав на недвижимое имущество .....	102
Тема 2.4. Правовое обеспечение института кадастровых инженеров .....	109
Тема 2.5. Основания для выполнения кадастровым инженером кадастровых работ .....	113
Тема 2.6. Правовое обеспечение саморегулируемых организаций в кадастровой сфере .....	116
Тема 2.7. Юридическая ответственность в земельно-имущественной и кадастровой сферах .....	132
Тема 2.8. Решение земельных споров .....	154
СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМЫХ ДЛЯ ИЗУЧЕНИЯ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ .....	157
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	160
СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ .....	161
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	162

Учебное издание

Улицкая Наталья Юрьевна  
Акимова Мария Сергеевна

### ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ

Учебно-методическое пособие к практическим занятиям  
по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

В авторской редакции  
Верстка Т.А. Лильп

Подписано в печать 7.12.15. Формат 60×84/16.  
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.  
Усл.печ.л. 14,65. Уч.-изд.л. 15,75. Тираж 80 экз.  
Заказ №2.

---

Издательство ПГУАС.  
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.