

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**

Рекомендовано Редсоветом университета  
в качестве учебного пособия для студентов,  
обучающихся по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Пенза 2015

УДК[332.364+347.235.11]:34(075.8)

ББК65.32-5+67.407я73

У48

Рецензенты: директор филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Пензенской области Д.Б. Бубнов; кандидат социологических наук, доцент кафедры «Кадастр недвижимости и право» Н.А. Киселева (ПГУАС)

**Улицкая Н.Ю.**

У48      **Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учеб. пособие / Н.Ю. Улицкая, М.С. Акимова. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 180 с.**

Приведен курс лекций по дисциплине «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров», контрольные вопросы по изучаемым темам, глоссарий, включающий основные понятия в сфере земельно-имущественных отношений.

Методические указания подготовлены на кафедре «Кадастр недвижимости и право» и предназначены для студентов, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

© Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства, 2015

© Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., 2015

## ВВЕДЕНИЕ

Одной из важнейших стратегических целей государственной политики в области создания условий устойчивого экономического развития Российской Федерации является эффективное использование земли и иной недвижимости для удовлетворения потребностей общества и граждан.

Осуществляя земельные преобразования и крупные земельные реформы, государство не должно забывать о требованиях землеустройства и кадастров по рациональной организации территорий, учету и оценке объектов недвижимости, мониторингу и контролю использования земель, территориальному планированию.

При совершенствовании земельно-имущественного законодательства необходимо четко знать и вписываться в технологии и технические требования выполнения землеустроительных и кадастровых работ. Только в этом случае можно предотвратить возможные земельные споры и избежать крупного экономического ущерба в развитии землевладения и землепользования.

Государство инициировало создание системы ведения государственного кадастра и государственного учета объектов недвижимости, в связи с чем, на протяжении последних 15 лет в соответствующих сферах экономики и права происходили существенные преобразования. Так, в 2000 году было начато строительство системы регистрации прав на недвижимость, ведь, по сути, в гражданский оборот недвижимость была вовлечена только с началом широкомасштабной приватизации, а это 90-е годы 20-го столетия. При этом были пересмотрены многие ранее сформировавшиеся подходы к землеустройству и кадастрам, что обусловлено, в первую очередь, отнесением земли к недвижимому имуществу и вовлечением ее в гражданский оборот, а также развитием смежных отраслей законодательства (гражданского, градостроительного). Наиболее значимым документом, определившим дальнейшее направление развития землеустройства и кадастров, стал Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (Закон о кадастре), который ввел новую категорию лиц, уполномоченных на выполнение кадастровой деятельности – кадастровые инженеры. Данное понятие означает слияние двух специальностей землеустроителя и инвентаризатора.

Поэтому специалисты в области земельно-имущественных отношений должны не только знать правовые нормы, регулирующие землеустройство и кадастры, но и уметь ориентироваться в динамично развивающейся нормативной правовой базе, иметь четкое представление о ее ближайших перспективах.

Будущая профессиональная деятельность обучающихся по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» требует соответствующей

правовой подготовки, включающей в себя освоение правовых методов регулирования отношений, связанных с проведением землеустройства, осуществлением кадастрового учета и кадастровой деятельности, с реализацией других функций государственного управления земельным фондом. Это обусловлено, в том числе тем, что информация, используемая при осуществлении землеустройства и ведении кадастра недвижимости, может быть получена различными способами, в том числе, по результатам технических действий измерительного, обследовательского и другого специального характера. Недооценка правовой составляющей такой информации, недостаточные познания в процедурных аспектах ее получения и применения, могут поставить под вопрос и правовой характер землеустроительной и кадастровой деятельности и ее результат.

Следовательно, обучающиеся по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» должны иметь представление об основах земельного, гражданского, градостроительного, лесного, водного и иного законодательства, без которых невозможно полноценное ведение кадастров и проведение землеустройства.

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».

Для качественного усвоения дисциплины студент должен:

– знать: основные правовые категории и понятия в области землеустройства и кадастров;

– уметь: работать с информационными правовыми системами, законодательными источниками и анализировать их.

В соответствии с учебным планом по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» дисциплина «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров» относится к дисциплинам базовой части профессионального цикла (индекс Б1.Б.3.12). Дисциплина изучается бакалаврами в седьмом и восьмом семестрах. Объем дисциплины составляет 180 часов, в т.ч.:

- в 7 семестре
  - лекций – 12 ч;
  - практических занятий – 26 ч;
  - самостоятельной работы – 34 ч;

– промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины проводится в форме зачета;

- *в 8 семестре*

– лекций – 18 ч;

– практических занятий – 36 ч;

– самостоятельной работы – 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 совершать 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.

# 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

## **План освоения темы:**

1.1. Определение земельных отношений. Объекты и субъекты земельных отношений (2 ч).

1.2. Определение недвижимости, недвижимого имущества, вещи, согласно Гражданскому кодексу РФ. Определение земельного участка в различных редакциях Земельного кодекса РФ. Определение объектов капитального строительства согласно Градостроительному кодексу РФ. Объекты жилищного права согласно Жилищному кодексу РФ. Определение жилищного фонда, его структуры (2 ч).

1.3. Определение государственного земельного строя. Земельная политика в системе государственного управления. Система федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих управление земельным фондом. Система законодательства, регулирующего земельные и имущественные отношения (2 ч).

## **Студент должен:**

– *иметь представление* о земельно-имущественных отношениях, особенностях объектов недвижимого имущества, субъектах земельно-имущественных отношений.

– *знать* законодательные и организационные основы системы управления земельно-имущественными отношениями.

## 1.1. Определение земельных отношений. Объекты и субъекты земельных отношений

Земельные отношения органически связаны с политической и социально-экономической системой государства. Зависят от исторических, культурных, психологических и других условий, в которых они формируются.

Земельные отношения – общественные отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами.

Земельные отношения включают в себя следующие важнейшие элементы:

- формы собственности на землю (частная, государственная, муниципальная, общинная и т.п.);
- отношения хозяйственного использования земли;
- формы управления земельными ресурсами (система политических, социально-экономических, правовых и административных мер, направленных на организацию их использования);

- способы и методы регулирования земельных отношений.

Земельно-имущественные отношения заключаются в правильном использовании природных ресурсов, которые в юридическом поле считаются недвижимостью.

Имущественные отношения управляются Гражданским кодексом РФ. Он предусматривает законодательный контроль использования и распоряжения теми объектами недвижимого имущества, которые находятся во владении граждан. То есть законодательство разграничивает понятия земельных отношений (государственные и охранные территории) и имущественных отношений (участки, которые находятся в частном владении).

Земельно-имущественные отношения являются достаточно сложными:

1. Они могут регулироваться несколькими правовыми документами. Например, распоряжение территорией, ее продажа и использование контролируются нормами Гражданского и Земельного кодекса.

2. При использовании участка в качестве недвижимого имущества учитывайте, что он обладает приоритетом охраны.

3. Земля и то строение, которое находится на ней, – это единый объект, поэтому если происходит продажа здания, то вместе с ним уходит и участок, на котором оно стоит.

4. Земельно-имущественные отношения, помимо Земельного и Гражданского кодексов контролируются и иными федеральными законами (например, «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Объект земельных отношений – это юридически однородный и пространственно ограниченный на местности земельный участок, по поводу которого возникают земельные отношения.

Объектами земельных отношений, по ст. 6 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.12.2010), являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

В силу специфических особенностей земель как природного ресурса, средства производства и объекта социально-экономических связей, субъектом земельных отношений является (в широком смысле) все население, проживающее на данной территории. В более узком смысле – к субъектам правоотношений относятся физические лица, их отдельные сообщества, организации, владельцы и собственники земельных участков, землепользователи и арендаторы.

## 1.2. Определение недвижимости, недвижимого имущества, вещи, согласно Гражданскому кодексу РФ. Определение земельного участка в различных редакциях Земельного кодекса РФ. Определение объектов капитального строительства согласно Градостроительному кодексу РФ. Объекты жилищного права согласно Жилищному кодексу РФ. Определение жилищного фонда, его структура

Вещами в гражданско-правовом смысле признаются отнюдь не только предметы, но и деньги, ценные бумаги, а также такие сложные комплексы, как промышленные сооружения, железные дороги, трубопроводы и т.п. (рис. 1). Как и прочая любая вещь, недвижимая вещь специально создана или приспособлена для того, чтобы служить определенному назначению, или, по крайней мере, служить ресурсом для создания новой недвижимой вещи. Она представляет собой комплекс связанных определенным взаимодействием недвижимых предметов, совокупность которых обеспечивает возможность полноценного использования ее по своему назначению и с соответствующей эффективностью.

В Гражданском кодексе РФ содержатся ряд разделов, которые регулируют отношения в сфере управления недвижимостью, как единым объектом. В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимому имуществу относятся объекты и всё, что прочно связано с землёй. Объект недвижимости включает 3 понятия:

1. Субъект права: физические и юридические лица, органы государственной и муниципальной власти.

2. Объект права: земельный участок и т.д.

3. Вид права: собственность, аренда, хозяйственная деятельность.

Определение объектов недвижимости предполагает наличие в их структуре 2-х элементов:

1. Естественных (природных) объектов (земельные участки, лес, многолетние насаждения, обособленные водные участки и участки недр);

2. Искусственных объектов (построек).

Жизненный цикл недвижимости:

1. Замысел.

2. Проектирование.

3. Изготовление.

4. Обращение.

5. Употребление (сервис).

6. Обслуживание, эксплуатация, ремонт.

7. Капитальный ремонт, модернизация, реконструкция, реставрация.

8. Перепрофилирование.

9. Утилизация.

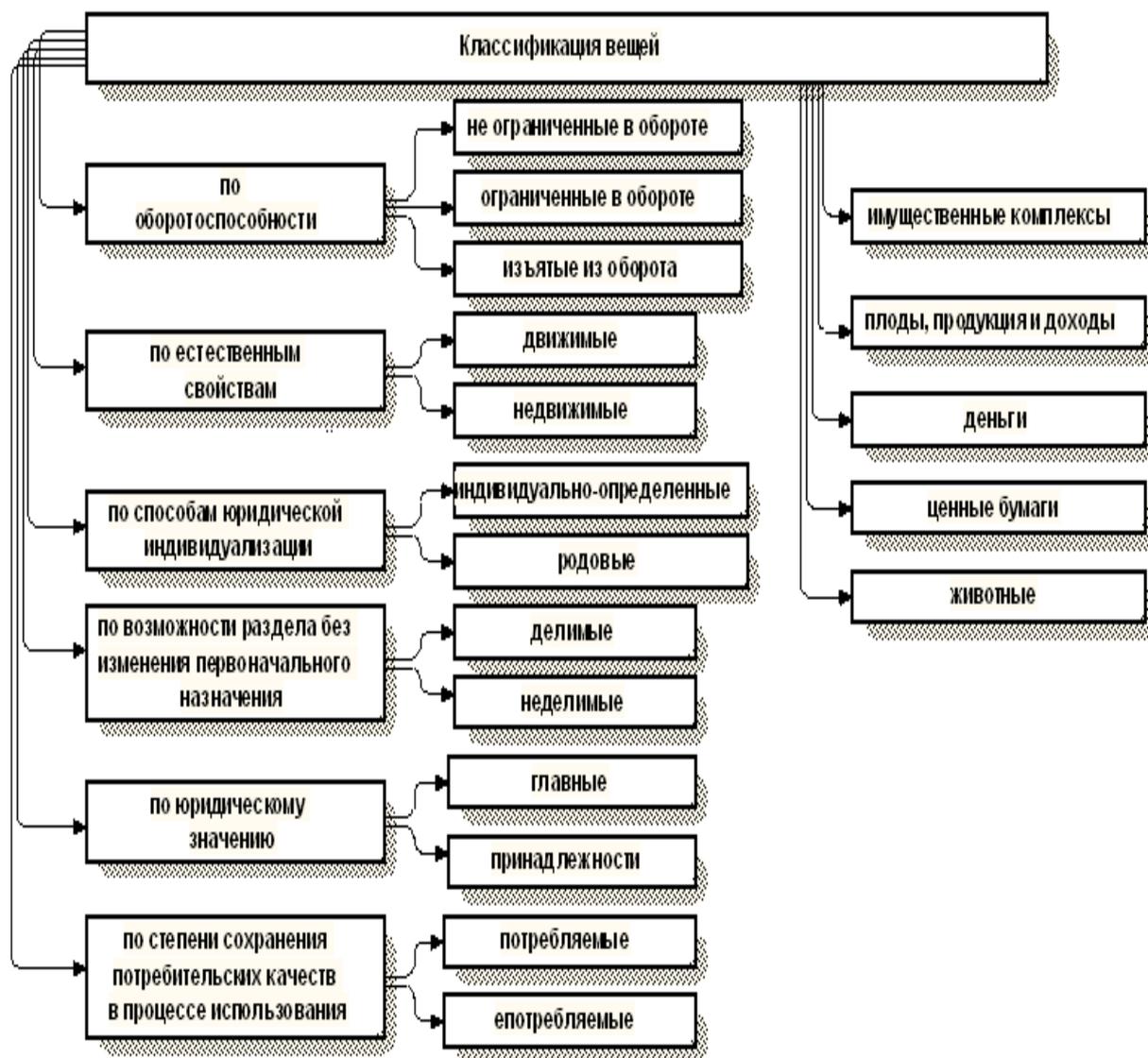


Рис. 1. Гражданско-правовая классификация вещей

Деятельность по управлению недвижимостью осуществляется в 3-х аспектах:

1. Правовой аспект управления состоит в наиболее рациональном использовании, распределении и комбинировании прав на недвижимость.
2. Экономический аспект управления реализуется через управление доходами и расходами, формируется в процессе эксплуатации недвижимости.
3. Технический аспект управления состоит в поддержке объекта управления в работоспособном состоянии в соответствии с его функциональным назначением.

Объекты недвижимости обладают основными признаками, которые позволяют отличить их от движимых объектов:

1. Стационарность (неподвижность).
2. Материальность.

3. Долговечность (согласно строительным нормам и правилам жилые здания, в зависимости от материала основных конструкций подразделяются на 6 групп с нормативными сроками службы от 5 до 150 лет).

4. Уникальность.

5. Функциональное назначение.

Уникальные характеристики объекта недвижимости (согласно ФЗ № 221 «О государственном кадастре недвижимости»):

1. Вид объекта недвижимости.

2. Кадастровый номер и дата внесения номера в кадастр.

3. Описание местоположения границ объекта недвижимости.

4. Описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом является здание, сооружение или объект незавершенного строительства.

5. Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение, номер этажа, описание местоположения помещения.

6. Площадь объекта недвижимости.

В кадастр вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимости: сведения о ранее присвоенном государственном учётном номере (кадастровым, условным, инвентарным), сведения об адресе объекта, вещных прав на него, казённые здания, сооружения или помещения, природных объектов в пределах земельного участка.

Объекты недвижимости обладают *основными признаками*, которые позволяют отличить их от движимых объектов:

1. Стационарность, неподвижность. Признак характеризуется прочной физической связью объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования.

2. Материальность. Следует отметить тот факт, что недвижимость всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах. Физические характеристики объекта недвижимости включают, например, данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, об окружающей среде, о подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте и т.д. Совокупность этих характеристик определяет полезность объекта, которая и составляет основу стоимости недвижимости. Однако сама по себе она не определяет стоимость. Недвижимость является одним из немногих товаров, стоимость которых не только практически всегда стабильна, но и имеет тенденцию к постепенному росту с течением времени.

3. Долговечность недвижимости практически выше долговечности всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов.

Кроме основных признаков недвижимости, можно выделить и *частные признаки*, которые определяются конкретными показателями в зависимости от вида объектов недвижимости.

Практически невозможно говорить о двух одинаковых квартирах, о двух одинаковых участках, о двух одинаковых строениях, так как у них будут обязательно различия в расположении по отношению к другим объектам недвижимости, к инфраструктуре и даже к сторонам света, что показывает разнородность, уникальность и неповторимость каждого объекта недвижимости.

Кроме этого, объект недвижимости всегда имеет свое функциональное назначение. Оно может быть производственным и непроизводственным. При производственном назначении объект недвижимости прямо или косвенно участвует в создании продукции, выполнении работ, оказании услуг. При непроизводственном — обеспечивает условия для проживания и обслуживания людей.

Состав сведений об уникальных характеристиках земельного участка согласно п. 1 ст. 7 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»<sup>1</sup>:

- 1) вид объекта недвижимости (земельный участок);
- 2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;
- 3) описание местоположения границ земельного участка;
- 4) площадь земельного участка.

Состав дополнительных сведений о земельных участках:

- 1) ранее присвоенный государственный учетный номер;
- 2) кадастровый номер объекта недвижимости из которого образован другой объект недвижимости;
- 3) кадастровый номер объекта недвижимости, образуемого из данного объекта недвижимости;
- 4) адрес земельного участка;
- 5) категория земель, к которой отнесен земельный участок;
- 6) разрешенное использование земельного участка;
- 7) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;
- 8) сведения о лесах, расположенных в пределах земельного участка;
- 9) сведения о водных объектах, расположенных в пределах земельного участка;
- 10) сведения об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка;
- 11) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости или с лицом,

---

<sup>1</sup> Парламентская газета. N 99-101, 09.08.2007.

обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования;

12) сведения о вещных правах (вид права, размер доли в праве, сведения о правообладателях, дата регистрации возникновения или перехода права, дата регистрации прекращения права);

13) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав;

14) сведения о частях;

15) сведения о кадастровой стоимости земельного участка (кадастровая стоимость, дата утверждения, реквизиты акта об утверждении, среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель для муниципального образования, городского округа);

16) сведения о кадастровом инженере, выполнявшем кадастровые работы (фамилия, имя, отчество, номер квалификационного аттестата, сокращенное наименование юридического лица, работником которого является, дата проведения кадастровых работ);

17) сведения о прекращении существования и дата снятия с учета, если объект недвижимости прекратил существование;

18) иные сведения (статус сведений, реквизиты решений должностного лица).

Состав сведений об уникальных характеристиках здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства согласно ст. 7 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»:

1) вид объекта недвижимости (здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);

2) кадастровый номер и дата внесения номера в ГКН;

3) описание местоположения объекта (кроме помещений) на земельном участке. Для помещений – номер этажа, на котором расположено помещение (при наличии этажности); описание местоположения помещения в пределах этажа или в пределах здания, сооружения;

4) площадь объекта.

Состав дополнительных сведений о зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства:

1) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер;

2) кадастровый номер объекта недвижимости, в результате преобразования которого образован новый объект;

3) кадастровый номер объекта недвижимости, образованного в результате преобразования объекта недвижимости;

4) кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

5) кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната;

6) адрес объекта недвижимости или описание местоположения объекта недвижимости;

7) сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав в объеме сведений, которые содержатся в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним;

8) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения), в объеме сведений, которые содержатся в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним;

9) сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости;

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

11) назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом);

12) назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение);

13) вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;

14) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;

15) количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

16) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

17) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости;

18) сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости;

19) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

20) сведения о прекращении существования объекта недвижимости, если объект недвижимости прекратил существование.

В табл. 1 приведены определения видов и разновидностей объектов недвижимого имущества.

Т а б л и ц а 1

## Объекты недвижимости

№ п/п	Объект	Определение	Правовое основание
1	2	3	4
	Земельный участок	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 РФ от 2001 года
	Земельный участок	Часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами	Земельный кодекс РФ ред. от 21.12.2009
	Земельный участок	Участок как объект права собственности и иных 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	Земельный кодекс РФ ред. от 31.12.2014
	Приусадебный земельный участок	Для ведения личного подсобного хозяйства может использоваться земельный участок в границах населенного пункта. Используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов	Ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 N 112-ФЗ (ред. от 30.12.2008) «О личном подсобном хозяйстве» (принят ГД ФС РФ 21.06.2003)

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
	Полевой земельный участок	Используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.	Ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 N 112-ФЗ (ред. от 30.12.2008) «О личном подсобном хозяйстве» (принят ГД ФС РФ 21.06.2003)
	Садовый земельный участок	Земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений)	Ст. 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (ред. от 30.12.2008)
	Дачный земельный участок	Земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля)	Ст. 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (ред. от 30.12.2008)
	Огородный земельный участок	Земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории)	Ст. 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (ред. от 30.12.2008)
	Лесной участок	Земельный участок, границы которого определяются в соответствии со статьями 67, 69 и 92 Лесного кодекса РФ	Ст. 7 Лесного кодекса РФ от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 29.12.2010)

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
	Искусственно созданный земельный участок	Земельный участок, созданный в морском порту путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий	П. 14 ст. 4 Федерального закона от 08.11.2007 N 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 28.12.2010)
	Искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности (искусственный земельный участок, искусственно созданный земельный участок)	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. Может прилегать к существующим земельным участкам или быть изолированным от них	ФЗ от 19.07.2011 N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (ред. от 28.12.2013)
	Искусственные дорожные сооружения	Сооружения, предназначенные для движения транспортных средств, пешеходов и прогона животных в местах пересечения автомобильных дорог иными автомобильными дорогами, водотоками, оврагами, в местах, которые являются препятствиями для такого движения, прогона (зимники, мосты, переправы по льду, путепроводы, трубопроводы, тоннели, эстакады, подобные сооружения)	Федеральный закон от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 18.10.2007) (ред. от 03.11.2010, с изм. от 13.12.2010)
	Объект капитального строительства	Здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек	Ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.11.2010)

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
	Самовольная постройка	Жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил	Ст. 222 Гражданского кодекса РФ
	Предприятие	Как имущественный комплекс признаётся недвижимостью. Имущественный комплекс – это совокупность объектов недвижимого имущества и используемого в технологическом процессе внутреннего и внешнего производственного оборудования, расположенных в границах определённого земельного участка. В состав предприятий входят имущественный комплекс предприятия (нематериальные активы, материальные активы), а также совокупность прав владения, пользования, распоряжения	Ст. 130 Гражданского Кодекса РФ
	Недвижимое имущество, недвижимость	Земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно в т.ч. здания, сооружение, объекты незавершённого строительства	Ст. 130 Гражданского Кодекса РФ
	Недвижимое имущество (недвижимость)	Земельные участки, участки недр и все объекты, которые связанные с землёй так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы	Ст. 1 Федерального закона от 21 июня 1997 года №122 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
	Жилое помещение	Изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)	Ст. 15 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2010)

## Окончание табл. 1

1	2	3	4
	Жилой дом	Индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании	Ст. 16 Жилищного кодекса РФ 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 30.11.2010)
	Квартира	Структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении	Ст. 16 Жилищного кодекса РФ 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 30.11.2010)
	Комната	Часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире	Ст. 16 Жилищного кодекса РФ 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 30.11.2010)

Вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения, признается неделимой (ст. 133 Гражданского кодекса РФ). Особенности выдела доли в праве собственности на неделимую вещь определяются правилами статей 252 «Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли» и 258 «Раздел имущества крестьянского (фермерского) хозяйства» Гражданского кодекса РФ.

Невозможен раздел в натуре, например, однокомнатной квартиры. Пленум Верховного Суда РФ в п. 12 Постановления от 24 августа 1993 г. N 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» (в ред. Постановлений Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.93 N 11, от 25.10.96 N 10) разъяснил, что выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой воз-

возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой. Такое разъяснение базируется на ранее сложившейся практике в отношении раздела в натуре индивидуальных жилых домов. Пленум Верховного Суда РФ в подп. «а» п. 6, п. 7 и 10 Постановления от 10 июня 1980 г. N 4 «О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделе доли собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности» (ред. от 25.10.1996) разъяснил, что выдел (раздел) участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, а также означает утрату им права на эту долю в общем имуществе (ст. 252 ГК РФ). Поскольку участники общей долевой собственности имеют равные права в отношении общего имущества пропорционально своей доле в нем, суд при выделе доли в натуре должен передать сособственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующую по размеру стоимости его доле, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений.

В соответствии со ст. 134 Гражданского кодекса РФ, разнородные вещи, образующие единое целое, предполагающее использование их по общему назначению рассматриваются гражданским законодательством как одна вещь (сложная вещь). Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное.

Как гласит ст. 135 Гражданского кодекса РФ, вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

Следует обратить внимание, что оборудование, размещенное в зданиях и сооружениях (отопление, водопровод, канализация, электрооборудование, лифты, решетки, металлические двери и пр.) относится к движимому имуществу. Но так как оно стало неотъемлемой частью объекта недвижимости, то в случае сделки по этому объекту, следует детально описывать все движимое имущество, включаемое в состав недвижимого (особенно это касается имущества, подлежащего изъятию при совершении сделки).

В Методических указаниях по составлению технической документации энергетических производственно-технологических комплексов ГЭС и ТЭС (гидроэлектростанций и тепловых электрических станций) для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество (Приказ Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 17 ноября 2000 г. N 261) говорится:

«Энергетические производственно-технологические комплексы ГЭС и ТЭС (ЭПТК) являются основной частью имущественного комплекса и означают сложную вещь, состоящую из зданий и сооружений (разнородных вещей), функционально и технологически связанных, образующих единое целое и предназначенных для производства (выработки) электрической энергии за счет использования механической энергии воды или в результате преобразования тепловой энергии, выделяющейся при сжигании органического топлива», однако, документ утратил силу в связи с изданием Приказа Минрегиона РФ от 20.06.2006 N 74.

Установление составляющих сложной вещи производится правообладателем на основании проектной документации на строительство (реконструкцию) объекта, обосновывающей неразрывность составляющих частей ЭПТК и в соответствии с ГОСТ 19431-84 «Энергетика и электрификация. Термины и определения» (утв. Постановлением Госстандарта СССР от 27.03.1984 N 1029).

В состав ЭПТК входят следующие здания и сооружения:

✓ для гидроэлектростанций – энергетические; административно-бытовые; водоподпорные и водосбросные; судоходные и лесосплавные; рыбохозяйственные; водозаборные; природоохранные; вспомогательные; инженерные сети, подъездные пути железнодорожного и автомобильного транспорта и другие объекты, предусмотренные проектной документацией;

✓ для тепловых электрических станций – энергетические; административно-бытовые; топливные; водозаборные; природоохранные; вспомогательные; инженерные сети, подъездные пути железнодорожного и автомобильного транспорта и другие объекты, предусмотренные проектной документацией.

Административно-бытовые, транспортные и другие здания и сооружения, входящие в ЭПТК, не могут быть изъяты из него без внесения, в установленном порядке, изменений в проектную документацию.

Для зданий и сооружений незавершенного строительства, входящих в состав ЭПТК, выполняются отдельные технические описания, являющиеся составной частью технической документации.

Согласно ст. 225 Гражданского кодекса РФ<sup>2</sup>, бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался.

Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципаль-

---

<sup>2</sup> Российская газета. N 238-239, 08.12.1994.

ным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. Бесхозная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

Объектами жилищных прав являются жилые помещения (п. 1 ст. 15 ЖК РФ). Согласно ст. 16 ЖК РФ, к жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающим в нем на законных основаниях гражданам, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств (ст. 17 ЖК).

В соответствии со ст. 23 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое и наоборот осуществляется органом местного самоуправления с соблюдением требований Жилищного кодекса РФ и законодательства о градостроительной деятельности.

Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения представляет:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспече-

ния использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представление других документов.

Как гласит ст. 40 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение.

Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (ст. 19 ЖК РФ). В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

1) частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами – собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов

своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами – собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

### 1.3. Определение государственного земельного строя. Земельная политика в системе государственного управления. Система федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих управление земельным фондом. Система законодательства, регулирующего земельные и имущественные отношения

Совокупность всех земельных правоотношений (в том числе законных и незаконных), сложившихся в обществе, представляет собой государственный земельный строй, который регулирует виды и формы собственности на землю, систему управления земельными ресурсами, систему землепользования и землеустройства, права и обязанности субъектов земельных отношений, систему платы за пользование землей.

Земельная политика – система мер регулирования, влияющих на условия реализации прав собственности на землю с целью обеспечения наиболее эффективного варианта использования земли в интересах максимального удовлетворения текущих и будущих потребностей общества.

Ниже представлена классификация методов и инструментов земельной политики, образующих механизм регулирования земельных отношений.

*Методы территориального планирования и градорегулирования:*

- Нормативно-правовые инструменты регулирования.
- Градостроительные мероприятия по развитию инфраструктуры.
- Запреты и предложения по использованию.

*Методы земельного менеджмента:*

- Прямая купля-продажа, обмен земельных участков.
- Экспроприация, принудительный выкуп земли.
- Оптимизация размеров, форм земельных участков.
- Санация.

*Финансовые и налоговые методы:*

- Земельное налогообложение.
- Софинансирование затрат на развитие транспортной, инженерной, коммунальной инфраструктур.
- Уравнивание стоимости при/для реализации градостроительных мероприятий.

В самом общем виде под управлением земельным фондом понимается исполнительно-распорядительная деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления в пределах их компетенции, направленная на публично-правовое регулирование земельных отношений в Российской Федерации в целях обеспечения рационального использования и охраны земель. Данное публично-правовое регулирование распространяется на всех граждан и юридических лиц (включая иностранных) вне зависимости от их организационно-правовых форм и видов прав на земельные участки.

*К органам общей компетенции относятся:* Правительство Российской Федерации и соответствующие органы государственной власти субъектов Российской Федерации, а также органы местного самоуправления – городские, районные, поселковые и сельские администрации.

*Органы специальной компетенции* подотчетны исполнительно-распорядительным органам общей компетенции и, в свою очередь, подразделяются на функциональные и отраслевые (ведомственные) органы.

*К функциональным органам специальной компетенции относятся:* Росреестр, Росимущество, Министерство природных ресурсов и экологии, Федеральная санитарно-эпидемиологическая служба и др.

*Отраслевыми (ведомственными) органами* являются различные министерства и ведомства, в ведении которых находятся земли определенного целевого назначения (Министерство сельского хозяйства и др.).

К компетенции федеральных представительных и исполнительных органов по управлению земельным фондом относятся:

- установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;
- установление ограничений оборотоспособности земельных участков;
- государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля и ведения государственного кадастра недвижимости и др.

К компетенции представительных и исполнительных органов субъектов Российской Федерации относят:

- разработку и принятие нормативно-правовых актов в области регулирования земельных отношений в соответствии с федеральным законодательством;

- установление границ и правового режима особо охраняемых территорий в границах субъектов Российской Федерации и др.

К компетенции местных органов исполнительной власти отнесены:

- предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам в собственность или пользование;

- изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для муниципальных нужд;

- планирование использования земель и контроль за правильностью их использования в границах муниципальных образований и др.

Конкретные виды и объемы деятельности муниципальных органов по управлению земельным фондом устанавливаются федеральным законодательством или законодательством субъектов Российской Федерации.

Вся система органов управления выполняет определенные функции по отношению к земле. Под функциями государственного управления земельным фондом понимаются основные направления деятельности государственных органов по обеспечению рационального использования и охраны земель.

Законодательство в сфере недвижимого имущества – это совокупность законов и других нормативно-правовых актов, посредством которых государственные органы власти могут устанавливать, изменять или отменять соответствующие правовые нормы.

К общественным правам относят:

1. Право на налог (имущественное налогообложение);

2. Право отчуждать за компенсацию недвижимость для общественных нужд;

3. Право полицейской власти;

4. Право забирать имущество в казну.

К частным правам относят:

1. Возможность владения имуществом физических и юридических лиц;

2. Пожизненное имущественное право;

3. Права на недвижимость в соответствии с законом.

Выделяют 3 группы, на которые подразделяются источники права:

- 1 гр. – Федеральные законы и иные нормативно-правовые акты в сфере недвижимости (Конституция РФ, Гражданский кодекс, Земельный кодекс и т.д.);

- 2 гр. – Законы и иные нормативно-правовые акты субъектов РФ;

- 3 гр. – Законы о местном самоуправлении и местные нормативно-правовые акты.

Система нормативно-правовых актов федерального уровня, регулирующих земельные и имущественные отношения, приведена в табл. 2.

Т а б л и ц а 2

## Кодексы, регулирующие земельно-имущественные отношения

№ п/п	Название и атрибуты нормативно-правового акта	Нормы
1	2	3
	<p>"Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)</p>	<p>Ст. 5 «Российская Федерация состоит из республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов – равноправных субъектов Российской Федерации», ст. 8 «В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности», ст. 25 «Жилище неприкосновенно», ст. 27 «Каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства», ст. 34 «Каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности», ст. 35 «Право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Право наследования гарантируется», ст. 36 «Граждане и их объединения вправе 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», ст. 40 «Каждый имеет право на жилище», ст. 42 «Каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением», ст. 58 «Каждый обязан сохранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам»</p>

Продолжение табл. 2

1	2	3
	<p>"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015)</p>	<p>Гл. I. «Общие положения», Гл. II. «Охрана земель», Гл. III. «Собственность на землю», Гл. IV. «Ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), аренда земельных участков, безвозмездное пользование земельными участками», Гл. V. «Возникновение прав на землю», Гл. VI. «Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков», Гл. VII. «Прекращение и ограничение прав на землю», Гл. VIII. «Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд», Гл. IX. «Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров», Гл. X. «Плата за землю и оценка земли», Гл. XI. «Мониторинг земель, землеустройство, государственный кадастровый учет земельных участков и резервирование земель для государственных и муниципальных нужд», Гл. XII. «Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль», Гл. XIII. «Ответственность за правонарушения и в области охраны и использования земель», Гл. XIV. «Земли сельскохозяйственного назначения», Гл. XV. Земли населенных пунктов, Гл. XVI. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, Гл. XVII. Земли особо охраняемых территорий и объектов, Гл. XVIII. Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса</p>
	<p>Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 22.10.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.03.2015)</p>	<p>Ст. 8.1. «Государственная регистрация прав на имущество», Ст. 20. «Место жительства гражданина», Ст. 24. «Имущественная ответственность гражданина», Ст. 37. «Распоряжение имуществом подопечного», Ст. 38. «Доверительное управление имуществом подопечного», Ст. 66.1. «Вклады в имущество хозяйственного товарищества или общества», Ст. 106.3. «Имущество производственного кооператива», Ст. 123.13. «Имущество товарищества собственников недвижимости», Ст. 123.18. «Имущество фонда», Ст. 123.28. «Имущество религиозной организации», Ст. 129. «Оборотоспособность объектов гражданских прав», Ст. 130. «Недвижимые и движимые вещи», Ст. 131. «Государственная регистрация недвижимости», Ст. 132. «Предприятие», Ст. 133. «Неделимые вещи», Ст. 133.1. «Единый недвижимый комплекс», Ст. 134. «Сложные вещи»,</p>

Продолжение табл. 2

1	2	3
		<p>Ст. 135. «Главная вещь и принадлежность», Ст. 174.1. «Последствия совершения сделки в отношении имущества, распоряжение которым запрещено или ограничено», Ст. 209. «Содержание права собственности», Ст. 210. «Бремя содержания имущества», Ст. 211. «Риск случайной гибели имущества», Ст. 212. «Субъекты права собственности», Ст. 213. «Право собственности граждан и юридических лиц», Ст. 214. «Право государственной собственности», Ст. 215. «Право муниципальной собственности», Ст. 216. «Вещные права лиц, не являющихся собственниками», Ст. 217. «Приватизация государственного и муниципального имущества», Ст. 218. «Основания приобретения права собственности», Ст. 219. «Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество», Ст. 222. «Самовольная постройка», Ст. 223. «Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору», Ст. 224. «Передача вещи», Ст. 225. «Бесхозные вещи», Ст. 234. «Приобретательная давность», Ст. 235. «Основания прекращения права собственности», Ст. 236. «Отказ от права собственности», Ст. 237. «Обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника», Ст. 238. «Прекращение права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать», Ст. 239. «Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором оно находится», Ст. 239.1. «Отчуждение объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка», Ст. 242. «Реквизиция», Ст. 243. «Конфискация», Ст. 244. «Понятие и основания возникновения общей собственности», Ст. 245. «Определение долей в праве долевой собственности», Ст. 246. «Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности», Ст. 247. «Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности», Ст. 248. «Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности», Ст. 249. «Расходы по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности», Ст. 250. «Преимущественное право покупки», Ст. 251. «Момент перехода доли в праве общей собственности к приобретателю по договору», Ст. 252. «Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли»,</p>

Продолжение табл. 2

1	2	3
	"	<p>Ст. 253. «Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности», Ст. 254. «Раздел имущества, находящегося в совместной собственности, и выдел из него доли, Ст. 255. Обращение взыскания на долю в общем имуществе», Ст. 256. «Общая собственность супругов», Ст. 257. «Собственность крестьянского (фермерского) хозяйства», Ст. 258. «Раздел имущества крестьянского (фермерского) хозяйства», Ст. 259. «Собственность хозяйственного товарищества или кооператива, образованного на базе имущества крестьянского (фермерского) хозяйства», Гл. 17. «Право собственности и другие вещные права на землю», Гл. 18. «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения», Гл. 19. «Право хозяйственного ведения, право оперативного управления», Гл. 20. «Защита права собственности и других вещных прав», Ст. 349. «Порядок обращения взыскания на заложенное имущество», Ст. 350. «Реализация заложенного имущества при обращении на него взыскания в судебном порядке», Ст. 350.1. «Реализация заложенного имущества при обращении на него взыскания во внесудебном порядке», Ст. 353. «Сохранение залога при переходе прав на заложенное имущество к другому лицу»</p>
	<p>"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 22.01.2015)</p>	<p>Гл. 30. «Купля-продажа: § 7. Продажа недвижимости, § 8. Продажа предприятия», Гл. 31. «Мена», Гл. 32. «Дарение», Гл. 33. «Рента и пожизненное содержание с иждивением», Гл. 34. «Аренда: § 4. Аренда зданий и сооружений, § 5. Аренда предприятий», Гл. 35. «Наем жилого помещения», Гл. 36. «Безвозмездное пользование», Ст. 929. «Договор имущественного страхования», Ст. 930. «Страхование имущества», Ст. 949. «Неполное имущественное страхование», Ст. 950. «Дополнительное имущественное страхование», Ст. 952. «Имущественное страхование от разных страховых рисков», Ст. 960. «Переход прав на застрахованное имущество к другому лицу», Ст. 966. «Исковая давность по требованиям, связанным с имущественным страхованием», Ст. 996. «Права на вещи, являющиеся предметом комиссии», Гл 53. «Доверительное управление имуществом», Ст. 1043. «Общее имущество товарищей», Ст. 1108. «Возмещение затрат на имущество, подлежащее возврату»</p>
	<p>"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья)" от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 05.05.2014)</p>	<p>Гл. 61. «Общие положения о наследовании», Гл. 62. «Наследование по завещанию», Гл. 63. «Наследование по закону», Гл. 64. «Приобретение наследства», Гл. 65. «Наследование отдельных видов имущества», Гл. 68. «Право, подлежащее применению к имущественным и личным неимущественным отношениям»</p>

Продолжение табл. 2

1	2	3
	<p>"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015)</p>	<p>Ст. 2. «Основные принципы законодательства о градостроительной деятельности», Ст. 4. «Отношения, регулируемые законодательством о градостроительной деятельности», Ст. 5. «Субъекты градостроительных отношений», Ст. 11. «Подготовка и утверждение схем территориального планирования Российской Федерации», Ст. 15. «Подготовка и утверждение схем территориального планирования субъектов Российской Федерации», Ст. 20. «Подготовка и утверждение схемы территориального планирования муниципального района», Ст. 24. «Подготовка и утверждение генерального плана поселения, генерального плана городского округа», Ст. 32. «Порядок утверждения правил землепользования и застройки», Ст. 37. «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства», Ст. 38. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», Ст. 39. «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства», Ст. 40. «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», Ст. 46. «Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа», Ст. 46.1. «Развитие застроенных территорий» – Ст. 55. «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»</p>
	<p>"Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.12.2014)</p>	<p>Гл. 1. «Основные положения. Жилищное законодательство», Гл. 2. «Объекты жилищных прав. Жилищный фонд», Гл. 3. «Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение», Гл. 4. «Переустройство и перепланировка жилого помещения», Гл. 5. «Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан», Гл. 6. «Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников», Гл. 7. «Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма», Гл. 8. «Социальный наем жилого помещения», Гл. 8.1. «Наем жилого помещения жилищного фонда социального использования»,</p>

Продолжение табл. 2

1	2	3
		<p>Гл. 8.2. «Предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования», Разд. III.2. «Наемные дома», Гл. 9. «Жилые помещения специализированного жилищного фонда», Гл. 10. «Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими», Гл. 11. «Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов», Гл. 12. «Правовое положение членов жилищных кооперативов», Гл. 13. «Создание и деятельность товарищества собственников жилья», Гл. 14. «Правовое положение членов товарищества собственников жилья», Разд. VII. «Плата за жилое помещение и коммунальные услуги», Разд. VIII. «Управление многоквартирными домами»</p>
	<p>"Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 29.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2015)</p>	<p>Ст. 15. Местные налоги и сборы</p>
	<p>"Семейный кодекс Российской Федерации" от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 04.11.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2015)</p>	<p>Ст. 33. «Понятие законного режима имущества супругов», Ст. 34. «Совместная собственность супругов», Ст. 35. «Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов», Ст. 36. «Имущество каждого из супругов», Ст. 37. «Признание имущества каждого из супругов их совместной собственностью», Ст. 38. «Раздел общего имущества супругов», Ст. 39. «Определение долей при разделе общего имущества супругов», Гл. 8. «Договорной режим имущества супругов», Гл. 9. «Ответственность супругов по обязательствам»</p>
	<p>"Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 12.02.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015)</p>	<p>Ст. 7.1. «Самовольное занятие земельного участка», Ст. 7.3. «Пользование недрами без лицензии на пользование недрами либо с нарушением условий, предусмотренных лицензией на пользование недрами, и (или) требований утвержденных в установленном порядке технических проектов», Ст. 7.4. «Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых», Ст. 7.6. «Самовольное занятие водного объекта или пользование им с нарушением установленных условий», Ст. 7.7. «Повреждение объектов и систем водоснабжения, водоотведения, гидротехнических сооружений, устройств и установок водохозяйственного и водоохранного назначения», Ст. 7.9. «Самовольное занятие лесных участков», Ст. 7.10. «Самовольная уступка права пользования землей, недрами, лесным участком или водным объектом»,</p>

Продолжение табл. 2

1	2	3
		<p>Ст. 7.13. «Нарушение требований сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, их территорий либо несоблюдение ограничений, установленных в границах их зон охраны», Ст. 7.14. «Организация или проведение земляных, строительных или иных работ без разрешения государственного органа охраны объектов культурного наследия», Ст. 7.14.1. «Уничтожение или повреждение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, объектов, составляющих предмет охраны исторического поселения», Ст. 7.14.2. «Неисполнение обязанности по приостановлению работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, или работ, проведение которых может ухудшить состояние объекта культурного наследия либо нарушить его целостность и сохранность», Ст. 7.15. «Ведение археологических разведок или раскопок без разрешения», Ст. 7.16. «Незаконное изменение правового режима земельных участков, отнесенных к землям историко-культурного назначения», Ст. 7.17. «Уничтожение или повреждение чужого имущества», Ст. 7.21. «Нарушение правил пользования жилыми помещениями», Ст. 7.22. «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений», Ст. 7.23.2. «Нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов», Ст. 7.23.3. «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», Ст. 7.24. «Нарушение порядка распоряжения объектом нежилого фонда, находящимся в федеральной собственности, и использования указанного объекта», Ст. 7.25. «Уклонение от безвозмездной передачи копий геодезических или картографических материалов и данных в государственный картографо-геодезический фонд Российской Федерации», Ст. 7.27.1. «Причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием», Ст. 7.28. «Нарушение установленного порядка патентования объектов промышленной собственности в иностранных государствах», Ст. 7.32.2. «Нарушение требований жилищного законодательства к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования», Ст. 7.34. «Нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность»,</p>

Окончание табл. 2

1	2	3
		<p>Ст. 8.1. «Несоблюдение экологических требований при осуществлении градостроительной деятельности и эксплуатации предприятий, сооружений или иных объектов», Ст. 8.6. «Порча земель», Ст. 8.7. «Невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв», Ст. 8.8. «Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению», Ст. 8.10. «Нарушение требований по рациональному использованию недр», Ст. 8.11. «Нарушение правил и требований проведения работ по геологическому изучению недр», Ст. 8.12. «Нарушение режима использования земельных участков и лесов в водоохраных зонах», Ст. 8.12.1. «Несоблюдение условия обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе», Ст. 8.13. «Нарушение правил охраны водных объектов», Ст. 8.26. «Самовольное использование лесов, нарушение правил использования лесов для ведения сельского хозяйства, уничтожение лесных ресурсов», Ст. 8.39. «Нарушение правил охраны и использования природных ресурсов на особо охраняемых природных территориях», Ст. 8.46. «Невыполнение или несвоевременное выполнение обязанности по подаче заявки на постановку на государственный учет объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, представлению сведений для актуализации учетных сведений»</p>
	<p>"Уголовный кодекс Российской Федерации" от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 03.02.2015)</p>	<p>Ст. 165. «Причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием», Ст. 167. «Умышленное уничтожение или повреждение имущества», Ст. 168. «Уничтожение или повреждение имущества по неосторожности», Ст. 170. «Регистрация незаконных сделок с землей», Ст. 175. «Приобретение или сбыт имущества, заведомо добытого преступным путем», Ст. 179. «Принуждение к совершению сделки или к отказу от ее совершения», Ст. 198. «Уклонение от уплаты налогов и (или) сборов с физического лица», Ст. 199. «Уклонение от уплаты налогов и (или) сборов с организации»</p>

## Контрольные вопросы

1. Определение земельных отношений.
2. Объекты и субъекты земельных правоотношений.
3. Определение земельного участка (в т.ч. искусственного земельного участка) в различных редакциях Земельного кодекса РФ.
4. Определение недвижимости, недвижимого имущества, вещи, согласно Гражданскому кодексу РФ.
5. Признаки и уникальные характеристики объектов недвижимости, согласно действующему законодательству.
6. Делимые, неделимые, сложные вещи.
7. Определение объектов капитального строительства согласно Градостроительному кодексу РФ.
8. Объекты жилищного права согласно Жилищному кодексу РФ.
9. Определение жилищного фонда, его структуры.
10. Определение государственного земельного строя.
11. Земельная политика в системе государственного управления.
12. Система органов власти, осуществляющих управление земельным фондом.
13. Система законодательства, регулирующего земельные и имущественные отношения.

## 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### План освоения темы:

- 2.1. Вещные права. Формы собственности (2 ч).
- 2.2. Правила и основания возникновения, изменения и прекращения прав на объекты недвижимости (2 ч).
- 2.3. Регулирование оборотоспособности объектов недвижимого имущества. Образование земельных участков (2 ч).

### Студент должен:

- *иметь представление* о правилах и основаниях возникновения, изменения и прекращения прав на объекты недвижимости;
- *знать* законодательные основы вещных прав и обязанностей.

### 2.1. Вещные права. Формы собственности

По Гражданскому кодексу РФ, вещными правами являются:

- 1) право собственности (ст. 209);
- 2) право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265);
- 3) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268);
- 4) сервитуты (ст. 274, 277);
- 5) право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294);
- 6) право оперативного управления имуществом (ст. 296).

По Земельному кодексу РФ, к вещным правам относятся:

- 1) постоянное (бессрочное) пользование земельным участком (ст. 20);
- 2) пожизненное наследуемое владение земельным участком (ст. 21);
- 3) аренда земельных участков;
- 4) право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут);
- 5) безвозмездное срочное пользование земельным участком.

Под собственностью понимают ту или иную форму присвоения различных вещей, созданных человеком или имеющих естественное происхождение. Содержание права собственности на землю составляет правомочия владения, пользования и распоряжения (ст.209 ГК РФ). Данная статья определяет **права собственности**:

- 1) отчуждать своё имущество в собственность иных лиц;
- 2) передавать другим лицам права пользования и распоряжения оставаясь, при этом, собственником;
- 3) отдавать имущество в залог. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101 от 2002 г. устанавливает обя-

занности предварительного согласования судьбы отчуждаемого земельного участка с органом государственной и муниципальной власти.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник земельного участка имеет право:

1) 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;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, 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;

3) 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;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

– использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

– 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, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

– выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами.

Собственник земельного участка имеет право собственности на посеvy и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.

Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на *праве общей долевой собственности* общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру (ст. 290 ГК РФ).

В части 3 статьи 30 ЖК РФ указано, что собственники жилых помещений (жилых домов, частей жилых домов; квартир, частей квартир; отдельных комнат – ст. 15 ЖК РФ) несут бремя содержания данных помещений «и, если данные помещения являются квартирами, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме...». Но только собственниками квартир в отношении установления бремени содержания общего имущества в многоквартирном доме законодатель не ограничивается. В соответствии со ст. 39 ЖК РФ бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме несут собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме. Из ст. 36 ЖК РФ следует, что общее имущество принадлежит на праве общей долевой собственности не только гражданам, но и организациям, муниципальным образованияам, субъектам РФ и Российской Федерации.

Таким образом, необходимо считать, что несение бремени содержания своего имущества (ст. 210 ГК РФ), равно как и бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (ст. 39 ЖК РФ), имеют собственники всех помещений в многоквартирном доме.

К собственникам помещений необходимо относить лиц, имеющих в соответствии с Гражданским кодексом РФ, законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также с Жилищным кодексом Российской Федерации право собственности на расположенные в многоквартирном доме:

1) жилые помещения, признанные таковыми в соответствии с положениями главы 2 ЖК РФ;

2) нежилые помещения (встроенные и пристроенные), являющиеся самостоятельными объектами недвижимого имущества, не являющиеся жилыми помещениями и не входящие в соответствии с частью 1 ст. 36 ЖК РФ в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Собственниками помещений в многоквартирных домах могут являться граждане, организации различных организационно-правовых форм, муниципальные образования, субъекты РФ и Российская Федерация.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ).

Вещные права на имущество *могут* принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества.

Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество.

Вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей 305 ГК РФ (ст. 216 ГК РФ).

По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Передача имущества в доверительное управление *не влечет перехода права собственности* на него к доверительному управляющему.

Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя (ст. 1012 ГК РФ).

Сделки с переданным в доверительное управление имуществом доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве такого управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.».

При отсутствии указания о действии доверительного управляющего в этом качестве доверительный управляющий обязывается перед третьими

лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ему имуществом (ст. 1012 ГК РФ).

Объектами доверительного управления могут быть предприятия и другие имущественные комплексы, отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, ценные бумаги, права, удостоверенные бездокументарными ценными бумагами, исключительные права и другое имущество.

Не могут быть самостоятельным объектом доверительного управления деньги, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении, не может быть передано в доверительное управление. Передача в доверительное управление имущества, находившегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении, возможна только после ликвидации юридического лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого имущество находилось, либо прекращения права хозяйственного ведения или оперативного управления имуществом и поступления его во владение собственника по иным предусмотренным законом основаниям (ст. 1013 ГК РФ).

Доверительным управляющим может быть индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением унитарного предприятия.

В случаях, когда доверительное управление имуществом осуществляется по основаниям, предусмотренным законом, доверительным управляющим может быть гражданин, не являющийся предпринимателем, или некоммерческая организация, за исключением учреждения.

Имущество не подлежит передаче в доверительное управление государственному органу или органу местного самоуправления.

Доверительный управляющий не может быть выгодоприобретателем по договору доверительного управления имуществом (ст. 1015 ГК РФ).

Передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество (ст. 1017 ГК РФ).

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

Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества. Собственник имеет право на получение части прибыли от

использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

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

Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами (ст. 294, 295 ГК РФ).

Казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь *с согласия собственника* этого имущества. Казенное предприятие самостоятельно реализует производимую им продукцию, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Порядок распределения доходов казенного предприятия определяется собственником его имущества.

Частное или бюджетное учреждение не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным этим учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества.

Автономное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленными за ним собственником или приобретенными автономным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества. Остальным закрепленным за ним имуществом автономное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено законом (ст. 297, 298 ГК РФ).

Право хозяйственного ведения или право оперативного управления имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным предприятием или учреждением, возникает у этого предприятия или учреждения *с момента передачи имущества*, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника (ст. 299 ГК РФ).

При переходе права собственности на государственное или муниципальное предприятие как имущественный комплекс к другому собственнику государственного или муниципального имущества такое предприятие *сохраняет право* хозяйственного ведения или право оперативного управления на принадлежащее ему имущество.

При переходе права собственности на учреждение к другому лицу это учреждение *сохраняет право* оперативного управления на По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на кото-

рое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе:

1) земельные участки, за исключением земельных участков, не подлежащих ипотеке;

2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты (ст. 5 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 17.06.2010)).

Залог в гражданском праве – это имущество или другие ценности, находящиеся в собственности залогодателя и служащие частичным или полным обеспечением, гарантирующим погашение займа или кредита или иных гражданско-правовых обязательств. Залог может быть передан залогодержателю в физической форме или в форме документально-зафиксированного права. Залог недвижимого имущества, заключается в том, что в случае неисполнения кредитор получает удовлетворение из заложенного имущества.

Правила Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» применяются к залому незавершенного строительством недвижимого имущества, возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе зданий и сооружений.

Если иное не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями (статья 135 ГК России) как единое целое.

Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), *не может быть самостоятельным предметом ипотеки* (п. 4 ст. 5 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залому прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений.

Если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка.

Залог прав аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, арендатором такого земельного

участка допускается в пределах срока договора аренды с согласия собственника земельного участка. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления (ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной, вместе с таким договором в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, представляется закладная. Если заключение соответствующего договора влечет возникновение ипотеки в силу закона, в случае составления закладной предъявляются соответствующий договор и закладная. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, делает на закладной отметку о дате и месте государственной регистрации такого договора, нумерует и скрепляет печатью листы закладной.

Если в договоре, на основании которого составлена и выдана закладная, указано, что с даты выдачи залогодержателю закладной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, договор об ипотеке и договор, обязательство из которого обеспечено ипотекой, прекращают свое действие, все отношения между залогодателем, должником и залогодержателем регулируются данной закладной.

Государственная регистрация договора об ипотеке, заключенного в обеспечение возврата кредита или займа, предоставленных на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, и выдача закладной, если ее выдача предусмотрена данным договором об ипотеке, могут осуществляться одновременно с погашением ипотеки и аннулированием закладной, которая была выдана в обеспечение ранее предоставленных кредита или займа, при условии представления такой закладной в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав (ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Аренда – форма имущественного договора, при котором собственность передаётся во временное владение и пользование арендатору за определённую плату. Формы договора: договор аренды должен быть заключен в письменной форме, если он заключен на срок более 1 года и если одной из сторон является юридическое лицо. Договор аренда недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. Стороны договора: арендо-

датель – физическое или юридическое лицо. Сдавать в аренду имущество может только его собственник или лицо, уполномоченное на это законом, или собственником.

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

Земельные участки могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом РФ.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Передача арендатором, являющимся лицом, с которым заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного ему для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"), допускается только в случае передачи указанным лицом прав и обязанностей по указанному договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования. Передача арендатором, являющимся некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образо-

ванием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного данной некоммерческой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"), не допускается.

Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков.

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

Передача арендатором, являющимся юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного ему для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (за исключением передачи арендных прав в залог), допускается только в случае передачи таким лицом прав и обязанностей по договору об освоении территории в целях строительства жилья экономического

класса или договору о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

Передача арендатором, являющимся юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (за исключением передачи арендных прав в залог), допускается только в случае передачи таким лицом прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

Сервитут (от лат. *servitus*, род. падеж *servitutis* — рабство, подчинённость), особый вид вещного права, заключающийся в праве пользоваться в установленных пределах чужой вещью или ограничивать ее собственника в определённом отношении.

Ранее других возникли земельные (предиальные) сервитуты (например, право прохода и провода воды через участок соседа). Римской юриспруденции были известны также и личные сервитуты (например, право пожизненного пользования чужой вещью, так называемый *узуфрукт*).

В эпоху феодализма различные виды сервитутов получили распространение в тех странах, где было рецепировано римское право. Буржуазное право также сохранило и регламентировало сервитут; в XX в. в праве буржуазных государств были закреплены некоторые сервитутные права, связанные с промышленным использованием земельных участков (прокладка труб, линий электропередач и т.п.)<sup>3</sup>.

В российском праве основная масса норм о сервитутах содержится в Гражданском кодексе РФ (статьи 216, 274—277, 613 и 694) и Земельном кодексе РФ (статья 23 и др.). Отдельные нормы содержатся в природоресурсном законодательстве (Водный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ и др.), а также в Федеральном законе № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Так, согласно ст. 274 ГК РФ, сервитут — право ограниченного пользования соседним участком.

Согласно ЗК РФ, сервитут бывает публичный и частный.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения,

---

<sup>3</sup> Покровский И.А. История Римского Права. 3-е изд., испр. и доп. 1917. — URL:Allpravo.Ru. — 2004.

без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Сервитут может быть срочным или постоянным. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату или выкуп земельного участка.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ст. 23 ЗК РФ).

Могут устанавливаться публичные сервитуты для (ст. 23 ЗК РФ):

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

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута (ст. 274 ГК РФ).

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком, а пожизненного владельца, постоянного пользователя, арендатора – прав владения, пользования и в установленных законом случаях распоряжения своим земельным участком (п. 2 ст. 274 ГК РФ).

Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута (ст. 275, 276 ГК РФ).

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком – ограниченное вещное право в отношении участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Заключается в возможности владеть и пользоваться в целях и пределах, установленных законом и актом о предоставлении участка (ст. 268-269 ГК РФ). Данное вещное право предоставлялось как гражданам, так и юридическим лицам по решению государственного или муниципального органа<sup>4</sup>.

В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства<sup>5</sup>.

Этот титул с 01.03.2015 года исключен из наименования главы 4 ЗК РФ, а все ее пункты, в которых упоминалось о нем применительно к гражданам и юрлицам, аннулированы. Однако ЗК РФ не исключил его окончательно из системы земельных прав.

В новой ст. 39.9 ЗК РФ перечислены органы и организации, которые по-прежнему могут получать землю исключительно на этом виде права. Среди них отсутствуют граждане и юрлица с негосударственной формой собственности.

---

<sup>4</sup> Сухарев А.Я., Крутских В.Е. Большой юридический словарь. М.: Инфра-М, 2003.

<sup>5</sup> Ст. 268 ГК РФ «Основания приобретения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком».

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование осуществляется на основании решения уполномоченного органа.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно:

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

В решении о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование указывается кадастровый номер земельного участка, а также:

- 1) наименование организации, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц в случае предоставления земельного участка юридическому лицу;
- 2) наименование органа местного самоуправления в случае предоставления ему земельного участка;
- 3) наименование органа государственной власти в случае предоставления ему земельного участка.

Пожизненное (наследуемое) владение — вещное право, включающее правомочия владения и пользования имуществом.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного кодекса РФ, сохраняется, однако должно быть переоформлено. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного кодекса РФ не допускается.

Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство. Согласно ст. 1181 Гражданского кодекса РФ при наследовании земельного участка или права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, водные объекты, находящиеся на нем растения, если иное не установлено законом.

До 1 марта 2015 года гражданам, осуществляющим постоянное бессрочное пользование земельным участком, была предоставлена возмож-

ность регистрации права собственности на него. При этом не имело значения указание или отсутствие в документе (акте, свидетельстве), который устанавливает первоначально или удостоверяет действующее право гражданина на пользование участком, вида самого права, на котором он ему предоставлен. Граждане, осуществляющие фактическое пользование земельным участком, принадлежащим государству или муниципалитету, с расположенными на нем их собственными объектами недвижимости, также могли зарегистрировать свою собственность на сам этот участок.

Сегодня в безвозмездное пользование могут предоставляться земельные участки:

1) находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в том числе в виде служебного надела;

2) находящиеся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам или юридическим лицам на основании договора, в том числе в виде служебного надела.

Договор безвозмездного пользования земельным участком заключается в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Земельным кодексом РФ.

Служебные наделы предоставляются в безвозмездное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, федеральных государственных бюджетных учреждений, осуществляющих управление государственными природными заповедниками и национальными парками.

Категории работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, условия их предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов РФ.

Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков.

**Право государственной собственности** означает принадлежность правомочий владения, пользования и распоряжения государством. Объектом права государственной собственности выступают земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований.

В соответствии со ст. 16 и 17 Земельного кодекса Российской Федерации (ред. от 29.12.2010), государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с ЗК РФ и федеральными законами.

В федеральной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами; право собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

В соответствии со ст. 214 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 27.07.2010), государственной собственностью в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации – республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта Российской Федерации).

Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Имущество, находящееся в государственной собственности, закрепляется за государственными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение.

**Право муниципальной собственности** на землю. Объектом права муниципальной собственности являются земельные участки, переданные РФ или субъектами РФ в муниципальную собственность. В муниципальной собственности могут находиться земельные участки, расположенные как на территории муниципального образования, так и за пределами. Территорию муниципального образования составляют:

- 1) земли городских и сельских населённых пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования;
- 2) земли необходимые для развития населённых пунктов (резервные земли);
3. другие земли в границах муниципального образования, не зависимо от форм собственности и целевого назначения.

Основное назначение муниципальных земель – это обеспечение проживания, работы и отдыха населения.

Согласно ст. 19 Земельного кодекса Российской Федерации (ред. от 29.12.2010) в муниципальной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации; право на ко-

торые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

Если иное не предусмотрено другими федеральными законами, земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью городского округа, городского или сельского поселения либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории собственностью муниципального района по месту расположения земельного участка.

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований.

В соответствии со ст. 215 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 27.07.2010), имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение.

**Право частной собственности** (ст. 31 Конституция РФ). Делится на 2 вида (по субъектам):

- 1) право частной собственности граждан (физических лиц);
- 2) право частной собственности юридических лиц, включая их объединения.

Право частной собственности не может быть установлено на земли лесного фонда, земли, занятые объектами обороны и земли запаса.

Право частной собственности может быть ограничено государством, в частности на лиц, имеющие земельные участки в собственности, возлагается: должны своевременно платить земельный налог, соблюдать требования градостроительного регламента, своевременно приступать к использованию земельного участка.

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

Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными.

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации (ст. 244-247 ГК РФ).

Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное.

В совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства находятся предоставленный в собственность этому хозяйству или приобретенный земельный участок, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственная и иная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов.

Земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе одного из его членов из хозяйства разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество (ст. 257, 258 ГК РФ).

Как сообщает п. 5 ст. 79 Земельного кодекса Российской Федерации (ред. от 29.12.2010), использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В п. 3 ст. 13 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (принят ГД ФС РФ 26.06.2002) (ред. от 29.12.2010) (с изм. и доп., вступающими в силу с 11.01.2011) прописано, что размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на земельную долю. При этом участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить в счет своей земельной доли земельный участок, площадь

которого больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю, если увеличение или уменьшение площади образуемого земельного участка осуществляется в пределах кадастровой стоимости, установленной для сельскохозяйственных угодий, в границах которых образуется данный земельный участок.

## 2.2. Правила и основания возникновения, изменения и прекращения прав на объекты недвижимости

Гражданский Кодекс РФ частично можно отнести к основаниям приобретения права собственности на землю. Несмотря на то, что перечень оснований приобретения права собственности, определенный в статье 218 ГК РФ, не является исчерпывающим, исходя из ее смысла, традиционно выделяют первоначальные (оригинальные) и производные (деривативные) способы приобретения права собственности. К первоначальным способам приобретения права собственности относятся:

- создание недвижимого имущества;
- признание права собственности на самовольную постройку;
- признание права собственности в порядке приобретательной давности;
- признание права собственности на бесхозные объекты недвижимости.

К производным способам приобретения права собственности относятся:

- гражданско-правовые договоры и иные сделки, направленные на отчуждение объектов недвижимости;
- наследование имущества;
- переход права собственности на имущество при реорганизации юридического лица.

Земельный Кодекс РФ предлагает следующие основания возникновения права собственности на землю:

1. Решение органов государственной власти и органов местного самоуправления.
2. Договоры и иные сделки на земельные участки.
3. Приобретательская давность.
4. Судебные акты.

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» гласит, что основаниями для государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются акты, которые должны содержать информацию, необходимую для государственной регистрации. Такие правоустанавливающие документы рассчитаны на определенную субъект правоотношений. Они регулируют конкретные отношения между конкретными лицами, т.е. не могут использоваться для раз-

решения сходных отношений, т.е. такие акты имеют ненормативный характер. В Федеральном законе говорится о возникновении прав на недвижимое имущество только в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, и не предусмотрено появление прав на основании иных законов. Нормы закона не могут являться основанием для регистрации в ЕГРП недвижимого имущества.

Право частной собственности чаще всего возникает в результате совершения различного рода сделок (купля-продажа, приватизация, мена, дарение, наследование, ипотека).

Основания прекращения частной собственности на землю разделяются на добровольные и принудительные.

Добровольное прекращение права:

1. Отчуждение собственником своего земельного участка.
2. Прекращение деятельности юридического лица.
3. Смерть гражданина и переход права собственности по наследству.
4. ДОБРОВОЛЬНЫЙ отказ собственника о своих прав.

Принудительное прекращение права:

1. Обращение взыскания на земельный участок по обязательствам должника (ст. 278 ГК РФ).

2. Не использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением (ст. 284 ГК РФ).

3. Использование земельного участка с нарушением законодательства (ст. 285 ГК РФ).

4. Реквизиция земельного участка.

5. Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

6. Отчуждение земельного участка, который согласно закону не может принадлежать данному лицу.

7. Национализация земель.

8. Конфискация земель.

**Продажа объектов недвижимости**

Заключение договора купли-продажи и возникающие из договора отношения регулируются ЗК РФ (в частности ст. 37, 38), ГК РФ, а также специальным законодательством. Так, договор купли-продажи земельных участков, предназначенных под застройку и расположенных на землях населенного пункта, как правило, заключается с победителем торгов, условия которых предусматривают дополнительные требования (обязанность благоустроить территорию общего пользования, строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, соблюдение сроков строительства объектов недвижимости и др.).

Особые условия и специальный порядок установлены для заключения договора купли-продажи в ходе приватизации земли (например, ФЗ от 21

декабря 2001 г. N178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

Специальные правила предусмотрены для приобретения и продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения (так, продажа земельного участка, который был предоставлен в аренду, осуществляется только по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования земельного участка на основании решения компетентного органа; при продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения продавец обязан известить в письменной форме компетентный орган).

Право продажи принадлежит не только обладателю права собственности, но и иным лицам, указанным в законе. Продавать чужое имущество вправе, например, комиссионер на основании договора комиссии, заключенного с собственником земельного участка (ст. 990 ГК); агент, действующий на основании агентского договора (ст. 1005 ГК); доверительный управляющий (ст. 1012 ГК); при проведении торгов продавцом может быть специализированная организация, которая действует на основании договора с собственником вещи и выступает от его имени или от своего имени (п. 2 ст. 447, п. 5 ст. 448 ГК). Эти и некоторые другие лица, не являясь собственниками недвижимого имущества, непосредственно выступают продавцом недвижимости в случаях, предусмотренных законом.

Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (ст. 223 ГК РФ).

По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать другой стороне (покупателю) земельный участок в собственность, а покупатель обязуется принять этот участок и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (ст. 454 ГК РФ).

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным (ст. 549, 550, 554, 555 ГК РФ).

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным *после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.*

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя – обязанности принять имущество.

Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора (ст. 556 ГК РФ).

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (ст. 558 ГК РФ).

Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 558 ГК РФ).

В случае предоставления продавцом заведомо ложной информации:

– об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием;

– о разрешении на застройку данного земельного участка;

– об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка;

– о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого участка;

– иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, *вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения настоящего договора и возмещения причиненных ему убытков* (п. 3 ст. 37 ЗК РФ).

По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный ком-

плекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи предприятия влечет его недействительность.

Состав и стоимость продаваемого предприятия определяются в договоре продажи предприятия на основе полной инвентаризации предприятия, проводимой в соответствии с установленными правилами такой инвентаризации. До подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

Кредиторы по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, должны быть до его передачи покупателю письменно уведомлены о его продаже одной из сторон договора продажи предприятия. После передачи предприятия покупателю продавец и покупатель несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на покупателя без согласия кредитора.

Договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и *считается заключенным с момента такой регистрации.*

Передача предприятия продавцом покупателю осуществляется по передаточному акту, в котором указываются данные о составе предприятия и об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, а также сведения о выявленных недостатках переданного имущества и перечень имущества, обязанности по передаче которого не исполнены продавцом ввиду его утраты. Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами. С этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия.

Право собственности на предприятие переходит к покупателю *с момента государственной регистрации этого права.* Если иное не предусмотрено договором продажи предприятия, право собственности на предприятие переходит к покупателю и подлежит государственной регистрации непосредственно после передачи предприятия покупателю (ст. 559 – 564 ГК РФ).

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со ст. 27 ЗК РФ;

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

#### **Изъятие объектов недвижимости**

Земельным кодексом РФ определено субъекта, осуществляющего изъятие, в том числе путем выкупа земельного участка, поставлено в зависимость от того, для чьих нужд производится изъятие:

1) при изъятии земельных участков для нужд Российской Федерации такое изъятие отнесено к полномочиям Российской Федерации (подп. 5 п. 1 ст. 9 ЗК РФ);

2) для нужд субъектов Российской Федерации – к полномочиям субъектов Российской Федерации (п. 1 ст. 10 ЗК РФ); для муниципальных нужд – к полномочиям органов местного самоуправления (п. 1 ст. 11 ЗК РФ).

Однако ст. 279 ГК РФ регулирует вопросы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд несколько по-иному. Признавая в п. 1, что «в зависимости от того, для чьих нужд изымается земля, выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием», данная статья в п. 2 уполномочивает на принятие решений об изъятии земельных участков для государственных и даже муниципальных нужд лишь государственные органы исполнительной власти – федеральные и субъектов РФ.

Вместе с тем между указанными статьями Земельного и Гражданского кодексов РФ нет противоречия, поскольку в ст. 9-11 ЗК РФ упоминается не принятие решений об изъятии земельных участков, а лишь само «изъятие, в том числе путем выкупа, земель...», под которым можно понимать совершение непосредственных действий по изъятию земельных участков (заключение соглашения о выкупной цене, предъявление иска о принудительном прекращении права на земельный участок, выплата выкупной цены и т.д.).

Иными словами, Гражданский кодекс РФ в дополнение к положениям ЗК РФ уточняет, что решение об изъятии (которое предшествует непосредственным действиям по изъятию) принимают государственные органы. В свою очередь, Земельный кодекс РФ в п. 2 ст. 63 фактически признал, что правом принятия решений об изъятии земельных участков обладают в том числе и органы местного самоуправления.

Таким образом, законодательство фактически проводит различие между понятиями «изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд» и «решение об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд».

Исходя из анализа приведенных норм законодательства можно сделать следующий вывод. В тех случаях, когда речь идет об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, решение об изъятии участка, в том числе путем выкупа, должен принимать федеральный орган государственной власти, орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, на территории которого участок расположен. При этом государственные органы вправе принимать решения в том числе и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд. Однако непосредственные действия по изъятию, в том числе выкупу участка, осуществляются тем публичным образованием – Российской Федерацией, ее субъектом или муниципальным образованием в лице уполномоченных органов, для нужд которого производится изъятие. Например, при возникновении в муниципальном образовании нужды построить дорогу местного значения, которая требует изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, принять решение об изъятии данного участка путем выкупа вправе как уполномоченный орган местного самоуправления, так и соответствующий орган власти субъекта Российской Федерации по представлению органа местного самоуправления. Данное решение будет служить правовым основанием для определения органом местного самоуправления выкупной цены земельного участка и заключения соглашения с собственником участка о выкупе участка, а при недостижении согласия с собственником – для предъявления органом местного самоуправления судебного иска о принудительном выкупе участка.

### **Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со ст. 39.18 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

Без проведения торгов осуществляется продажа:

1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено ЗК РФ;

2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

3) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;

4) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

5) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хо-

зяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

6) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных ст. 39.20 ЗК РФ;

7) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ;

8) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

9) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

10) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со ст. 39.18 ЗК РФ.

Если единственная заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, продажа такого земельного участка осуществляется указанному лицу.

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе по продаже земельного участка цена такого земельного участка определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным

участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником.

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном:

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

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

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

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа осуществляется в случае предоставления:

1) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, лицу, с которым заключен этот договор;

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

3) земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества и относящегося к имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации или в случаях, предусмотренных федеральным законом, в общую собственность членов данной некоммерческой организации;

4) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с подп. 6 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием;

5) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с подп. 7 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ при условии, что этот гражданин

использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием и работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта Российской Федерации;

б) земельного участка гражданам, имеющим трех и более детей, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Органами государственной власти субъектов Российской Федерации может быть предусмотрено требование о том, что такие граждане должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или у таких граждан имеются основания для постановки их на данный учет, а также установлена возможность предоставления таким гражданам с их согласия иных мер социальной поддержки по обеспечению жилыми помещениями взамен предоставления им земельного участка в собственность бесплатно;

7) земельного участка иным не указанным выше отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ;

8) земельного участка, предоставленного религиозной организации на праве постоянного (бессрочного) пользования и предназначенного для сельскохозяйственного производства, этой организации в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления:

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

2) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации;

3) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации;

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

5) земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка;

6) земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов данной некоммерческой организации, данной некоммерческой организации;

7) земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации;

8) земельного участка, образованного в результате раздела ограниченного в обороте земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и отнесенного к имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации;

9) земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных ст. 39.20 ЗК РФ, на праве оперативного управления;

10) земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства;

11) земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, этим землепользователям, за исключением юридических лиц, указанных в п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ;

12) земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

13) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

14) земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

15) земельного участка гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации;

16) земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

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

18) земельного участка религиозным организациям, казачьим обществам, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на территории, определенной в соответствии с законами субъектов Российской Федерации;

19) земельного участка лицу, которое в соответствии с настоящим Кодексом имеет право на приобретение в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в том числе бесплатно, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

20) земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства;

21) земельного участка, необходимого для проведения работ, связанных с использованием недрами, недропользователю;

22) земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, резиденту особой экономической зоны или управляющей компании в случае привлечения ее в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об особых экономических зонах, для выполнения функций по созданию за

счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, внебюджетных источников финансирования объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами недвижимости;

23) земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, для строительства объектов инфраструктуры этой зоны лицу, с которым уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны. Примерная форма соглашения о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны утверждается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

24) земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, лицу, с которым заключено концессионное соглашение;

25) земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

26) земельного участка, необходимого для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;

27) земельного участка для размещения водохранилищ и (или) гидротехнических сооружений, если размещение этих объектов предусмотрено документами территориального планирования в качестве объектов федерального, регионального или местного значения;

28) земельного участка для осуществления деятельности Государственной компании "Российские автомобильные дороги" в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;

29) земельного участка для осуществления деятельности открытого акционерного общества "Российские железные дороги" для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

30) земельного участка резиденту зоны территориального развития, включенному в реестр резидентов зоны территориального развития, в гра-

ницах указанной зоны для реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией;

31) земельного участка лицу, обладающему правом на добычу (вылов) водных биологических ресурсов на основании решения о предоставлении их в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами, для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;

32) земельного участка юридическому лицу для размещения ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения, хранилищ радиоактивных отходов и пунктов захоронения радиоактивных отходов, решения о сооружении и о месте размещения которых приняты Правительством Российской Федерации;

33) земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка;

34) земельного участка арендатору, если этот арендатор имеет право на заключение нового договора аренды такого земельного участка.

Граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов;

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

Гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных ЗК РФ, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным п. 1 и 2 ст. 46 ЗК РФ;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Если единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, договор аренды такого земельного участка заключается с указанным лицом.

Земельный участок может быть безвозмездно изъят у его собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления (конфискация).

В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок может быть временно изъят у его собственника уполномоченными исполнительными органами государственной власти в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами угроз с возмещени-

ем собственнику земельного участка причиненных убытков (реквизиция) и выдачей ему документа о реквизиции.

### 2.3. Регулирование оборотоспособности объектов недвижимого имущества. Образование земельных участков

Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

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

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных ЗК РФ и федеральными законами.

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 прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

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

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

Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ.

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

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением некоторых случаев, предусмотренных ст. 95 ЗК РФ);

2) зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;

3) зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;

4) объектами организаций федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций органов государственной охраны;

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий;

2) из состава земель лесного фонда;

3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд;

6) в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;

9) занятые объектами космической инфраструктуры;

10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;

13) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

14) в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

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 образуются 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".

Образование земельных участков из искусственно созданных земельных участков также осуществляется в соответствии с ЗК РФ.

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", за исключением случаев, указанных в п. 4 и 6 ст. 11.4 ЗК РФ, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Такое согласие не требуется в следующих случаях:

1) образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предостав-

ленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям;

2) образование земельных участков на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке;

3) образование земельных участков в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд.

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется лицом, с которым заключен такой договор, в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена ст. 11.10 ЗК РФ.

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных ЗК РФ.

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

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

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организацией, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

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

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

### **Контрольные вопросы**

1. Вещные права.
2. Предоставление и изъятие земель.
3. Правила и основания возникновения, изменения и прекращения прав на объекты недвижимости.
4. Федеральное законодательство, регулирующее оборотоспособность объектов недвижимого имущества.
5. Правовой режим земель.
6. Формы собственности.
7. Определение сделки, обязательные условия сделки.
8. Обязательные условия договора купли-продажи объекта недвижимости.
9. Обязательства продавца и покупателя.
10. Особенности образования земельных участков.
11. Пакет документов для образования земельного участка из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.
12. Особенности оборотоспособности земель сельскохозяйственного назначения.
13. Особенности оборотоспособности земель историко-культурного назначения.
14. Долевая и совместная собственность.
15. Особенности формирования земельных долей.
16. Объекты, субъекты, особенности доверительного управления.
17. Право хозяйственного ведения.
18. Сервитут, его виды.
19. Объекты и предметы ипотеки.

### 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

#### **План освоения темы:**

3.1. Определение землеустройства. Объекты и субъекты землеустройства. Федеральное законодательство о землеустройстве. Контроль за проведением землеустройства (1 ч).

3.2. Землеустроительная документация (1 ч).

#### **Студент должен:**

– *иметь представление* о землеустройстве, об объектах и субъектах землеустройства.

– *знать* законодательные основы проведения землеустройства и получения результатов землеустроительных мероприятий.

#### 3.1. Определение землеустройства. Объекты и субъекты землеустройства. Федеральное законодательство о землеустройстве. Контроль за проведением землеустройства

*Правовое регулирование* отношений при проведении землеустройства осуществляется Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «О землеустройстве», другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

*К полномочиям Российской Федерации в области регулирования проведения землеустройства относятся:*

- установление порядка проведения землеустройства;
- координация деятельности федеральных органов 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 землеустроительной 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.

*Землеустройство* – мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

*Объекты землеустройства* – территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, за исключением зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также части указанных территорий и зон. Землеустройство проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда.

Сведения о землеустройстве носят открытый характер, за исключением сведений, составляющих государственную тайну, и сведений, относящихся к личности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или арендаторов земельных участков.

*Субъектами землеустройства признаются:*

а) Российская Федерация в лице федеральных органов государственной власти;

б) субъекты Российской Федерации в лице органов государственной власти;

в) органы местного самоуправления (муниципальные и иные административно-территориальные образования);

г) юридические лица (предприятия, учреждения, организации);

д) граждане.

Также существуют специальные субъекты землеустройства, к которым относятся:

а) общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ;

б) лица, относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ.

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

*Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:*

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

- проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

*Основаниями проведения землеустройства являются:*

- решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления о проведении землеустройства;

- договоры о проведении землеустройства;

- судебные решения.

*Изучение состояния земель*

Изучение состояния земель проводится в целях получения информации об их количественном и качественном состоянии и включает в себя следующие виды работ:

- почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания;

- оценка качества земель;

- инвентаризация земель.

Материалы геодезических и картографических работ являются основой для проведения почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, инвентаризации земель, оценки качества земель, планирования и рационального использования земель, описания местоположения и установления на местности границ объектов землеустройства, внутрихозяйственного землеустройства.

Геодезические и картографические работы выполняются в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 года N 209-ФЗ "О геодезии и картографии".

Почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания проводятся в целях получения информации о состоянии земель, в том числе почвы, а также в целях выявления земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потре-

ния, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям.

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

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

Инвентаризация земель проводится для выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель.

Постановлением Правительства РФ от 12.07.1993 N 659 утверждено Положение о порядке проведения инвентаризации земель.

Как правило, инвентаризация проводится при отсутствии или неполноте правоустанавливающих документов на земельные участки, несоответствии их фактическому местоположению и площади, изменению правообладателей земельных участков. Процедура инвентаризации обязательна при проведении реорганизации юридического лица для составления разделительного баланса или договора о присоединении (слиянии).

Утвержденные в установленном порядке материалы инвентаризации являются основой для подготовки действительных правоустанавливающих документов, согласования и закрепления границ земельных участков, проведения межевания и дальнейшего прохождения государственного кадастрового учета.

Инвентаризация земель обеспечивается проведением комплекса мероприятий: подготовительных работ по сбору и анализу имеющихся правоустанавливающих документов, аэрофотосъемочных, топографо-геодезических, картографических работ, других необходимых изысканий и обследований, согласованием границ земельных участков, формированием отчетной землеустроительной документации.

По результатам инвентаризации формируется землеустроительное дело (отчет), содержащее необходимые землеустроительные документы и карту (план) территории, на которой отображены местоположение, размеры, границы земельных участков, границы ограниченных в использовании частей, а также прочно связанные с землей объекты недвижимости.

*Планирование и организация рационального использования земель и их охраны*

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны проводятся в целях совершенствования распределения земель в

соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в Российской Федерации, субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны включают в себя следующие основные виды работ:

- разработка предложений о рациональном использовании земель и об их охране;

- природно-сельскохозяйственное районирование земель.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны в городских и сельских поселениях проводятся в соответствии с градостроительной документацией.

#### *Внутрихозяйственное землеустройство*

Внутрихозяйственное землеустройство проводится в целях организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны.

При проведении внутрихозяйственного землеустройства выполняются следующие виды работ:

- организация рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также организация территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни;

- разработка мероприятий по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

Технические условия и требования проведения землеустройства разрабатываются на основании соответствующих нормативных правовых актов и являются обязательными для исполнения при проведении землеустройства и осуществлении государственной экспертизы землеустроительной документации.

*Государственная экспертиза землеустроительной документации* осуществляется в целях обеспечения соответствия этой документации исходным данным, техническим условиям и требованиям. Государственная экспертиза землеустроительной документации осуществляется в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

*Федеральный государственный надзор в области землеустройства* осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Осуществляет контроль Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами:

– Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

– Федеральный закон от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2008 года № 1061 «Об утверждении положения о контроле за проведением землеустройства»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

Контроль осуществляется в виде плановых и внеплановых (по заявлению заинтересованного лица) проверок до окончания работ по землеустройству и сдачи таких работ заказчику. Если работы были завершены и сданы, проводится государственная экспертиза землеустроительной документации.

В рамках контроля объект землеустройства может обследоваться на месте.

Контроль за проведением землеустройства осуществляется до окончания работ по проведению землеустройства и сдачи таких работ заказчику.

– Срок проведения каждой из проверок (с даты начала проверки и до даты составления акта проверки) не может превышать двадцать рабочих дней.

– В отношении одного субъекта малого предпринимательства общий срок проведения плановых выездных проверок не может превышать пятьдесят часов для малого предприятия и пятнадцать часов для микропредприятия в год.

– В исключительных случаях, связанных с необходимостью проведения сложных и (или) длительных исследований, испытаний, специальных экспертиз и расследований на основании мотивированных предложений должностных лиц Росреестра, проводящих выездную плановую проверку, срок проведения выездной плановой проверки может быть продлен руководителем Росреестра, но не более чем на двадцать рабочих дней, в отношении малых предприятий, микропредприятий не более чем на пятнадцать часов.

– Срок проведения проверки в отношении юридического лица, которое осуществляет свою деятельность на территориях нескольких субъектов Российской Федерации, устанавливается отдельно по каждому филиалу, представительству юридического лица.

Плановые проверки соблюдения требований законодательства Российской Федерации, а также утвержденных в установленном порядке технических условий проведения землеустройства и требований к нему в отношении каждого юридического лица и индивидуального предпринимателя проводятся не чаще одного раза в три года.

Оформление результатов проверки – осуществляется по окончании проведения проверок путем составления Акта. По результатам проверок составляется акт в 3 экземплярах, один из которых передается заинтересованному лицу, второй – лицу, проводящему землеустройство, а третий экземпляр вместе с документами и материалами, полученными в ходе контроля, помещается в дело и передается на хранение в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В случае выявления в ходе контроля нарушения земельного законодательства и требований охраны и использования земель полученные копии документов и материалов, а также копия акта передаются соответствующему государственному инспектору по использованию и охране земель.

### 3.2. Землеустроительная документация

Землеустроительная документация – документы, полученные в результате проведения землеустройства. Документы, подготовленные в результате проведения землеустройства, используются при осуществлении мониторинга земель.

*К видам землеустроительной документации относятся:*

– генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации, схема землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, схема землеустройства муниципальных образований, схемы использования и охраны земель;

– карты (планы) объектов землеустройства;

– проекты внутрихозяйственного землеустройства;

– проекты улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий ("Методические рекомендации по составлению проектов территориального землеустройства в случае перераспределения сельскохозяйственных угодий, используемых сельскохозяйственными организациями и (или)

находящихся в общей долевой собственности" (утв. Росземкадастром 26.01.2004));

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

– тематические карты и атласы состояния и использования земель.

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

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

#### *Карта (план) объекта землеустройства*

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

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

Форма<sup>6</sup> карты (плана) объекта землеустройства и требования к ее составлению устанавливаются Правительством Российской Федерации:

– Постановление Правительства РФ от 11.07.02 № 514 "Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства".

– Постановление Правительства РФ от 02.02.96 г. N 105 "Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений".

– Форма карты (плана) объекта землеустройства и требования к ее оформлению утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2009 г. N 621 "Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению".

Карта (план) объекта землеустройства составляется лицом, обладающим в соответствии с пунктом 6 статьи 69 Земельного кодекса Российской Федерации правом выполнения работ по землеустройству, в том числе кадастровым инженером.

Карта (план) объекта землеустройства состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы. В некоторых случаях к карте (плану) объекта землеустройства прилагается доверенность.

---

<sup>6</sup>Постановление Правительства РФ от 30.07.2009 N 621 "Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению".

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

- основания для проведения землеустроительных работ и исходные данные;

- сведения об объекте землеустройства;

- сведения о местоположении границ объекта землеустройства.

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

Составные части карты (плана) объекта землеустройства комплектуются в следующей последовательности: титульный лист, содержание, разделы текстовой части, графическая часть и приложение.

Карта (план) объекта землеустройства оформляется на бумажном носителе и (или) электронном носителе, исключающем возможность повторной записи информации, в виде электронного документа, заверенного электронной цифровой подписью исполнителя. Подлинность электронной цифровой подписи подтверждается в установленном федеральным законом порядке.

Карта (план) объекта землеустройства, предназначенная для внесения сведений об объекте землеустройства в государственный кадастр недвижимости, оформляется в виде электронного документа.

В случае если карта (план) объекта землеустройства оформлена в виде электронного документа на электронном носителе, ее передача в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также в орган кадастрового учета с целью внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об объекте землеустройства оформляется сопроводительным письмом, в котором указываются характеристики соответствующего электронного носителя и параметры электронного документа.

Оформление карты (плана) объекта землеустройства на бумажном носителе производится с применением средств компьютерной графики, а также комбинированным способом. Внесение текстовых сведений вручную (от руки) производится разборчиво тушью, чернилами или пастой синего цвета. Опечатки, подчистки, приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные исправления не допускаются. Все исправления в карте (плане) объекта землеустройства должны быть заверены подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати исполнителя.

Оформление карты (плана) объекта землеустройства карандашом не допускается. Все записи, за исключением оговоренных случаев, производятся на русском языке. Числа записываются арабскими цифрами.

Нумерация листов карты (плана) объекта землеустройства является сквозной в пределах документа.

Если сведения не уместаются на одном листе какого-либо раздела, допускается размещать их на нескольких листах. В указанном случае на каждом листе соответствующего раздела приводятся слова "Карта (план)", наименование соответствующего объекта землеустройства и наименование соответствующего раздела карты (плана) объекта землеустройства.

Общее количество листов карты (плана) объекта землеустройства указывается на титульном листе.

Незаполненные реквизиты разделов карты (плана) объекта землеустройства не исключаются, в таких реквизитах проставляется прочерк.

Текстовая часть карты (плана) объекта землеустройства оформляется на листах формата А4.

На титульном листе карты (плана) объекта землеустройства приводятся следующие сведения о заказчике землеустроительных работ (заказчик):

– в отношении физического лица – фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии);

– в отношении органа государственной власти, органа местного самоуправления, российского или иностранного юридического лица – полное наименование. В отношении иностранного юридического лица дополнительно указывается страна регистрации (инкорпорации).

На титульном листе карты (плана) объекта землеустройства приводятся личная подпись заказчика с расшифровкой подписи (фамилия и инициалы) и дата.

В случае если заказчиком является орган государственной власти, орган местного самоуправления, российское или иностранное юридическое лицо, на титульном листе приводится личная подпись его уполномоченного представителя с расшифровкой подписи (фамилия и инициалы), указываются дата и занимаемая должность, а в случае, если представитель действует по доверенности, – реквизиты доверенности.

Подпись уполномоченного представителя органа государственной власти, органа местного самоуправления, российского или иностранного юридического лица, имеющего право действовать от их имени без доверенности, заверяется оттиском печати органа государственной власти, органа местного самоуправления, российского или иностранного юридического лица.

На титульном листе карты (плана) объекта землеустройства приводятся следующие сведения об исполнителе:

– в отношении индивидуального предпринимателя – фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии), идентификационный номер налогоплательщика, контактный телефон и почтовый адрес. Если исполнителем является кадастровый инженер, дополнительно указывается номер квалификационного аттестата кадастрового инженера;

– в отношении юридического лица – полное наименование, основной государственный регистрационный номер, контактный телефон и почтовый адрес, фамилия и инициалы уполномоченного представителя юридического лица, его должность, а в случае, если представитель действует по доверенности, – реквизиты доверенности. В указанном случае доверенность (ее заверенная копия) включается в приложение. В случае подготовки карты (плана) объекта землеустройства кадастровым инженером, являющимся работником юридического лица, в строке, предусмотренной для внесения сведений о кадастровом инженере, дополнительно указываются фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии) и номер квалификационного аттестата кадастрового инженера.

На титульном листе указывается дата составления карты (плана) объекта землеустройства исполнителем.

Карта (план) объекта землеустройства заверяется личной подписью исполнителя с расшифровкой подписи (фамилия и инициалы), а в случае, если исполнителем является юридическое лицо, – личной подписью его уполномоченного представителя.

В случае подготовки карты (плана) объекта землеустройства кадастровым инженером, являющимся работником юридического лица, карта (план) объекта землеустройства заверяется личной подписью кадастрового инженера с расшифровкой подписи (фамилия и инициалы).

Подпись и оттиск печати исполнителя проставляются на титульном листе карты (плана) объекта землеустройства и на графической части карты (плана) объекта землеустройства.

Карта (план) объекта землеустройства подлежит согласованию в порядке, предусмотренном для согласования землеустроительной документации.

Допускается оформлять согласование карты (плана) объекта землеустройства на титульном листе. В указанных случаях в реквизите "Сведения о согласовании карты (плана) объекта землеустройства" титульного листа приводятся полное наименование органа (организации), с которым осуществляется согласование, личная подпись его уполномоченного представителя с расшифровкой подписи (фамилия и инициалы), занимаемая должность и дата согласования. Подпись представителя заверяется оттиском печати органа (организации), с которым осуществляется согласование.

В случае если согласование карты (плана) объекта землеустройства оформлено в виде письма на бланке соответствующего органа (организации), на титульном листе карты (плана) объекта землеустройства приводятся полное наименование указанного органа (организации) и реквизиты соответствующего письма (дата и номер).

На титульном листе (при наличии соответствующих сведений) приводится информация о передаче карты (плана) объекта землеустройства в го-

сударственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В содержание карты (плана) объекта землеустройства последовательно включаются наименования разделов карты (плана) объекта землеустройства и номера листов, на которых располагаются указанные разделы.

В раздел "Основания для проведения землеустроительных работ и исходные данные" включаются сведения о документах, являющихся основанием для проведения землеустроительных работ, и сведения о документах, использованных при подготовке карты (плана) объекта землеустройства (наименование и реквизиты указанных документов, а также сведения об органе (организации), который их подготовил или принял).

В отношении использованных при подготовке карты (плана) объекта землеустройства картографических материалов дополнительно к основным реквизитам документов в графу "Наименование и реквизиты документа" включаются масштаб соответствующего картографического произведения, дата его создания и дата последнего обновления.

В строке "Местоположение объекта землеустройства" раздела "Сведения об объекте землеустройства" приводится описание местоположения объекта землеустройства с указанием наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта.

В случае если карта (план) объекта землеустройства оформляется в отношении границы между субъектами Российской Федерации в строке "Местоположение объекта землеустройства" приводятся слова "участок границы между" и далее указываются наименования смежных субъектов Российской Федерации.

Если карта (план) объекта землеустройства оформляется в отношении границ муниципального образования или населенного пункта в строке "Местоположение объекта землеустройства" приводится слово "граница" и далее указывается наименование соответствующего муниципального образования или населенного пункта.

Если карта (план) объекта землеустройства оформляется в отношении границ территориальной зоны в строке "Местоположение объекта землеустройства" указываются наименования муниципальных образований либо населенных пунктов, в границах которых расположена соответствующая территориальная зона, индивидуальное обозначение такой зоны (вид, тип, номер, индекс и тому подобное) и иные сведения, позволяющие идентифицировать соответствующую территориальную зону.

Если карта (план) объекта землеустройства оформляется в отношении границ зоны с особыми условиями использования территорий в строке "Местоположение объекта землеустройства" указываются наименования муниципальных образований либо населенных пунктов, в границах которых расположена соответствующая зона с особыми условиями использо-

вания территорий, индивидуальное обозначение такой зоны (вид, тип, номер, индекс и тому подобное) и иные сведения, позволяющие идентифицировать соответствующую зону с особыми условиями использования территорий (например, наименование водного объекта, объекта культурного наследия или иного охраняемого объекта, в целях охраны которого установлена соответствующая зона).

В строке "Площадь объекта землеустройства  $\pm$  величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ )" раздела "Сведения об объекте землеустройства" указываются площадь объекта землеустройства и предельно допустимая погрешность определения такой площади, если определение площади объекта землеустройства предусмотрено соответствующим договором подряда, заключаемым между заказчиком землеустроительных работ и исполнителем.

Площадь объекта землеустройства указывается в кв. метрах с округлением до 1 кв. метра в случае, если такая площадь не превышает 100 гектаров, либо в гектарах с округлением до 0,01 гектара в иных случаях.

В строке "Иные характеристики объекта землеустройства" раздела "Сведения об объекте землеустройства" в зависимости от вида объекта землеустройства указываются содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территорий либо реквизиты правового акта, предусматривающего такие ограничения, перечень видов разрешенного использования земельных участков в границах территориальной зоны и иные характеристики объекта землеустройства.

В разделе "Сведения о местоположении границ объекта землеустройства" указываются:

- система координат, в которой определены координаты характерных точек границ объекта землеустройства (система координат, используемая для ведения государственного кадастра недвижимости);
- сведения о характерных точках границ объекта землеустройства;
- сведения о частях границ объекта землеустройства.

Для обозначения характерных точек границ объекта землеустройства используются арабские цифры. Для всех характерных точек границ объекта землеустройства применяется сквозная нумерация.

Список характерных точек границ объекта землеустройства в реквизите "Сведения о характерных точках границ объекта землеустройства" должен завершаться обозначением начальной точки. Значения координат характерных точек границ объекта землеустройства приводятся в метрах с округлением до 0,01 метра в указанной системе координат.

В зависимости от примененных при выполнении землеустроительных работ методов определения координат характерных точек границ объекта

землеустройства в реквизите "Сведения о характерных точках границ объекта землеустройства" указываются:

- геодезический метод (метод триангуляции, полигонометрии, трилатерации, метод прямых, обратных или комбинированных засечек и иные геодезические методы);

- метод спутниковых геодезических измерений (определений);

- фотограмметрический метод;

- картометрический метод.

Графа "Описание закрепления точки" реквизита "Сведения о характерных точках границ объекта землеустройства" заполняется в случае, если характерная точка закреплена долговременным межевым знаком. В остальных случаях в графе проставляется прочерк.

В графе "Описание прохождения части границ" реквизита "Сведения о частях границ объекта землеустройства" в виде связного текста приводится описание прохождения отдельных частей границ объекта землеустройства, расположенных между двумя характерными точками, если такие части границ совпадают с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов.

Графическая часть карты (плана) объекта землеустройства оформляется на листах формата А4 либо в случае необходимости на листах больших форматов.

План границ объекта землеустройства оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения характерных точек границ объекта землеустройства.

При невозможности отображения в масштабе плана границ объекта землеустройства отдельных характерных точек границ допускается отображать их местоположение с использованием выносок, оформляемых в том числе на отдельных листах.

Допускается оформлять план границ объекта землеустройства на отдельном листе для каждой части границ объекта землеустройства.

В данном случае в составе графической части карты (плана) объекта землеустройства приводится обзорная схема границ объекта землеустройства.

План границ объекта землеустройства оформляется в виде, совмещенном с картографической основой.

На плане границ объекта землеустройства отображаются:

- границы объекта землеустройства (характерные точки и части границ);

- установленные границы административно-территориальных образований;

– границы природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения (если местоположение отдельных частей границ объекта землеустройства определено через местоположение указанных объектов);

– границы и кадастровые номера земельных участков (если местоположение границ объекта землеустройства определено через местоположение границ указанных земельных участков);

– необходимые обозначения;

– используемые условные знаки;

– масштаб.

В случае если карта (план) объекта землеустройства оформляется в отношении границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования, населенного пункта, на плане границ объекта землеустройства в виде таблицы приводится список смежных объектов землеустройства с указанием смежных частей границ и наименований соответствующих смежных объектов землеустройства.

#### *Тематические карты и атласы состояния и использования земель*

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

#### *Землеустроительное дело*

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

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

Порядок согласования и утверждения землеустроительной документации устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

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

Постановлением Правительства РФ от 11.07.2002 N 514 утверждено Положение о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Порядок создания и ведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также порядок их использования определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Землеустроительная документация, включенная в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, является федеральной собственностью и не подлежит приватизации.

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

### **Контрольные вопросы**

1. Определение землеустройства.
2. Объекты и субъекты землеустройства.
3. Планирование и организация рационального использования земель, цели, виды работ.
4. Федеральное законодательство о землеустройстве.
5. Карта (план) объекта землеустройства, ее содержание.
6. Сущность землеустроительного дела.
7. Контроль за проведением землеустройства.

## 4. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### **План освоения темы:**

4.1. Определение градостроительной деятельности. Федеральное законодательство о градостроительной деятельности. Градостроительная документация (1 ч).

4.2. Инженерные изыскания. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (1 ч).

### **Студент должен:**

– *иметь представление* о градостроительной деятельности и градостроительной документации.

– *знать* законодательные основы градостроительной деятельности.

### 4.1. Определение градостроительной деятельности. Федеральное законодательство о градостроительной деятельности. Градостроительная документация

**Градостроительной деятельностью** является деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс РФ).

Законодательство о градостроительной деятельности состоит из Градостроительного кодекса РФ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов РФ (например, Постановление Правительства РФ от 29 декабря 2005 г. N 840 «О форме градостроительного плана земельного участка»; Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации"), а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ, муниципальные правовые акты.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ к градостроительной документации о застройке территории города относятся проекты планировки территории, проекты межевания территорий и градостроительные планы земельных участков. Подготовка документов по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия и зон с особыми условиями использования территорий.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон.

3) градостроительные регламенты.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района;

3) определенных территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

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

Территориальные зоны выделяются с учетом:

– функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных действующим генеральным планом;

– сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

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

В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

В состав жилых зон могут включаться:

- 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- 5) зоны жилой застройки иных видов.

В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства. Кроме того, территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства, могут включаться в состав зон сельскохозяйственного использования и состав территориальных зон, устанавливаемых в границах черты населенных пунктов.

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон, если:

– виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

– их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

– основные виды разрешенного использования;

– условно разрешенные виды использования;

– вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только как дополнительные к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Изменение вида разрешенного использования проводится в соответствии с градостроительным регламентом для данной территориальной зоны при соблюдении требований технических регламентов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- для индивидуального жилищного строительства (для ИЖС);
- для ведения личного подсобного хозяйства (для ЛПХ);
- для дачного строительства;
- для ведения дачного хозяйства;
- для сельскохозяйственного производства;
- для организации фермерского хозяйства;
- для организации крестьянско-фермерского хозяйства;
- для ведения сельского хозяйства;
- под малоэтажное жилищное строительство;
- для сельскохозяйственного использования;
- для жилищного строительства;
- жилая, коммерческая застройка;
- иное разрешённое использование.

Примеры разрешённых видов функционального использования территории: многоквартирные жилые дома в 4-5 этажей, детские сады, школы, клубные помещения, библиотеки, аптеки, выставочные залы, почта, телефон, телеграф, магазины торговой площадью до 100м<sup>2</sup>, предприятия общественного питания, парикмахерские, отделения банков, общежития и т.д.

Примеры неосновных и сопутствующих видов функционального использования территории: встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или открытые стоянки для временного хранения автотранспорта.

Примеры условно разрешённых видов функционального использования территории: разрешённые жилые дома, но превышающие параметры требований к застройке земельных участков, спортзалы, бассейны, станции «Скорой помощи», больницы, административные предприятия, офисы, конторы, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, временные сооружения мелкорозничной торговли<sup>7</sup>.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

---

<sup>7</sup> Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [электронный ресурс] – режим доступа: [http://www.zemvopros.ru/page\\_290.htm](http://www.zemvopros.ru/page_290.htm)

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются размеры и параметры, их сочетания.

В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ градостроительная документация может быть федерального уровня, уровня субъекта Российской Федерации и муниципального уровня.

Градостроительная документация федерального уровня включает в себя:

– Генеральную схему расселения на территории Российской Федерации;

– схемы градостроительного планирования развития частей территории Российской Федерации, включающих территории двух и более субъектов Российской Федерации или части их территорий (консолидированные схемы градостроительного планирования).

Градостроительная документация уровня субъекта Российской Федерации включает в себя:

– территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий республик, краев, областей, автономной области, автономных округов;

– территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития частей территорий субъектов Российской Федерации, включающих территории двух и более районов, сельских округов;

– генеральные планы города и его пригородной зоны.

Градостроительная документация муниципального уровня включает в себя градостроительную документацию о градостроительном планировании развития территорий поселений, других муниципальных образований и градостроительную документацию о застройке территорий городских и сельских поселений.

Градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий поселений, других муниципальных образований включает в себя:

– территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий районов, сельских округов;

- генеральные планы городских и сельских поселений;
- проекты черты городских и сельских поселений.

Градостроительная документация о застройке территорий поселений включает в себя:

- проекты планировки частей территорий поселений (проект планировки);
- проекты межевания территорий;
- проекты застройки кварталов, микрорайонов, других элементов планировочной структуры поселений (проект застройки).

Установлением или изменением границ населенных пунктов является:

- утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;
- утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Градостроительная документация любого вида включает в себя текстовые и графические материалы, содержит обязательные положения, установленные заданием на разработку градостроительной документации соответствующего вида.

Составной частью градостроительной документации являются ее Основные положения, содержащие краткое изложение принятых проектных решений, обязательные положения, основные технико-экономические показатели и схематический чертеж проектного плана (основного чертежа). Основные положения любого вида градостроительной документации после ее утверждения подлежат опубликованию.

Разработка проекта межевания территории осуществляется по инициативе органов местного самоуправления или физических и юридических лиц – владельцев недвижимости, расположенной в границах квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры.

**Проект межевания территорий** – специальный вид градостроительной документации, при разработке которой применяются различные методы установления границ земельных участков в различных территориальных зонах. При этом соблюдается ряд принципов:

– границы существующих землепользований не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных или муниципальных нужд либо при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

– межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

*При разработке проекта межевания территорий должно быть обеспечено соблюдение следующих требований:*

– границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

– границы существующих землепользований при разработке плана межевания не подлежат изменению за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

– межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий городских и сельских поселений устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий.

При разработке проекта межевания территорий в границы земельных участков включаются территории:

- под зданиями и сооружениями;
- проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям;
- открытых площадок для временного хранения автомобилей;
- придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей;
- хозяйственных площадок;
- физкультурных площадок;
- резервных территорий.

При разработке проекта межевания территорий уточняются публичные сервитуты, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить: безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (дорог, объектов инженерной инфраструктуры), возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

Проекты межевания разрабатываются в составе графических и текстовых материалов.

Графические материалы выполняются в масштабе 1:500 – 1:2000 и включают в себя план фактического использования территории и проект межевания территории, на которых указываются:

- красные линии;
- границы земельных участков;
- контуры зданий и сооружений;
- существующие и проектируемые территории общего пользования;
- публичные сервитуты.

Пояснительная записка содержит:

- характеристику территории, на которую осуществляется межевание;
- сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания;
- перечень публичных сервитутов;
- обоснования принятых решений.

Обязательными положениями проекта межевания территорий являются:

- границы земельных участков;
- предложения по установлению публичных сервитутов.

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов.

В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

При разработке проектов межевания учитываются: красные линии; опорные (дежурные) планы территорий городов и других поселений; регистрационные планы подземных инженерных коммуникаций; атласы геологических выработок.

## 4.2. Инженерные изыскания. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения, необходимых для разработки решений относительно такой территории;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, разработки решений о проведении профилактических и других необходимых мероприятий, выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

Результаты инженерных изысканий представляют собой документ о выполненных инженерных изысканиях, содержащий материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и отражающий сведения о задачах инженерных изысканий, о местоположении территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, о видах, об объеме, о способах и о сроках проведения работ по выполнению инженерных изысканий в соответствии с программой инженерных изысканий, о качестве выполненных инженерных изысканий, о результатах комплексного изучения природных и техногенных условий указанной территории, в том числе о результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции такого объекта и после их завершения и о результатах оценки влияния строительства, реконструкции такого объекта на другие объекты капитального строительства.

Необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания застройщика или заказчика, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии архитектурно-строительного проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, степени изученности указанных условий.

Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

*Основные виды инженерных изысканий:*

1. Инженерно-геодезические изыскания.
2. Инженерно-геологические изыскания.
3. Инженерно-гидрометеорологические изыскания.
4. Инженерно-экологические изыскания.
5. Инженерно-геотехнические изыскания.

*Специальные виды инженерных изысканий:*

1. Геотехнические исследования.
2. Обследования состояния грунтов оснований зданий и сооружений их строительных конструкций.
3. Поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения.
4. Локальный мониторинг компонентов окружающей среды.
5. Разведка грунтовых строительных материалов.
6. Локальные обследования загрязнения грунтов и грунтовых вод.

Перечень видов деятельности в области инженерных изысканиях утвержден Приказом Министерства регионального развития от 9 декабря 2008 г. № 274.

Инженерные изыскания могут выполняться физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания. Лицами, выполняющими инженерные изыскания, являются застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком

или уполномоченным им лицом физическое или юридическое лицо, соответствующие следующим требованиям:

– Работники проектной компании, индивидуальные предприниматели должны иметь образование соответствующего профиля для выполнения определенных видов работ.

– Индивидуальный предприниматель в случае выполнения определенных видов работ самостоятельно должен иметь высшее или среднее профессиональное образование соответствующего профиля и стаж работы по специальности не менее чем пять лет.

– Не менее чем три работника должны иметь высшее профессиональное образование или не менее чем пять работников – среднее профессиональное образование. Стаж работы по специальности должен составлять не менее чем три года для работников, имеющих высшее профессиональное образование, и не менее чем пять лет для работников, имеющих среднее профессиональное образование.

– Индивидуальный предприниматель, работники индивидуального предпринимателя или юридического лица должны проходить повышение квалификации не реже, чем один раз в пять лет.

– Должно иметься имущество, необходимое для выполнения соответствующих видов работ (дополнительное требование предъявляемое некоторыми СРО).

– Проверка квалификации индивидуального предпринимателя, его работников или юридического лица должна иметь положительный результат (дополнительное требование предъявляемое некоторыми СРО).

Прежде чем приступить к непосредственному осуществлению капитального ремонта или реконструкции объектов капитального строительства, субъекты договора строительного подряда должны предварительно совершить ряд достаточно сложных и необходимых процедур, однако в зависимости от объекта недвижимости, подлежащего реконструкции, капитальному ремонту, а также от того, требуется ли для реконструкции, капитального ремонта объекта недвижимости разрешение на строительство или нет, будет зависеть их количество и содержание. Учитывая изложенное, как правило, процедура реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства включает в себя следующие этапы:

– подготовка проектной документации, которая включает получение архитектурно-планировочного задания, подготовку архитектурного проекта, проведение инженерных изысканий, экспертизу данной документации;

– получение разрешения на строительство, и только после этого приступить к осуществлению реконструкции или капитального ремонта.

В отдельных случаях реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства может осуществляться без подготовки проектной документации (объекты индивидуального жилищного строитель-

ва), без получения архитектурно-планировочного задания, подготовки архитектурного проекта, проведения государственной экспертизы проектной документации и получения разрешения на строительство.

Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства (часть в ред. Федерального закона от 31 декабря 2005 г. №210-ФЗ).

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, а также соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

*Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:*

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.

Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной вла-

сти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

### **Контрольные вопросы**

1. Определение градостроительной деятельности.
2. Федеральное законодательство о градостроительной деятельности.
3. Градостроительная документация.
4. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
5. Требования к лицам, выполняющим инженерные изыскания.
6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

## 5. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

### **План освоения темы:**

5.1. Федеральное законодательство о кадастре, учете и регистрации (1 ч).

5.2. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (1 ч).

### **Студент должен:**

– *иметь представление* о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

– *знать* законодательные основы кадастра, учета и регистрации объектов недвижимости и прав на них.

### 5.1. Федеральное законодательство о кадастре, учете и регистрации

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.

Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

В соответствии с п. 5 ст. 1 ФЗ от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ред. от 29.12.2010) осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

В п. 24 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Постановление Правительства от 18 февраля 1998 года № 219 с изменениями от 23 декабря 1999 г., 3 октября 2002 г., 3 сентября 2003 г., 12 ноября 2004 г., 22 ноября 2006 г.) это разнообразие недвижимых вещей называется видами недвижимого имущества: земельный участок, здание или сооружение; жилое, нежилое помеще-

ние и прочие составляющие здания или сооружения; участок лесного фонда (леса), предприятие, участок недр, многолетние насаждения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.

В ст. 1 ФЗ от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 29.12.2010) недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации, – 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.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) – государственный информационный ресурс (включающий в себя документы на бумажных и электронных носителях, дела и систему записей по установленной форме в книгах учёта, производимых государственным регистратором), который содержит данные о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, а также данные об объектах недвижимого имущества, сведения о правообладателях, наличие обременений, арестов и т.д. на территории РФ.

Ведение ЕГРП осуществляется на основе Федерального закона РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Сведения из ЕГРП являются открытыми и общедоступными, не относятся к государственной тайне и должны предоставляться любому лицу органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, за плату и в объёме, установленном указанным законом. На сегодняшний день – это Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Ведение ЕГРП осуществляется путем проведения процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также сделок с ним. Государственная регистрация не является обязательной процедурой и имеет заявительный характер. Однако, в ряде случаев, законодательством установлена зависимость момента возникновения права на объект недвижимости от момента государственной регистрации права на него (например, переход права собственности при покупке, регистрация права собственности на вновь созданный объект).

Каждый раздел Единого государственного реестра прав состоит из трех подразделов:

- подраздел I – описание объекта недвижимого имущества;
- подраздел II – записи о праве собственности и об иных вещных правах на объект недвижимого имущества, о сделках об отчуждении объекта недвижимого имущества);
- подраздел III – записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других вещных прав на объект недвижимого имущества ).

- подраздел III-1 – для записей об аренде;
- подраздел III-2 – для записей об ипотеке;
- подраздел III-3 – для записей о сервитуте;
- подраздел III-4 – для записей о сделках, на основании которых возникают ограничения (обременения) прав (о договорах аренды, договорах об ипотеке и т. п.);
  - подраздел III-5 – для записей об аресте (запрещении заключения сделок с имуществом);
  - подраздел III-6 – для записей о прочих ограничениях (обременениях);
  - подраздел III-7 – для записей о безвозмездном пользовании участком лесного фонда (леса).

Выписка из ЕГРП – документ, который подтверждает наличие (или отсутствие) зарегистрированного права собственности на недвижимое имущество. Также выписка показывает наличие (или отсутствие) ограничений и обременений на объекты недвижимого имущества.

Выписка из ЕГРП позволяет гражданам РФ обезопасить себя при совершении сделок с недвижимостью, получив информацию по объектам, расположенным на всей территории страны.

Данные, указываемые в выписке из ЕГРП:

- описание объекта недвижимости;
- данные о правообладателях;
- зарегистрированные на объект недвижимости права;
- зарегистрированные ограничения / обременения прав;
- сведения о правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования.

Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости.

В выписке из Единого государственного реестра прав, содержащей сведения о земельном участке, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве, помимо сведений об ипотеке указывается наличие зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве с перечнем объектов долевого строительства, а также фирменные наименования юридических лиц — участников долевого строительства, фамилии, имена, отчества физических лиц — участников долевого строительства.

Для получения выписки из ЕГРП необходимо заполнить заявление о предоставлении информации и оплатить государственную пошлину в размере 350 рублей для физических лиц и 600 рублей для юридических лиц.

Запрос в Росреестр о получении сведений ЕГРП можно осуществлять несколькими способами: при личном посещении (необходимо написать заявление в письменной форме и предъявить удостоверение личности, в случае физического лица), по почте (заявление в письменной форме отправляется по почте, с нотариально заверенными подписями запрашивающего лица в заявлении и прилагаемых копиях документов) или по электронной почте (запрос оформляется в форме электронного документа, заверенного цифровой подписью запрашивающего лица). Также возможен заказ выписки через портал государственных услуг Росреестра.

Для заказа выписки из ЕГРП в электронном виде в отношении всего принадлежащего заявителю имущества, в соответствии с Приказом Минэкономразвития от 14.05.2010 г. № 180 (ред. от 22.10.2010 г.), необходимо обязательное наличие ЭЦП. Возможность заказа выписки через Единый портал государственных услуг (функций) была деактивирована в 2012 году.

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 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».

Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219 утверждены Правила ведения ЕГРП.

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 госрегистрации прав.

Сроки государственной регистрации прав приведены в табл. 3.

Т а б л и ц а 3

Общие сроки исполнения государственной функции  
 по государственной регистрации прав

№ п/п	Наименование регистрационных действий	Сроки исполнения в соответствии с действующим законодательством
1	Регистрация договора ипотеки земель сельскохозяйственного назначения	15 рабочих дней
1	2	3
2	Регистрация ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений	15 рабочих дней
3	Регистрация дополнительного соглашения к договорам ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений, договора уступки по ним	15 рабочих дней
4	Регистрация права собственности на недвижимое имущество, иного имущественного права должника по требованию судебного пристава-исполнителя	15 рабочих дней
5	Регистрация перехода права на земельный участок, здание, сооружение, нежилое помещение с регистрацией ипотеки в силу закона	15 рабочих дней
6	Регистрация ипотеки в силу закона на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя (в случае, если из договора не видно, что оплата производится за счет кредитных или заемных средств) на земельные участки, здания, сооружения, нежилые помещения	15 рабочих дней
7	Регистрация права собственности (перехода права)	10 рабочих дней
8	Регистрация права общей долевой собственности (перехода права)	10 рабочих дней
9	Регистрация права общей совместной собственности (перехода права)	10 рабочих дней

Продолжение табл. 3

1	2	3
10	Регистрация права постоянного (бессрочного) пользования	10 рабочих дней
11	Регистрация права хозяйственного ведения	10 рабочих дней
12	Регистрация права оперативного управления	10 рабочих дней
13	Регистрация договора аренды (субаренды)	10 рабочих дней
14	Государственная регистрация перехода прав на военное недвижимое имущество	10 календарных дней
15	Регистрация договора безвозмездного срочного пользования земельным участком	10 рабочих дней
16	Внесение изменений в записи ЕГРП	10 рабочих дней
17	Выдача повторного свидетельства	10 рабочих дней
18	Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства	10 рабочих дней
19	Регистрация договоров об уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве	10 рабочих дней
20	Регистрация дополнительных соглашений к договорам участия в долевом строительстве	10 рабочих дней
21	Регистрация расторжения застройщиком или участником долевого строительства договора в одностороннем порядке	10 рабочих дней
22	Регистрация прав граждан на жилые помещения, приобретаемые на основании договора передачи жилого помещения в собственность (приватизация)	10 рабочих дней
23	Регистрация дополнительного соглашения к договору ипотеки жилых помещений	10 рабочих дней
24	Регистрация ипотеки жилых помещений, а также договора купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа	5 рабочих дней
25	Регистрация последующих договоров участия в долевом строительстве	5 рабочих дней
26	Регистрация залога права требования жилых помещений, вытекающего из договора участия в долевом строительстве	5 рабочих дней
27	Регистрация ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке	5 рабочих дней
28	Регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество в результате обращения залогодержателем взыскания	5 рабочих дней
29	Регистрация ипотеки в силу закона на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя (в случае, если из договора не видно, что оплата производится за счет кредитных или заемных средств) на жилое помещение	5 рабочих дней

30	Регистрация договоров, направленных на приобретение жилых помещений в рамках программ и подпрограмм входящих в состав Федеральной целевой программы «Жилище» и перехода прав по ним	5 рабочих дней
31	Погашение регистрационной записи об ипотеке, возникающей в силу Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"	5 рабочих дней
32	Погашение регистрационной записи об ипотеке	3 рабочих дня
33	Исправление технических ошибок, допущенных при государственной регистрации прав	3 календарных дня
34	Регистрация соглашения об изменении содержания закладной	1 день
35	Внесение записи о новом владельце закладной	1 день
36	Выдача дубликата закладной	1 день
37	Государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов	3 рабочих дня, следующих за днем приема
38	Государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов, представленных в форме электронных документов, электронных образов документов и поданного нотариусом в электронной форме заявления о государственной регистрации прав	В течение одного рабочего дня, следующего за днем приема

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 подчеркнуто, 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.

## 5.2. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (до 30 декабря 2008 года – Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)) – федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по организации единой системы государственного кадастрового учёта недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

Росреестр подведомственен Министерству экономического развития РФ, ранее Министерству юстиции РФ (по указу Президента РФ от 12 мая 2008 года № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти»).

Правовыми основаниями для функционирования Росреестра являются:

– Указ Президента Российской Федерации от 25.12.2008 г. № 1847 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии";

– Постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии";

– Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 28.02.2011 № П/52 "Об утверждении Регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии".

В настоящее время Росреестр осуществляет следующие виды деятельности:

- оказание государственных услуг;
- государственные программы;
- дорожные карты;
- государственный надзор;
- кадастровая оценка;
- геодезия и картография;
- государственное управление в сфере использования и охраны земель;
- обеспечение кадастровой деятельности;
- международная деятельность;
- документы;
- межведомственное взаимодействие;
- взаимодействие с образовательными организациями.

К полномочиям Росреестра относятся функции по организации единой системы государственного кадастрового учёта недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

В рамках своих полномочий Росреестр:

- ведёт (ЕГРП);
- ведёт Единый государственный реестр саморегулируемых организаций (ГРСО);
- ведёт Государственный кадастр недвижимости;
- ведёт Государственный каталог географических названий;
- ведёт сводный государственный реестр арбитражных управляющих;
- осуществляет ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- осуществляет контроль за проведением землеустройства;
- проводит экспертизу землеустроительной документации.

В перечень оказываемых Росреестром услуг входят:

- ✓ Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- ✓ Осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества.
- ✓ Предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.
- ✓ Предоставление сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).
- ✓ Предоставление сведений из федерального картографо-геодезического фонда Российской Федерации.
- ✓ Предоставление сведений из государственного реестра кадастровых инженеров.
- ✓ Предоставление сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки.
- ✓ Лицензирование геодезических и картографических работ федерального назначения, результаты которых имеют общегосударственное, межотраслевое значение (за исключением указанных видов деятельности, осуществляемых в ходе инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства).
- ✓ Организация приема граждан, обеспечение своевременного и в полном объеме рассмотрения устных и письменных обращений граждан, принятие по ним решений и направление заявителям ответов в установленный законодательством Российской Федерации срок.
- ✓ Ведение государственного реестра саморегулируемых организаций, в отношении которых не определен уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю (надзору) за их деятельностью.
- ✓ Ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

✓ Ведение сводного государственного реестра арбитражных управляющих.

✓ Внесение сведений в государственный реестр саморегулируемых организаций медиаторов.

✓ Предоставление сведений из государственного реестра саморегулируемых организаций медиаторов.

✓ Предоставление сведений из государственного реестра саморегулируемых организаций, в отношении которых не определен уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю (надзору) за их деятельностью.

✓ Предоставление сведений из единого государственного реестра саморегулируемых организаций арбитражных управляющих.

✓ Предоставление сведений из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

✓ Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

✓ Аккредитация образовательных организаций высшего образования, осуществляющих проведение единого квалификационного экзамена.

Данные услуги можно получить такими способами, как:

- В офисах Росреестра и Кадастровой палаты.
- В МФЦ.
- Выездное обслуживание.
- Почтовым отправлением.
- В электронном виде.

Основными функциями Росреестра в рамках государственного управления в сфере использования и охраны земель являются государственный мониторинг земель и проведение мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства. К функциям Росреестра также относится проведение государственной экспертизы землеустроительной документации.

Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере геодезической и картографической деятельности. Основными полномочиями Росреестра в области геодезии и картографии являются: организация геодезических и картографических работ федерального назначения, лицензирование геодезической и картографической деятельности, государственный геодезический надзор.

Отрасль геодезии и картографии обеспечивает решение широкого круга государственных задач, а также удовлетворение потребностей частного сектора экономики и граждан. Геодезия и картография обеспечивают решение задач территориального планирования, архитектурного и строительного проектирования, кадастрового учета недвижимого имущества в целях его гражданского оборота, решение задач в сфере экологии и природопользования, демографической политики и ряда других.

Деятельность в области геодезии и картографии осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. № 209-ФЗ «О геодезии и картографии» и принимаемыми в его развитие нормативными правовыми актами.

Государственное регулирование геодезической и картографической деятельности осуществляется посредством их лицензирования, а также государственного геодезического надзора.

В данной сфере выделяются следующие виды деятельности:

- Инфраструктура пространственных данных Российской Федерации.
- Наименования географических объектов.
- Геодезическое обеспечение территории Российской Федерации.
- Картографическое обеспечение территории Российской Федерации.
- Работы по топографо-геодезическому обеспечению делимитации, демаркации и проверки государственной границы Российской Федерации.
- Геодезическое и картографическое образование.
- Нормативно-правовое регулирование.
- Федеральный картографо-геодезический фонд.

Относительно кадастровой оценки, согласно ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ, Росреестр осуществляет совокупность следующих действий:

- 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 (в том числе процедуру ознакомления с проектом отчета об определении кадастровой стоимости);
- экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости;
- ведет Фонд данных государственной кадастровой оценки;
- участвует в рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости.

С целью соблюдения законов Российской Федерации в рамках своей компетенции Росреестр осуществляет функции государственного надзора (контроля) по нескольким направлениям:

- Государственный земельный надзор.
- Федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии (государственный геодезический надзор).
- Контроль (надзор) за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих.
- Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.
- Лицензионный контроль.

### **Контрольные вопросы**

1. Федеральное законодательство о кадастре, учете и регистрации.
2. Росреестр и ее функции.
3. Виды деятельности Росреестра.

## 6. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИНСТИТУТА КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

### **План освоения темы:**

6.1. Правовая основа кадастровой деятельности и функционирования института кадастровых инженеров (2 ч).

### **Студент должен:**

– *иметь представление* о кадастровой деятельности и функционирования института кадастровых инженеров.

– *знать* законодательные основы функционирования института кадастровых инженеров.

### 6.1. Правовая основа кадастровой деятельности и функционирования института кадастровых инженеров

Кадастровой деятельностью является выполнение уполномоченным лицом (кадастровым инженером) в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (кадастровых работ).

Законодательную основу кадастровой деятельности составляют следующие законы:

1. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости";

2. Федеральный закон от 21.12.2009 г. № 334-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

3. Федеральный закон от 23.07.2013 г. № 250-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости".

Правовую основу составляют следующие приказы Министерства экономического развития:

1. Приказ от 22.01.2010 г. № 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";

2. Приказ от 03.03.2010 г. № 83 "Об установлении формы квалификационного аттестата кадастрового инженера и порядка выдачи квалификационных аттестатов кадастровых инженеров";

3. Приказ от 15.03.2010 г. № 99 "Об утверждении программы квалификационного экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам";

4. Приказ от 12.07.2010 г. №290 "О внесении изменений в приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 января 2010 г. № 23";

5. Приказ от 30.07.2010 г. № 344 «Об организации в минэкономразвития России работы по рассмотрению апелляций лиц, претендующих на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера»;

6. Приказ от 20.09.2010 г. № 444 "Об утверждении Порядка ведения государственного реестра кадастровых инженеров и Порядка предоставления сведений о кадастровом инженере, содержащихся в государственном реестре кадастровых инженеров";

7. Приказ от 04.04.2011 г. № 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 июля 2010 г. N 344";

8. Приказ от 18.07.2012 г. № 437 "О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 22 января 2010 г. N 23";

9. Приказ от 25.12.2012 г. № 812 "О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 30 июля 2010 г. N 344";

10. Приказ от 18.03.2014 г. № 136 "О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 22 января 2010 г. N 23";

11. Приказ от 08.04.2014 г. № 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 июля 2011 г. N 344".

Приказы Росреестра о кадастровой деятельности:

1. Приказ от 18.06. 2010 г. № П/295 "О создании постоянно действующей Комиссии Росреестра по разработке и актуализации в связи с изменением законодательства Российской Федерации и (или) иных требований к проведению кадастровых работ вопросов с ответами для сдачи квалификационного экзамена";

2. Приказ от 24.08.2010 г. № П/459 "О введении в промышленную эксплуатацию автоматизированной информационной системы аттестации кадастровых инженеров";

3. Приказ от 07.10.2010 г. № П/529 "О внесении изменений в приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18.06.2010 N П/295";

4. Приказ от 28.12.2010 г. № П/683 "Об организации работы по предоставлению сведений о кадастровом инженерере, содержащихся в государственном реестре кадастровых инженеров";

5. Приказ от 23.06. 2011 г. № П/232 "О внедрении в промышленную эксплуатацию автоматизированной информационной системы ведения государственного реестра кадастровых инженеров Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии";

6. Приказ от 20.07.2011 г. № П/271 «О внесении изменений в приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18.06.2010 №П/295»;

7. Приказ от 12.03.2012 г. № П/105 "О внесении изменений в приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18.06.2010 №П/295";

8. Приказ от 17. 01.2013 г. № П/7 "О внесении изменений в приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18.06.2010 №П/295";

9. Приказ о 23.06.2013 г. № П/292 "О внесении изменений в приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18.06.2010 №П/295";

10. Приказ от 25.09.2013 г. № П/386 "О внесении изменений в приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18.06.2010 №П/295".

Письма, методики и другие нормативные документы:

1. Письмо Министерства экономического развития от 01.06. 2010 г. № 888-ИМ/Д 23 "О взимании государственной пошлины за выдачу квалификационных аттестатов кадастровых инженеров";

2. Письмо Министерства экономического развития от 05.08.2010 г. № Д 23-3031 "О нумерации вопросов для сдачи квалификационного экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам";

3. Письмо от Министерства финансов Российской Федерации от 02.11. 2010 г. № 02-04-09/4307 "О государственной пошлине за выдачу квалификационного аттестата кадастрового инженера";

4. Письмо Министерства экономического развития от 29.01.2014 г. № 1347-ПК/Д 23и «О рекомендациях относительно применения Федерального закона от 23 июля 2013 г. N 250-ФЗ».

Также следует учитывать трудовое законодательство, т.к. трудовые отношения возникают между работником и работодателем на основании трудового договора, заключаемого ими в соответствии с ТК РФ, в случаях и порядке, которые установлены трудовым законодательством и иными нормативными правовыми актами, содержащими нормы трудового права, или уставом (положением) организации (статья 16 ТК РФ). В соответствии

с положениями договора работник выполняет определенную работу по определенной специальности, квалификации или должности с обязательным подчинением правилам внутреннего трудового распорядка. Работодатель обязан обеспечить определенные трудовым законодательством условия труда и произвести оплату работы работника (статья 56 ТК РФ). Лишь в некоторых случаях законодатель допускает возникновение трудовых отношений по факту допущения к работе (статьи 61 и 67 ТК РФ).

Таким образом, нет трудового договора – нет оснований для работы кадастрового инженера в организации и невозможно возникновение трудовых отношений. Даже если трудовой договор не оформлен надлежащим образом, он считается заключенным, если работник фактически приступил к работе с ведома или по поручению работодателя. А работодатель обязан оформить с ним трудовой договор не позднее трех дней с момента преступления работника к своим обязанностям.

Кадастровый инженер должен соответствовать следующим требованиям:

• *кадастровый инженер, внесенный в государственный реестр до 1 января 2016 года:*

– наличие гражданства Российской Федерации;  
– наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается Минэкономразвития России, или высшего образования и дополнительного профессионального образования по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений, утвержденной Минэкономразвития России (с 1 января 2019 года);

– обязательное членство в СРО (с 1 января 2016 года);

– отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;

– наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера (с 1 января 2016 года);

– прохождение один раз в три года обучения по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации продолжительностью не менее сорока часов (срок в три года отсчитывается с 1 января 2016 года);

– отсутствие наказания в виде дисквалификации за совершение административного правонарушения в сфере кадастровой деятельности;

– отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления.

• *претендент на квалификацию кадастрового инженера с 1 января 2016 года:*

– наличие гражданства Российской Федерации;

– наличие гражданства Российской Федерации;

– наличие пройденной стажировки для получения допуска к профессии кадастрового инженера продолжительностью не менее 2-х лет, за исключением случая, если претендент ранее имел действующий квалификационный аттестат более двух лет;

– сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности;

– наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается Минэкономразвития России, или высшего образования и дополнительного профессионального образования по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений, утвержденной Минэкономразвития России;

– отсутствие наказания в виде дисквалификации за совершение административного правонарушения в сфере кадастровой деятельности;

– отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;

– обязательное членство в СРО;

– наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера;

– прохождение один раз в три года обучения по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации продолжительностью не менее сорока часов (срок в три года отсчитывается с 1 января 2016 года).

### **Контрольные вопросы**

1. Федеральное законодательство о кадастровой деятельности.
2. НПА регулирующие деятельность кадастрового инженера.
3. Требования, предъявляемые к кандидату в кадастровые инженеры.

## 7. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫМ ИНЖЕНЕРОМ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

### **План освоения темы:**

7.1. Общие положения о договорах и доверенностях (1 ч).

7.2. Договор подряда на выполнение кадастровых работ (1 ч).

### **Студент должен:**

– *иметь представление* о договорах и доверенностях.

– *знать* условия и подряд заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ.

### 7.1. Общие положения о договорах и доверенностях

В Гражданском Кодексе предусмотрено множество видов договоров. Однако перечень приведенных в ГК договоров не является исчерпывающим, потому как гражданское законодательство предусматривает возможность заключения таких видов договоров, которые хотя прямо и не предусмотрены гражданским законодательством, но не противоречат общим началам и смыслу гражданского законодательства.

Договор подряда один из старейших договоров гражданского права, в котором он рассматривался как определенная разновидность найма вещей, работ или услуг. В современном российском законодательстве договор подряда является важным элементом гражданских правоотношений. Договор подряда является консенсуальным, возмездным и взаимным.

Возмездный договор – это такой договор, по которому имущественное предоставление одной стороны обуславливает встречное имущественное предоставление от другой стороны. Например, купля-продажа. Продавец передает проданную вещь покупателю и вызывает тем самым встречное имущественное предоставление — тот передает ему деньги, то есть возмездный характер. Имейте в виду, что большинство договоров в силу действующего закона стоимости, отношений товарно-денежного характера носит возмездный характер. Но гражданское законодательство предусматривает возможность заключения безвозмездных договоров.

Договор подряда – это договор, согласно которому подрядчик обязуется выполнить (подряжается на выполнение) по заданию заказчика определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Стороны договора подряда – заказчик и подрядчик. В качестве субъектов договора подряда могут выступать как юридические лица и индивидуальные предприниматели, так и дееспособные граждане.

Предмет договора подряда – результат выполненной работы. Предмет договора подряда является его существенным условием. Другим сущест-

венным условием является срок договора подряда. В договоре подряда необходимо указывать два срока: срок начала и срок окончания работы, также может указываться промежуточный срок работы, если он предусмотрен договором.

Обязательные договоры — это такие договоры, которые являются обязательными хотя бы для одной из сторон.

К числу таких договоров относится так называемый публичный договор.

Заключение публичного договора предусмотрено в ст.426 ГК. Публичный договор, его существование обусловлено необходимостью защиты экономически более слабой стороны — потребителя.

Признаки публичного договора:

Обязательным участником публичного договора является коммерческая организация.

Эта коммерческая организация должна осуществлять деятельность по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг.

Эта деятельность должна осуществляться в отношении каждого, кто обратится к коммерческой организации. Это может быть деятельность по розничной торговле, перевозка транспортом общественного пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание, кадастровая деятельность и т.п.

Итак, если все эти 4 признака в наличии, то перед нами публичный договор. И тогда к нему применяются следующие специальные правила, которых не знает обычный гражданско-правовой договор:

Коммерческая организация не вправе отказаться от заключения публичного договора при наличии у нее такой возможности.

При необоснованном уклонении коммерческой организации от заключения публичного договора другая сторона вправе по суду требовать заключения с ней этого договора. Поскольку это коммерческая организация, заключение с ней такого договора является обязательным. Кроме этого, другая сторона вправе потребовать всех понесенных убытков, вызванных необоснованным отказом от заключения публичного договора.

Коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим лицом, кроме случаев, установленных законом.

Последняя особенность публичного договора — цена, а также иные условия публичного договора должны быть одинаковыми для всех потребителей, за исключением случаев, предусмотренных нормативными актами.

Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому для представительства перед третьими лицами (п. 1 ст. 185 ГК РФ).

Чаще всего доверенность выдается для подтверждения полномочий добровольного представительства. Однако если само добровольное представительство имеет в основе договор между представляемым и предста-

вителем, то выдача доверенности по своей юридической природе представляет собой одностороннюю сделку, совершаемую по единоличному усмотрению представляемого. Другими словами, для выдачи доверенности и приобретения ею юридической силы не требуется согласие представителя.

Доверенность призвана обеспечить внешний эффект представительства, а именно установить правовую связь между представляемым и третьим лицом посредством действий представителя. Знакомясь с доверенностью, третьи, которым она собственно и адресуется, узнают, какими полномочиями обладает представитель.

Любые сделки и иные юридические действия, совершенные представителем в рамках предоставленных ему полномочий, носят для представляемого обязательный характер. В частности, представляемый не может отказаться от исполнения заключенного на основании доверенности договора, сославшись на то, что представитель нарушил заключенный между ними договор о представительстве, например, отступил от данных ему указаний, если только они не были четко отражены в договоре, но и в доверенности. Иными словами, в случае расхождения между договором, определяющим внутренние отношения представляемого и представителя, и выданной представителю доверенностью, права и обязанности представляемого, вытекающих из сделок, совершенных представителем с третьими лицами, определяются полномочиями, зафиксированными в доверенности, а не в договоре о представительстве (например, в договоре поручения).

Доверенность прекращает действовать если:

- истек срок;
- ее отменило лицо, выдавшее доверенность;
- представитель отказался от представляемого ему права;
- прекращения юридического лица;
- смерти, признании недееспособным, ограниченно дееспособным, безвестно отсутствующим представителя или представляемого.

Отсутствие срока в доверенности не влечет за собой утраты доверенностью юридической силы. Такая доверенность действует один год (ст. 186 ГК РФ).

Гражданский кодекс Российской Федерации устанавливает предельный срок доверенности, который составляет три года. Доверенность, выданная на больший срок, будет действительна только в течение трех лет (ст. 186 ГК РФ).

Со сроком связано абсолютно обязательное требование, нарушение которого влечет ничтожность доверенности: наличие даты ее выдачи, однако существует исключение из правил для доверенностей, выдаваемых с целью совершения действий за границей. Если такая доверенность не содержит указания на срок ее действия, то, будучи удостоверена нотариусом, она действует неограниченное время вплоть до ее отмены представляемым.

Бывают случаи, когда письменные доверенности, особым образом оформленные, способны заменить собой требуемое законом нотариальное удостоверение. Такие случаи связаны с особым положением, в котором оказались представляемые. В этот перечень входят:

1. Доверенности лиц, которые находятся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях. Такую сделку должен удостоверить начальник учреждения, его заместитель по медицинской части либо старший или дежурный врач.

2. Доверенности военнослужащих, удостоверенные командиром (начальником) воинской части, соединения, учреждения или военно-учебного заведения. В таком же порядке могут быть удостоверены теми же лицами доверенности рабочих и служащих, членов их семей и членов семей военнослужащих при условии, если часть, соединение, учреждение или военно-учебное заведение расположены в местности, где отсутствуют нотариальные конторы (нотариус и другие органы, в функции которых входит совершение нотариальных действий).

3. Доверенности лиц, которые находятся в местах лишения свободы (имеются в виду заключенные), могут быть удостоверены начальником соответствующего места лишения свободы.

4. Доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, которые находятся в учреждениях социальной защиты населения – домах для престарелых, инвалидов и т.д., эти доверенности должны быть удостоверены администрацией учреждения или руководителем либо заместителем соответствующего органа.

В случаях получения заработной платы и иных платежей, связанных с трудовыми отношениями, выплаты вознаграждения авторам и изобретателям, пенсий, пособий и стипендий, вкладов граждан в банках и на получение денежной, посылочной или иной корреспонденции могут быть представлены доверенности, которые удостоверены либо организацией, в которой представляемый (доверитель) работает или учится, либо жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства, либо администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении.

Одно из основных требований, предъявляемых к доверенности, – ее форма. Доверенность должна быть непременно письменной. Речь идет о доверенности, выданной на совершение сделок, требующих нотариальной формы (например, сделок с недвижимостью), то она должна быть нотариально удостоверена (п. 2 ст. 185 ГК РФ). Исключение из этого правила может быть предусмотрено в законе. Доверенность на совершение сделки, требующей нотариального удостоверения, выдается в нотариальной форме, если иное не предусмотрено законом.

Нотариус удостоверяет доверенности от имени одного или нескольких лиц, на имя одного или нескольких лиц.

Доверенность, выдаваемая в порядке передоверия, подлежит нотариальному удостоверению по представлению основной доверенности, в которой оговорено право передоверия, либо по представлении доказательств того, что представитель по основной доверенности вынужден к этому силою обстоятельств для охраны интересов выдавшего доверенность. Доверенность, выданная в порядке передоверия, не должна содержать в себе больше прав, чем предоставлено по основной доверенности. Срок действия доверенности, выданной в порядке передоверия, не может превышать срока действия доверенности, на основании которой она выдана.

К доверенностям предъявляются также и специальные требования относительно их формы, например скрепление их печатью организации, необходимо только тогда, когда на этот счет есть указание в законе или ином правовом акте или соглашении сторон. При выдаче доверенности от имени юридического лица необходимо наличие, помимо соответствующей подписи, также печати организации. Кроме того, установлено, что доверенность на получение или выдачу денег либо других имущественных ценностей от имени юридического лица, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должна быть скреплена второй подписью главного бухгалтера (п. 5 ст. 185 ГК РФ).

Доверенность по общему правилу подписывается руководителем. Действительной является, однако, доверенность, подписанная и любым другим лицом, если оно наделено соответствующими полномочиями учредительным документом организации.

По содержанию и объему полномочий, которыми наделяется представитель, различаются три вида доверенности:

1. Генеральные (общие) доверенности выдаются для совершения разнообразных сделок и иных юридических действий в течение определенного периода времени (например, доверенность, выдаваемая руководителю филиала юридического лица).

2. Специальные доверенности выдаются на совершение ряда однородных сделок или иных юридических действий. К ним относятся доверенности для представительства в суде, арбитражном суде, на получение товарно-материальных ценностей от грузоперевозчика и т.д.

3. Разовые доверенности выдаются для совершения строго определенной сделки или иного юридического действия.

Прекращение доверенности автоматически влечет за собой прекращение передоверия, которое теряет силу (п. 3 ст. 188 ГК РФ).

Общее правило, относящееся ко всем случаям выдачи доверенности, состоит в признании необходимым личного исполнения представителем предусмотренных в ней действий. По указанной причине передать другому

совершение соответствующих действий на основе выдаваемой для этой цели доверенности (передоверие) возможно только при наличии одной из двух предпосылок: либо в самой доверенности предусмотрено право передоверия, либо представитель вынужден силой обстоятельств передоверить исполнение поручения для охраны интересов представляемого (ст. 187 ГК РФ).

Независимо от того, получил ли представитель соответствующие полномочия заранее или действовал по собственной инициативе, он обязан поставить в известность о состоявшемся передоверии представляемого, сообщить ему необходимые сведения о том, кому передано полномочие (ст. 187 ГК РФ). Имеется в виду не только место жительства и прочие данные, необходимые для установления связи между представляемым и новым представителем, но и такие сведения, которые характеризуют профессиональные и другие качества нового представителя.

Передоверие осуществляется путем выдачи доверенности первоначальным представителем новому представителю. К такой доверенности предъявляются два требования: во-первых, она должна быть нотариально удостоверена во всех случаях – даже тогда, когда первоначальная доверенность была совершена в простой письменной форме (исключение составляют доверенности на получение заработной платы и др.), и, во-вторых, поскольку полномочия лица, которому передоверено совершение действий, производны от полномочий первоначального представителя, доверенность, выданная при передоверии, не может выходить за рамки существующих в первоначальной доверенности ограничений, включая срок ее действия. В данном случае руководствуются общим правилом для всего гражданского права принципом: "никто не может передать другому больше прав, чем он сам имеет".

Особый, доверительный характер складывающихся между представителем и представляемым отношений проявляется в том, что каждый из них вправе в любое время отменить доверенность или передоверие и соответственно отказаться от них (п. 2 ст. 188 ГК РФ).

Особый, доверительный характер складывающихся между представителем и представляемым отношений проявляется в том, что каждый из них вправе в любое время отменить доверенность или передоверие и соответственно отказаться от них (п. 2 ст. 188 ГК РФ).

На представителя возлагается обязанность немедленно возвратить доверенность представляемому (п. 3 ст. 189 ГК РФ). Эта обязанность выражается в совершении юридических, а не фактических действий. По данной причине уничтожение доверенности представителем приравнивается к ее возврату представляемому.

Гражданский кодекс предусматривает, что соглашение об отказе от права прекращения доверенности или передоверия признается ничтожным (п. 2 ст. 188 ГК РФ).

## 7.2. Договор подряда на выполнение кадастровых работ

Закон о ГКН определил, что кадастровые работы проводятся на основании заключенного между кадастровым инженером и заинтересованным лицом договора подряда. При этом такой договор подряда признается публичным договором. Публичность договора подряда на выполнение кадастровых работ влечет обязанность кадастрового инженера заключить его с каждым обратившимся заинтересованным лицом.

Кадастровые работы обязан выполнять только кадастровый инженер на основании заключаемого договора подряда на выполнение кадастровых работ, требования к которому предусмотрены гражданским законодательством Российской Федерации нормами комментируемого Федерального закона.

Договор подряда на выполнение кадастровых работ заключается в соответствии с требованиями гражданского законодательства и требованиями, предусмотренными Законом о ГКН. Это означает, что общими нормами, регулирующими заключение и исполнение договора подряда на выполнение кадастровых работ, являются нормы об общих положениях о договоре подряда (§ 1 гл. 37 ГК РФ (часть вторая), о договоре подряда на выполнение проектных и изыскательских работ (§ 4 гл. 37 ГК РФ (часть вторая), общие положения об обязательствах и договорах (разд. 3 ГК РФ (часть первая), общие нормы ГК РФ (часть первая). Специальные нормы, регулирующие отношения сторон по договорам на выполнение кадастровых работ, предусмотрены Законом о ГКН, а также могут содержаться в подзаконных нормативных правовых актах Правительства РФ и органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. В настоящее время таким органом является Министерство экономического развития РФ. При этом применение специальных норм является приоритетным по отношению к общим нормам.

Договор подряда на выполнение кадастровых работ в обязательном порядке должен содержать указания на:

- предмет договора;
- обязательства сторон;
- срок выполнения работ;
- порядок передачи результата работ.

По договору подряда на выполнение кадастровых работ индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по заданию заказчика этих работ и передать ему документы, подготовленные в результате выполнения этих работ с учетом требований комментируемого Федерального закона, а заказчик этих работ обязуется принять указанные документы и оплатить выполненные кадастровые работы.

Говоря о предмете договора подряда на выполнение кадастровых работ, следует обратить внимание, что кадастровые работы могут проводиться в связи с:

- образованием земельного участка;
- уточнением местоположения границ;
- образованием части земельного участка;
- восстановлением границ на местности.

В настоящее время кадастровые инженеры также предлагают включать в предмет договора услуги по подаче заявлений и полученных в результате кадастровых работ документов в орган кадастрового учета для внесения соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости, а также и для государственной регистрации прав заказчика на земельные участки, образованные в результате кадастровых работ. Кроме того, в большинстве случаев, для осуществления каких-либо действий от имени заказчика в органе кадастрового учета или в органе по государственной регистрации прав требуется оформление нотариально заверенных доверенностей. В частности, к таким действиям относятся:

- подача заявлений от имени заказчика о государственном кадастровом учете изменений земельного участка в государственном кадастре недвижимости;

- подача заявлений от имени заказчика о государственной регистрации прав на земельный участок и совершение иных действий, связанных с поручением в Управление.

Оформление указанных доверенностей также влечет определенные финансовые затраты. В большинстве случаев, данные затраты в стоимость работ по договору не включаются.

Однако следует помнить, что с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка может обратиться любое лицо. Следовательно, оформление доверенностей на кадастрового инженера от имени заказчика, в случае, если договор подряда содержит обязательство исполнителя поставить земельный участок на государственный кадастровый учет, не требуется.

В силу действующего законодательства, основными обязательствами по договору подряда являются:

- для подрядчика (кадастрового инженера) – обеспечить выполнение кадастровых работ по заданию заказчика, передать ему документы, подготовленные в результате указанных работ;

- для заказчика – принять подготовленные подрядчиком документы и оплатить выполненные кадастровые работы.

Фактом, подтверждающим передачу результата кадастровых работ, является подписание Акта сдачи-приемки работ. Подписание названного акта заказчиком означает, что результаты работ приняты без замечаний.

Однако заключая договор подряда на выполнение кадастровых работ, во избежание дополнительных расходов, следует предусмотреть такую обязанность исполнителя, как устранение за свой счет недостатков, допущенных при подготовке межевого плана по вине исполнителя работ.

В зависимости от того, предусматривает ли договор подряда обязанности исполнителя подавать заявления о государственном кадастровом учете от имени заказчика или нет, результатом кадастровых работ будет являться либо подлинный экземпляр межевого плана, либо его копия. В случае, если заказчик изъявляет желание самостоятельно обращаться в орган кадастрового учета для внесения сведений о земельном участке, полученных в результате кадастровых работ, исполнитель обязан предоставить ему подлинник межевого плана.

Проведение кадастровых работ предполагает установление границ земельных участков на местности. При этом законодательством не установлено требований по закреплению характерных точек границ земельных участков межевыми знаками. Таким образом, требования к способам закреплению характерных точек границ земельных участков могут содержаться в договоре подряда на выполнение кадастровых работ. Типы межевых знаков и порядок их установки утверждены приказом Минэкономразвития РФ от 31.12.2009 № 582.

Важным и обязательным условием договора подряда является срок выполнения работ. Именно время, затраченное на проведение процедуры кадастровых работ кадастровым инженером, вызывает наибольшее недовольство со стороны заказчиков. Отсутствие срока может являться основанием для признания договора недействительным в связи с недостижением соглашения сторон по существенным условиям договора. Таким образом, включение в договор подряда положений о четких сроках начала и окончания выполнения работ, а также ответственности исполнителя за их несоблюдение, обеспечит заказчику наличие рычагов воздействия на кадастрового инженера.

Таким образом, заключая договор подряда на выполнение кадастровых работ, следует обращать внимание на его предмет, обязанности и ответственность сторон, на наличие срока выполнения работ и срока устранения недостатков, допущенных по вине исполнителя работ, а также на цену такого договора.

В результате кадастровых работ индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, обозначенные в статьях 32 и 33 комментируемого Федерального закона, передает заказчику этих кадастровых работ следующий пакет документов:

## **Контрольные вопросы**

1. Определение договора.
2. Договор подряда.
3. Предмет договора на выполнение кадастровых работ.
4. Стороны договора.
5. Особенности публичного договора.
6. Особенности и основания прекращения доверенности.
7. Форма, требования и сроки действия доверенности.
8. Договор подряда на выполнение кадастровых работ.

## 8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В КАДАСТРОВОЙ СФЕРЕ

### **План освоения темы:**

8.1. Федеральное законодательство, регулирующее образование и деятельность СРО (2 ч).

### **Студент должен:**

- *иметь представление* о структуре и деятельности СРО в кадастровой сфере.
- *знать* законодательные основы, регулирующие образование и деятельность СРО.

### 8.1. Федеральное законодательство, регулирующее образование и деятельность СРО

В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" саморегулированием является самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил.

Саморегулирование осуществляется на условиях объединения субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности в саморегулируемые организации.

Таким образом, саморегулируемыми организациями признаются некоммерческие организации, основанные на членстве, объединяющие субъектов предпринимательской деятельности, исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг), или рынка произведенных товаров (работ, услуг) либо объединяющие субъектов профессиональной деятельности определенного вида.

Саморегулируемые организации – некоммерческие организации, созданные в целях, предусмотренных Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и другими федеральными законами, основанные на членстве, объединяющие субъектов предпринимательской деятельности исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг) либо объединяющие субъектов профессиональной деятельности определенного вида (часть 1 статьи 3 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях").

Саморегулируемая организация (СРО) оценщиков – это некоммерческая организация, которая создана для осуществления регулирования и контроля оценочной деятельности и включена в единый государственный

реестр саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков, объединяющая на условиях членства оценщиков.

**Саморегулируемая организация кадастровых инженеров** (СРО кадастровых инженеров, СРО в сфере кадастровой деятельности) – это некоммерческое объединение в форме некоммерческого партнерства, основанное на членстве кадастровых инженеров, созданное с целью обеспечения условий для профессиональной деятельности, установления обязательных для членов СРО правил осуществления ими кадастровой деятельности, правил поведения при осуществлении этой деятельности, правил деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров, а также в целях осуществления контроля за соблюдением данных правил, повышения квалификации кадастровых инженеров. СРО кадастровых инженеров относится к саморегулируемым организациям вступление, в которые не является обязательным для осуществления профессиональной кадастровой деятельности.

**Порядок регистрации саморегулируемой организации кадастровых инженеров (СРО в сфере кадастровой деятельности):**

- Необходимо зарегистрировать в Министерстве юстиции РФ и Федеральной налоговой службе – некоммерческую организацию в форме некоммерческого партнерства.

- Набрать необходимое минимальное количество членов для получения статуса саморегулируемой организации в соответствии с Федеральным законом «О саморегулируемых организациях» – не менее 25 членов.

- Получить статус саморегулируемой организации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра). Росреестр вносит сведения о саморегулируемой организации кадастровых инженеров в государственный реестр СРО в сфере кадастровой деятельности.

**Цели деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (СРО в сфере кадастровой деятельности):**

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 членов СРО кадастровых инженеров в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов России, органах местного самоуправления при рассмотрении споров, связанных с принятием органом кадастрового учета решения об отказе в осуществлении кадастрового учета.

2. Разрабатывать, устанавливать и опубликовывать правила осуществления кадастровой деятельности, правила поведения при осуществлении кадастровой деятельности, правила деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров, обязательных для всех членов данной СРО кадастровых инженеров.

3. Осуществлять контроль за деятельностью членов СРО.

4. Получать от органа кадастрового учета информацию о результатах деятельности членов СРО кадастровых инженеров.

5. Рассматривать жалобы на действия членов СРО.

6. Применять в отношении своих членов предусмотренные учредительными и иными внутренними документами меры ответственности.

**Нормативно-правовые акты регулирующие деятельность саморегулируемых организаций в сфере кадастровой деятельности (СРО кадастровых инженеров):**

1. Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях".

2. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности создаются и действуют на основании ГК РФ и Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ (в ред. от 22.07.2008) "О некоммерческих организациях".

Для приобретения статуса саморегулируемой организации некоммерческая организация представляет в уполномоченный орган заявление о включении организации в реестр с приложением следующих документов:

– копии свидетельства о государственной регистрации некоммерческой организации;

– копии устава некоммерческой организации;

– копий документов, подтверждающих государственную регистрацию ее членов – юридических лиц, заверенных некоммерческой организацией;

– копий свидетельств о государственной регистрации ее членов – индивидуальных предпринимателей, заверенных некоммерческой организацией;

– перечня членов некоммерческой организации с указанием вида осуществляемой ими предпринимательской или профессиональной деятельно-

сти, являющейся предметом саморегулирования для саморегулируемой организации;

- документов, подтверждающих наличие у некоммерческой организации способов обеспечения имущественной ответственности членом некоммерческой организации перед потребителями произведенных ими товаров (работ, услуг) и иными лицами;

- копий документов, подтверждающих создание некоммерческой организацией специализированных органов, копий положений о таких органах и копий документов о составе участвующих в их работе лиц;

- копий стандартов и правил саморегулируемой организации;

- документа, подтверждающего внесение платы за внесение сведений о некоммерческой организации в реестр;

- иных документов, необходимость представления которых для приобретения статуса саморегулируемой организации предусмотрена федеральными законами.

Указанные документы представляются в уполномоченный орган уполномоченным лицом некоммерческой организации непосредственно или могут быть направлены почтовым отправлением с уведомлением и описью вложения.

Уполномоченный орган проводит проверку полноты и достоверности сведений, содержащихся в документах, и их соответствия требованиям ФЗ "О саморегулируемых организациях".

Уполномоченный орган в течение 7 рабочих дней с даты представления указанных документов вносит сведения о некоммерческой организации в реестр либо принимает решение об отказе во внесении сведений о некоммерческой организации в реестр.

В течение 3 рабочих дней с даты внесения сведений о некоммерческой организации в реестр либо решения об отказе во внесении сведений о некоммерческой организации в реестр уполномоченный орган направляет такой некоммерческой организации письменное уведомление о внесении в реестр либо мотивированный отказ во внесении в реестр.

Некоммерческая организация приобретает статус саморегулируемой организации с даты внесения сведений о некоммерческой организации в государственный реестр саморегулируемых организаций и утрачивает статус саморегулируемой организации с даты исключения сведений о некоммерческой организации из указанного реестра.

Целями таких саморегулируемых организаций будут обеспечение условий для профессиональной деятельности кадастровых инженеров, установление обязательных для членом таких объединений правил осуществления ими кадастровой деятельности, правил поведения при осуществлении этой деятельности, правил деловой и профессиональной этики кадаст-

ровых инженеров, а также в целях осуществления контроля за соблюдением данных правил и повышения квалификации кадастровых инженеров.

В соответствии с п. 3 ст. 6 ФЗ "О саморегулируемых организациях" саморегулируемая организация имеет право:

- от своего имени оспаривать в установленном законодательством РФ порядке любые акты, решения и (или) действия (бездействие) органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления, нарушающие права и законные интересы саморегулируемой организации, ее члена или членов либо создающие угрозу такого нарушения;

- участвовать в обсуждении проектов федеральных законов и иных нормативных правовых актов РФ, законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ, государственных программ по вопросам, связанным с предметом саморегулирования, а также направлять в органы государственной власти РФ, органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления заключения о результатах проводимых ею независимых экспертиз проектов нормативных правовых актов;

- вносить на рассмотрение органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления предложения по вопросам формирования и реализации соответственно государственной политики и осуществляемой органами местного самоуправления политики в отношении предмета саморегулирования;

- запрашивать в органах государственной власти РФ, органах государственной власти субъектов РФ и органах местного самоуправления информацию и получать от этих органов информацию, необходимую для выполнения саморегулируемой организацией возложенных на нее федеральными законами функций, в установленном федеральными законами порядке.

Кроме того, в соответствии с положениями указанной статьи саморегулируемая организация наряду с определенными правами имеет иные права, если ограничение ее прав не предусмотрено федеральным законом и (или) ее учредительными документами.

Комментируемая статья тем самым расширяет круг возможностей саморегулируемых организаций в сфере кадастровой деятельности.

Кроме вышеперечисленных прав данная категория саморегулируемых организаций вправе:

- представлять законные интересы своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, в частности, при рассмотрении спора, связанного с принятием органом кадастрового учета решения об отказе в осуществлении кадастрового учета – факт принятия указанного решения органа кадастрового учета об отказе в осуществлении кадастрового учета является очень существенным, так как принятие

неоднократно в течение календарного года органом кадастрового учета этого решения по основаниям, связанным с грубым нарушением кадастровым инженером требований, установленных настоящим Федеральным законом, к выполнению кадастровых работ или оформлению соответствующих документов, подготовленных в результате таких работ, является основанием для аннулирования квалификационного аттестата (п. 7 ст. 29 настоящего Закона). В связи с этим саморегулируемая организация в сфере кадастровой деятельности может представлять интересы кадастрового инженера, входящего в состав организации при рассмотрении, в частности, спора по указанному предмету;

- разрабатывать, устанавливать и опубликовывать обязательные для выполнения всеми своими членами правила осуществления ими кадастровой деятельности, правила поведения при осуществлении этой деятельности, правила деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров – данное право прямо предусмотрено при перечислении целей деятельности саморегулируемой организации;

- осуществлять контроль за кадастровой деятельностью своих членов, а именно за соблюдением ими правил осуществления кадастровой деятельности, поведения при осуществлении этой деятельности, деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров;

- получать от органа кадастрового учета информацию о результатах деятельности своих членов;

- рассматривать жалобы на действия своих членов – в соответствии со ст. 10 ФЗ "О саморегулируемых организациях" жалобы на действия членов саморегулируемой организации и дела о нарушении ее членами требований стандартов и правил предпринимательской или профессиональной деятельности, условий членства в саморегулируемой организации рассматриваются соответствующим органом по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия. Процедура их рассмотрения определяется внутренними документами саморегулируемой организации;

- применять в отношении своих членов предусмотренные учредительными и иными внутренними документами меры ответственности – указанный орган саморегулируемой организации вправе принять решение о применении следующих мер дисциплинарного воздействия:

- вынесение предписания, обязывающего члена саморегулируемой организации устранить выявленные нарушения и устанавливающего сроки устранения таких нарушений;

- вынесение члену саморегулируемой организации предупреждения;

- наложение на члена саморегулируемой организации штрафа;

– рекомендация об исключении лица из членов саморегулируемой организации, подлежащая рассмотрению постоянно действующим коллегиальным органом управления саморегулируемой организации;

– иные установленные внутренними документами саморегулируемой организации меры.

Таким образом, рассмотренные выше права саморегулируемых организаций в сфере кадастровой деятельности предоставлены им для осуществления ими своей деятельности в целях, указанных в п. 1 настоящей статьи, а именно для обеспечения условий для профессиональной деятельности кадастровых инженеров, установления обязательных для членов таких объединений правил осуществления ими кадастровой деятельности, правил поведения при осуществлении этой деятельности, правил деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров, а также в целях осуществления контроля за соблюдением данных правил, повышения квалификации кадастровых инженеров.

Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности могут осуществлять деятельность, соответствующую целям, для достижения которых они созданы, в том числе могут иметь право:

а) представлять законные интересы своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, в частности при рассмотрении спора, связанного с принятием органом кадастрового учета решения об отказе в осуществлении кадастрового учета;

б) разрабатывать, устанавливать и опубликовывать обязательные для выполнения всеми своими членами правила осуществления ими кадастровой деятельности, правила поведения при осуществлении этой деятельности, правила деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров;

в) осуществлять контроль за кадастровой деятельностью своих членов в части соблюдения требований комментируемого Федерального закона и указанных в пункте;

г) получать от органа кадастрового учета информацию о результатах деятельности своих членов;

е) рассматривать жалобы на действия своих членов;

ф) применять в отношении своих членов предусмотренные учредительными и иными внутренними документами меры ответственности.

У саморегулируемых организаций в сфере кадастровой деятельности нет права заключать договоры подряда на выполнение кадастровых работ. В данном случае договоры с заказчиками кадастровых работ будут заключаться непосредственно с кадастровыми инженерами саморегулируемых организаций.

Настоящим пунктом устанавливается запрет на заключение саморегулируемыми организациями договоров подряда на выполнение кадастровых работ.

Это обусловлено следующим:

- Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности являются некоммерческими и могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям (ст. 50 ГК РФ). А цели рассматриваемых саморегулируемых организаций определены в п. 1 настоящей статьи и никаким образом не соотносятся с заключением ею договоров подряда.

- В соответствии со ст. 31 комментируемого Закона кадастровый инженер может выбрать одну из двух предложенных законом форм организации своей кадастровой деятельности:

- либо в качестве индивидуального предпринимателя;
- либо в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

В первом случае договоры с заказчиком заключает непосредственно кадастровый инженер, действующий в качестве индивидуального предпринимателя, во втором – договор заключается юридическим лицом, но работы выполняются только кадастровым инженером.

Органы управления саморегулируемой организации

1. Органами управления саморегулируемой организации являются:

- 1) общее собрание членов саморегулируемой организации;
- 2) постоянно действующий коллегиальный орган управления саморегулируемой организации;
- 3) исполнительный орган саморегулируемой организации.

2. В саморегулируемой организации функции постоянно действующего коллегиального органа управления могут осуществляться общим собранием членов саморегулируемой организации.

Постановлением Правительства РФ N 724 от 29.09.2008 были утверждены Правила ведения государственного реестра саморегулируемых организаций.

Эти Правила устанавливают порядок ведения государственного реестра саморегулируемых организаций. Реестр является федеральной информационной системой, содержащей зафиксированные на материальном носителе в соответствии с законодательством РФ об информации, информационных технологиях и о защите информации сведения о некоммерческих организациях, получивших статус саморегулируемых организаций, в соответствующей сфере деятельности (в настоящем случае – в кадастровой деятельности).

Реестровая запись содержит, в частности, следующие сведения:

- номер реестровой записи и дату включения в реестр сведений о саморегулируемой организации;
- полное и сокращенное (если имеется) наименование саморегулируемой организации и ее организационно-правовая форма;
- почтовый адрес (место нахождения) исполнительного органа саморегулируемой организации (почтовый индекс, субъект РФ, район, город (населенный пункт), улица (проспект, переулок и др.) и номер дома (владения), корпуса (строения) и офиса);
- регистрационный номер записи о внесении сведений о саморегулируемой организации в реестр;
- дату принятия и номер решения уполномоченного органа о внесении (исключении) сведений о саморегулируемой организации в реестр, а также основания исключения сведений о саморегулируемой организации из реестра;
- перечень членов саморегулируемой организации с указанием вида осуществляемой ими предпринимательской или профессиональной деятельности, и другие сведения, предусмотренные указанными Правилами и федеральными законами.

### **Контрольные вопросы**

1. Определение саморегулируемой организации.
2. Пакет документов для приобретения статуса СРО в кадастровой сфере.
3. Требования к СРО.
4. Права и обязанности СРО.
5. Органы управления СРО.
6. Реестр СРО.
7. Федеральное законодательство, регулирующее образование и деятельность СРО.

## 9. ЮРИДИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ В ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОЙ И КАДАСТРОВОЙ СФЕРАХ

### **План освоения темы:**

- 9.1. Дисциплинарная ответственность (1 ч).
- 9.2. Административная и уголовная ответственность (1 ч)
- 9.3. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями, преступлениями (1 ч).

### **Студент должен:**

- *иметь представление* о видах юридической ответственности в земельно-имущественной и кадастровой сферах.
- *знать* законодательные основы юридической ответственности.

### 9.1. Дисциплинарная ответственность

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

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

За совершение дисциплинарного проступка, то есть неисполнение или ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей, работодатель имеет право применить следующие дисциплинарные взыскания:

- 1) замечание;
- 2) выговор;
- 3) увольнение по соответствующим основаниям.

К дисциплинарным взысканиям, в частности, относится увольнение работника по основаниям, предусмотренным пунктами 5, 6, 9 или 10 части первой статьи 81, пунктом 1 статьи 336 или статьей 348.11 Трудового кодекса, а также пунктом 7 или 8 части первой статьи 81 Трудового кодекса в случаях, когда виновные действия, дающие основания для утраты доверия,

либо соответственно аморальный проступок совершены работником по месту работы и в связи с исполнением им трудовых обязанностей.

Не допускается применение дисциплинарных взысканий, не предусмотренных федеральными законами, уставами и положениями о дисциплине.

При наложении дисциплинарного взыскания должны учитываться тяжесть совершенного проступка и обстоятельства, при которых он был совершен (ст. 192 ТК РФ от 30. 12. 2001 № 197-ФЗ)<sup>8</sup>.

## 9.2. Административная и уголовная ответственность

Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством. Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

Нарушения законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности посягают на установленный порядок ведения государственного кадастра, государственного кадастрового учета недвижимого имущества и правила кадастровой деятельности. Указанные порядок и правила основаны на нормах Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и имеют целью обеспечивать контроль за состоянием фонда недвижимого имущества.

Объективная сторона состава административных правонарушений, ответственность за совершение которых предусмотрена в ч. 1 ст. 14.35, состоит в *несвоевременном или неточном внесении сведений* о недвижимом имуществе в государственный кадастр недвижимости.

Внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения, за исключением сведений, предоставляемых в виде кадастровых планов территорий или кадастровых справок, предоставляются в срок не более чем десять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса. Срок предоставления запрашиваемых сведений в виде кадастровых планов территорий или кадастровых справок не может превышать пятнадцати или тридцати рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса.

Если предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют запрашиваемые сведения, в срок не более чем пять

---

<sup>8</sup> Собрание законодательства РФ. 07.01.2002. N 1 (ч. 1), ст. 3.

рабочих дней со дня получения соответствующего запроса орган кадастрового учета выдает (направляет) в письменной форме обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений либо уведомление об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений.

Объективная сторона состава административных правонарушений, ответственность за совершение которых предусмотрена в ч. 2 ст. 14.35, состоит в *незаконном отказе в предоставлении или несвоевременном предоставлении внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений*.

Объективные стороны составов административных правонарушений, ответственность за совершение которых предусмотрена в ч. 3 ст. 14.35, заключаются в следующих противоправных деяниях:

- нарушение установленного законом порядка информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости;
- представление в порядке информационного взаимодействия документа, содержащего недостоверные сведения.

Субъектом указанных административных правонарушений, ответственность за совершение которых предусмотрена в ч. 3 ст. 14.35, является должностное лицо, ответственное за представление соответствующего документа в порядке информационного взаимодействия.

Согласно ст. 22 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» в состав необходимых для кадастрового учета документов входят межевой план, акт согласования местоположения границ земельных участков, технический план или акт обследования.

Субъектом указанных административных правонарушений по ч. 4 ст. 14.35 является должностное лицо, осуществляющее кадастровую деятельность.

С субъективной стороны правонарушения, предусмотренные в ч. 1–3 ст. 14.35, могут быть совершены как умышленно, так и по неосторожности, а в ч. 4 – только умышленно.

Дела об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 14.35, рассматриваются судьями (ч. 1 ст. 23.1 КоАП), а возбуждаются прокурором (ч. 1 ст. 28.4 КоАП)<sup>9</sup>.

Согласно п. 4 ст. 14.35 КоАП РФ, Внесение лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, заведомо ложных сведений в межевой план, акт согласования местоположения границ земельных участков, технический план или акт обследования, если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния, влечет наложение *административного штрафа* в размере пяти тысяч рублей или *дисквалификацию* на срок до трех лет.

---

<sup>9</sup> Постатейный комментарий к Кодексу РФ об административных правонарушениях / под ред. Э.Г. Липатова, С.Е. Чаннова. М.: ГроссМедиа, 2008. 912 с.

Согласно ст. 28.4 КоАП РФ, дела об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 14.35, возбуждаются прокурором. При осуществлении надзора за соблюдением Конституции Российской Федерации и исполнением законов, действующих на территории Российской Федерации, прокурор также вправе возбудить дело о любом другом административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена КоАП РФ или законом субъекта Российской Федерации.

О возбуждении дела об административном правонарушении прокурором выносится *постановление*, которое должно содержать сведения, предусмотренные ст. 28.2 КоАП РФ. Указанное постановление выносится в сроки, установленные ст. 28.5 КоАП РФ.

Согласно ст. 30.3 КоАП РФ, жалоба на постановление по делу об административном правонарушении может быть подана в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления.

Согласно п. 4 ст. 14.35 КоАП РФ, предельным сроком дисквалификации кадастрового инженера является срок в три года.

Согласно ст. 7.25 КоАП РФ<sup>10</sup> (в ред. Федерального закона от 22.06.2007 N 116-ФЗ), уклонение от безвозмездной передачи одного экземпляра копий геодезических или картографических материалов и данных в государственный картографо-геодезический фонд Российской Федерации влечет наложение административного штрафа:

- на граждан в размере от ста до трехсот рублей;
- на должностных лиц – от трехсот до пятисот рублей;
- на юридических лиц – от трех тысяч до пяти тысяч рублей.

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, влечет *наложение административного штрафа* на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц – от одной тысячи до двух тысяч рублей; на юридических лиц – от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей (ст. 7.1 КоАП РФ)<sup>11</sup>.

Уголовная ответственность за нарушения земельного законодательства предусмотрена Земельным кодексом РФ (ст. 74 ЗК РФ), а установлена Уголовным кодексом Российской Федерации (УК РФ) от 13.06.1996 N 63-ФЗ (принят ГД ФС РФ 24.05.1996)<sup>12</sup> (ред. от 07.03.2011).

---

<sup>10</sup> <sup>10</sup> Постатейный комментарий к Кодексу РФ об административных правонарушениях / под ред. Э.Г. Липатова, С.Е. Чаннова. М.: ГроссМедиа, 2008. 912 с.

<sup>11</sup> Там же.

<sup>12</sup> Собрание законодательства РФ. 17.06.1996. N 25, ст. 2954.

Уголовная ответственность наступает за совершение преступления, которым признается виновно совершенное общественно опасное деяние, запрещенное УК РФ под угрозой наказания.

Основанием уголовной ответственности является совершение деяния, содержащего все признаки состава преступления, предусмотренного УК РФ (объект преступления, объективная сторона, субъект преступления, субъективная сторона).

Так, например, УК РФ предусматривает уголовную ответственность за порчу земли (ст. 254 УК РФ), т.е. за отравление, загрязнение или иную порчу земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, если данные деяния повлекли причинение вреда здоровью человека или окружающей среде. Цель данной статьи – охрана земли как ценнейшего национального достояния, средства производства, необходимого для функционирования всех отраслей хозяйства путем предотвращения ее от порчи, т.е. ухудшения качественного состояния земель вследствие нарушения правил хозяйственной или иной деятельности, объектом которой является земля.

Внесение кадастровым инженером *заведомо ложных сведений* в межевой план, акт согласования местоположения границ земельных участков, технический план или акт обследования, если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния, – влечет наложение административного штрафа в размере пяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет (Федеральный закон от 13.05.2008 N 66-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» (ред. от 21.12.2009)<sup>13</sup>).

Ст. 170 Уголовного кодекса РФ предусматривает уголовную ответственность за искажение сведений государственного кадастра недвижимости, если это деяние совершено из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения. Если заведомо ложные сведения в межевой план, акт согласования местоположения границ земельных участков, технический план или акт обследования внесены при указанных обстоятельствах, то применяется не административная ответственность по ч. 4 ст.14.35, а уголовная ответственность по ст. 170 УК РФ.

---

<sup>13</sup> Парламентская газета., N 34-35, 22.05.2008.

На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств) (ст. 62 ЗК РФ)<sup>14</sup>.

### 9.3. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями, преступлениями

Возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат убытки, причиненные:

- 1) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
- 2) временным занятием земельных участков;
- 3) ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков;
- 4) изменением целевого назначения земельного участка на основании ходатайства органа государственной власти или органа местного самоуправления о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую без согласования с правообладателем земельного участка.

Убытки возмещаются:

- 1) землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков;
- 2) собственникам земельных участков.

Возмещение убытков осуществляется за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых ограничиваются права на земельные участки, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель.

При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения о временном занятии земельных участков или об ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Порядок возмещения убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков,

---

<sup>14</sup> Российская газета. N 211-212, 30.10.2001.

причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, устанавливается Правительством Российской Федерации.

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.

На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

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

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

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

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

### **Контрольные вопросы**

1. Дисциплинарная ответственность.
2. Административная ответственность.
3. Объективные стороны составов административных правонарушений в кадастровой сфере.
4. Уголовная ответственность.
5. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями, преступлениями.

## 10. РЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

### План освоения темы:

- 10.1. Земельные споры (1 ч).
- 10.2. Административный порядок решения земельных споров (1 ч).
- 10.3. Решение земельных споров в судах (1 ч).

### Студент должен:

- *иметь представление* о земельных спорах.
- *знать* законодательные основы решения земельных споров.

### 10.1. Земельные споры

Признание права на земельный участок является одним из 11 способов защиты гражданских прав, предусмотренных ГК РФ (ст. 12 ГК РФ)<sup>15</sup>. Применение данного способа возможно только судом. Признание судом принадлежности права конкретному лицу исключает возникающие сомнения в наличии у него субъективного права, предотвращает возможные споры, служит основанием для разрешения уже возникших конфликтов.

Земельные споры – это разрешаемые в установленном порядке разногласия, возникающие между участниками земельных правоотношений по поводу реализации имеющих у них субъективных прав и (или) исполнения соответствующих обязанностей.

Отличительной чертой земельных споров является их содержание, заключенное в предмете и основании спора, которое неразрывно связано со спецификой общественных отношений, регулируемых земельным законодательством.

Земельные споры разрешаются в судебном порядке посредством искового производства, за исключением споров, рассматриваемых с соблюдением обязательного внесудебного (претензионного) порядка, а также споров, переданных на рассмотрение третейского суда.

Земельные споры можно подразделить на три группы:

1) споры о признании права на земельный участок. К этой группе споров относят так же имущественные споры, возникающие из земельных отношений, рассматриваются имущественные споры по поводу пользования и распоряжения землей;

2) споры о присуждении исполнения определенного действия в пользу заинтересованного участника земельных правоотношений или воздержания от его исполнения. Ко второй категории относят земельно-имущественные споры, связанные не только с нарушением земельных прав, но и с возмещением убытков, вреда, вызванных этим нарушением;

---

<sup>15</sup> Российская газета. N 238-239, 08.12.1994.

3) споры об изменении или прекращении земельных правоотношений – это чисто земельные споры, связанные с нарушением или оспариванием прав граждан, юридических лиц на землю, включая право владения, пользования и распоряжения землей<sup>16</sup>.

## 10.2. Административный порядок решения земельных споров

В соответствии с п. 1 ст. 64 Земельного кодекса РФ<sup>17</sup> предусмотрена исключительно судебная процедура рассмотрения земельных споров. Однако, не смотря на данное обстоятельство, необходимо отметить, что помимо прямых способов разрешения земельных споров, к которым относятся их рассмотрение в судебном порядке, в том числе, третейским судом, можно выделить также косвенные способы разрешения земельных споров. К таковым, в частности, относится административный порядок разрешения земельных споров. Его особенность заключается в том, что разрешение земельных споров является побочным (вторичным) результатом деятельности уполномоченных органов и должностных лиц. Основной целью (первичным результатом) административного порядка разрешения земельных споров всё же является выявление нарушений требований земельного законодательства, лиц, виновных в их совершении и привлечении последних к установленной законом ответственности.

Несмотря на то, что действующее законодательство не предусматривает административного порядка разрешения земельных споров, на практике он является достаточно действенным и оперативным методом преодоления конфликтной ситуации.

Административный порядок разрешения земельных споров может быть применен как до рассмотрения соответствующего земельного спора в суде, так и после вынесения и вступления в силу решения суда (однако при соблюдении ряда условий).

Суть административного порядка разрешения земельных споров заключается в том, что при осуществлении своей деятельности уполномоченные органы и должностные лица принимают решения, создающие юридические факты, а также решения, обязательные для исполнения землевладельцами<sup>18</sup>.

Административный порядок разрешения земельных споров корреспондирует Конституция РФ, в соответствии с которой граждане Российской Федерации имеют право обращаться лично, а также направлять индивидуальные и коллективные обращения в государственные органы и органы местного самоуправления (ст. 33 Конституции РФ (с учетом поправок,

<sup>16</sup> Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник для вузов. М.: ООО «Профобразование», 2001. 656 с.

<sup>17</sup> Российская газета. N 211-212, 30.10.2001.

<sup>18</sup> Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник для вузов. М.: ООО «Профобразование», 2001. 656 с.

внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ)<sup>19</sup>).

Правоотношения, связанные с реализацией гражданами Российской Федерации закрепленного за ними Конституцией РФ права на обращение в государственные органы и органы местного самоуправления регламентируется Федеральным законом «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», который также установил порядок рассмотрения обращений граждан государственными органами, органами местного самоуправления и должностными лицами.

Указанный нормативный правовой акт предусматривает два основных вида обращений, посредством подачи которых земельный спор может быть разрешён:

– заявление – просьба гражданина о содействии в реализации его конституционных прав и свобод или конституционных прав и свобод других лиц, либо сообщение о нарушении законов и иных нормативных правовых актов, недостатках в работе государственных органов, органов местного самоуправления и должностных лиц, либо критика деятельности указанных органов и должностных лиц;

– жалоба – просьба гражданина о восстановлении или защите его нарушенных прав, свобод или законных интересов либо прав, свобод или законных интересов других лиц, что вытекает из Федерального закона от 02.05.2006 N 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (ред. от 27.07.2010)<sup>20</sup>.

К уполномоченным органам и должностным лицам, посредством деятельности которых разрешаются земельные споры, относятся:

– соответствующие органы и должностные лица, уполномоченные рассматривать дела об административных правонарушениях в соответствии с главой 23 Кодекса РФ об административных правонарушениях;

– органы и должностные лица, наделенные правом принимать решения о предоставлении и изъятии земельных участков;

– иные органы и должностные лица, уполномоченные принимать решения, обязательные для землевладельцев.

Важным моментом в данном случае является точное определение подведомственности разрешения земельных споров уполномоченными органами и должностными лицами в соответствии с их компетенцией.

К способам разрешения земельных споров в административном порядке следует отнести:

– инициативный – обращение одной из конфликтующих сторон земельного спора в компетентный орган с просьбой о проведении проверки

<sup>19</sup> Парламентская газета. N 4, 23-29.01.2009.

<sup>20</sup> Парламентская газета. N 70-71, 11.05.2006.

соблюдения требований земельного законодательства противоположной стороной;

– сторонний – обращение третьих лиц, не имеющих отношения к конфликтующим сторонам, в компетентный орган с просьбой о проведении проверки соблюдения требований земельного законодательства сторонами земельного спора;

– плановый – земельный спор разрешается при принятии соответствующих решений компетентными органами после проведения плановых проверок соблюдения требований земельного законодательства землевладельцами.

Из вышеуказанных способов разрешения земельных споров в административном порядке наиболее распространенным и зависящим от воли одной из конфликтующих сторон является инициативный. Другие способы отличаются такими характеристиками, как: выборочность, случайность, отсутствие в качестве косвенной цели разрешения земельного спора (Федеральный закон от 02.05.2006 N 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (ред. от 27.07.2010)<sup>21</sup>).

### 10.3. Решение земельных споров в судах

Земельный кодекс РФ предусматривает, что до принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд (ст. 64 ЗК РФ)<sup>22</sup>. Это негосударственный юрисдикционный орган. В России действуют третейские суды двух видов: постоянно действующие и создаваемые самими спорящими сторонами для разрешения конкретного спора (Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 102-ФЗ «О Третейских судах в РФ» (ред. от 07.02.2011)<sup>23</sup>).

Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке.

Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях:

1) признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок;

<sup>21</sup> Парламентская газета. N 70-71, 11.05.2006.

<sup>22</sup> Российская газета. N 211-212, 30.10.2001.

<sup>23</sup> Собрание законодательства РФ. 29.07.2002, N 30, ст. 3019.

- 2) самовольного занятия земельного участка;
- 3) в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем:

- 1) признания недействительными в судебном порядке в соответствии со ст. 61 ЗК РФ не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

- 2) приостановления исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

- 3) приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого 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;

- 4) восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Ненормативный акт исполнительного органа государственной власти или ненормативный акт органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующий закону или иным нормативным правовым актам и нарушающий права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица в области использования и охраны земель, может быть признан судом недействительным.

Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате издания не соответствующего закону или иному правовому акту и нарушающего права на землю и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

Виндикационный иск – требование собственника о возврате своего имущества из чужого незаконного владения. Оно представляет собой иск не владеющего конкретным имуществом собственника к незаконно владеющему им несобственнику (ст. 301 ГК РФ)<sup>24</sup>.

Субъектом права на виндикацию является собственник (или иной титульный, то есть законный, владелец), который, следовательно, должен доказать свое право на истребуемое имущество, то есть его юридический титул. Субъектом обязанности здесь является незаконный владелец, фактически обладающий вещью на момент предъявления требования. Если к этому

---

<sup>24</sup> Собрание законодательства РФ. 29.07.2002, N 30, ст. 3019.

моменту вещи у ответчика не окажется, виндикационный иск предъявлять нельзя, ибо исчез сам предмет виндикации.

Объектом виндикации во всех без исключения случаях является индивидуально-определенная вещь, сохранившаяся в натуре. Невозможно предъявить виндикационный иск в отношении вещей, определенных родовыми признаками или не сохранившихся в натуре (например, в случае, когда спорное строение капитально перестроено, а не просто отремонтировано фактическим владельцем и стало практически новой недвижимой вещью). Ведь содержание такого иска возврат конкретной вещи, а не замена ее другой вещью или вещами того же рода и качества<sup>25</sup>.

Негаторный иск представляет собой требование об устранении препятствий в осуществлении права собственности, которые не связаны с лишением собственника владения его имуществом. Такие препятствия могут, например, выражаться в возведении строений или сооружений, препятствующих доступу света в окна соседнего дома или создающих иные помехи в его нормальном использовании (ст. 304 ГК РФ)<sup>26</sup>.

Субъектом негаторного иска является собственник или иной титульный владелец, сохраняющий вещь в своем владении, но испытывающий препятствия в ее использовании.

Субъектом обязанности считается нарушитель прав собственника, действующий незаконно. Если помехи созданы законными действиями, например разрешенной в установленном порядке прокладкой трубопровода возле дома, их придется либо претерпевать, либо оспаривать их законность, что невозможно с помощью негаторного иска.

Объект требований по негаторному иску составляет устранение длящегося правонарушения (противоправного состояния), сохраняющегося к моменту предъявления иска. Поэтому отношения по негаторному иску не подвержены действию исковой давности требование можно предъявить в любой момент, пока сохраняется правонарушение<sup>27</sup>.

Виндикационный и негаторный иски в защиту своих прав и интересов могут предъявлять не только собственники, но и субъекты иных прав на имущество – все законные владельцы (ст. 305 ГК РФ)<sup>28</sup>. К их числу отнесены субъекты как вещных прав пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления и иных, так и субъекты обязательственных прав, связанных с владением чужим имуществом (например, арендаторы, хранители, перевозчики).

При этом титульные (законные) владельцы, обладающие имуществом в силу закона или договора, в период действия своего права могут защищать

---

<sup>25</sup> Гражданское право: учебник. Т. I / под ред. О.Н. Садикова. М.: Контракт, ИНФРА-М, 2006.

<sup>26</sup> Российская газета, N 238-239, 08.12.1994.

<sup>27</sup> Гражданское право: учебник. Т. I / под ред. О.Н. Садикова. М.: Контракт, ИНФРА-М, 2006.

<sup>28</sup> Российская газета. N 238-239, 08.12.1994.

свое право владения имуществом даже против его собственника. Именно поэтому унитарное предприятие как субъект права хозяйственного ведения государственным или муниципальным имуществом может истребовать его даже от собственника-учредителя в случае его незаконного изъятия, а арендатор предъявлять негаторный иск к арендодателю-собственнику, пытающемуся незаконно лишить его права владения арендованным имуществом до истечения срока договора путем отключения электричества и отопления или создания иных препятствий в его нормальном использовании. В силу этого можно говорить об абсолютной (вещно-правовой) защите не только права собственности и иных вещных прав, но и всякого законного (титულიного) владения<sup>29</sup>.

Дела о порядке пользования общим имуществом отнесены к компетенции мировых судей (Федеральный закон от 17.12.1998 N 188-ФЗ «О мировых судьях в Российской Федерации» (ред. от 23.12.2010)<sup>30</sup>).

Родовая подсудность гражданских дел мировых судей определена в ст. 23 Гражданского процессуального кодекса РФ от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 23.12.2010)<sup>31</sup>. Согласно части 1 ст. 23 ГПК РФ к делам, подсудным мировому судье, относятся:

- дела о выдаче судебного приказа;
- дела о расторжении брака, если между супругами отсутствует спор о детях;
- дела о разделе между супругами совместно нажитого имущества при цене иска, не превышающей ста тысяч рублей;
- иные возникающие из семейно-правовых отношений дела, за исключением дел об оспаривании отцовства (материнства), об установлении отцовства, о лишении родительских права, об усыновлении (удочерении) ребенка;
- дела по имущественным спорам, за исключением дел о наследовании имущества и дел, возникающих из отношений по созданию и использованию результатов интеллектуальной деятельности, при цене иска, не превышающей ста тысяч рублей;
- дела об определении порядка пользования имуществом.

Гражданин, организация вправе оспорить в суде общей юрисдикции решение, действие (бездействие) органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего. Оспорены могут быть коллегиальные и единоличные решения, действия (бездействие), в результате которых нарушены права и свободы гражданина, созданы препятствия осуществлению гражданином его прав и свобод, на гражданина незаконно возложена какая-

<sup>29</sup> Гражданское право: учебник. Т. I / под ред. О.Н. Садикова. – М.: Контракт, ИНФРА-М, 2006.

<sup>30</sup> Российская газета. N 242, 22.12.1998.

<sup>31</sup> Российская газета. N 220, 20.11.2002.

либо обязанность или он незаконно привлечен к ответственности (ст. 255 ГПК)<sup>32</sup>.

Заявление подается в суд по подсудности, установленной статьями 24 – 27 Гражданского процессуального кодекса РФ. Заявление может быть подано гражданином в суд по месту его жительства или по месту нахождения органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего, решение, действие (бездействие) которых оспариваются (ст. 254 ГПК РФ).

Суды общей юрисдикции рассматривают дела по земельным спорам, если хотя бы одной из сторон является гражданин, не имеющий статуса предпринимателя, либо когда такой статус имеется, но дело возникло не в связи с осуществлением предпринимательской деятельности, а также по жалобам указанных лиц на действия администрации по земельным вопросам. Судам, в частности, подведомственны:

а) требования о признании неправомерным отказа местной администрации в предоставлении земельного участка, в том числе для создания крестьянского (фермерского) хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства, строительства индивидуального жилого дома, для индивидуального садоводства и огородничества, выпаса скота;

б) жалобы на отказ в регистрации и выдаче администрацией государственных актов, удостоверяющих право собственности на землю, а также на отказ в регистрации заключенного договора купли-продажи земли;

в) требования о признании неправомерными прекращения местной администрацией права собственности и пользования земельными участками и их аренды;

г) жалобы собственников земельных участков и землепользователей на решение местной администрации при предварительном согласовании места размещения объекта, для строительства которого необходимо изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд;

е) требования о признании преимущественного права наследования земельного участка после смерти главы крестьянского (фермерского) хозяйства, а также о преимущественном праве наследования земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, жилищного, дачного, гаражного строительства, предпринимательской деятельности, для садоводства и животноводства;

ж) требования о признании неправомерным отказа администрации в предоставлении служебного надела и отказа в сохранении права пользования служебным наделом за лицами, перечисленными в законодательстве;

з) требования о возмещении убытков, причиненных изъятием, выкупом или временным занятием земельных участков для государственных и общественных нужд, ограничением прав собственников земли, землепользо-

---

<sup>32</sup> Российская газета. N 220, 20.11.2002.

вателей или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванной действиями предприятий, учреждений, организаций и граждан;

и) требования о возмещении убытков, причиненных в результате неправомерного занятия земель загрязнением, порчи и других нарушений прав собственников земельных участков, землепользователей;

к) требования о возмещении убытков, понесенных собственником земли, землепользователями проведением изыскательских работ;

л) требования о возмещении местной администрацией стоимости произведенных затрат на улучшение в случае добровольного прекращения права пожизненного наследуемого владения и пользования участками и их аренды, а также требования местной администрации к землевладельцу или землепользователю о возмещении ущерба, связанного с ухудшением качественного состояния и порчей земли;

м) жалобы на решения местной администрации о предоставлении земельного участка, если ущемлены права и охраняемые законом интересы собственника, землепользователя (например, в результате решения местной администрации лишены подъезда к своим земельным участкам);

н) споры между собственниками индивидуальных жилых строений, расположенных на смежных земельных участках, об устранении препятствий в пользовании земельным участком, в которых оспариваются его границы и размеры;

о) споры между садоводческим некоммерческим объединением и его членами, а также споры между супругами, в том числе и бывшими, по поводу раздела земель определения порядка пользования этим участком;

п) споры между членами дачного некоммерческого объединения и названным объединением о порядке пользования земельным участком и его раздела.

К этому перечню можно добавить также:

– споры об отмене государственной регистрации права на земельный участок или сделки с ним (ст. 2 ФЗ о государственной регистрации прав на недвижимое имущество);

– споры об установлении сервитутов на земельные участки (ст. 23 ЗК, ст. 274 ГК);

– споры об обращении взыскания на земельный участок (ст. 278 ГК, ст. 51 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), споры о признании права собственности на самовольную постройку при условии предоставления в установленном порядке земельного участка под возведенную постройку (ст. 222 ГК) и т.д. (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.04.1992 N 6 «О некоторых вопросах, возникших у судов при применении законодательства о земельной реформе» (ред. от 25.10.1996)<sup>33</sup>).

<sup>33</sup> Бюллетень Верховного Суда РФ. N 7, 1992.

В соответствии с АПК РФ от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 27.07.2010)<sup>34</sup>, арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам, возникающим из гражданских, административных и иных (включая земельные) правоотношений:

– между юридическими лицами, гражданами, осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющими статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном порядке (в том числе главами крестьянского (фермерского) хозяйства);

– между Российской Федерацией и субъектами РФ, а равно между субъектами РФ.

В зависимости от основания возникновения прав на земельные участки, споры, решаемые в арбитражном суде, можно классифицировать:

1) О праве собственности на земельный участок, в том числе:

о признании права на земельный участок (ст. 59 ЗК РФ);

об отводе земельного участка;

об освобождении;

об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

2) О праве владения, в том числе:

о пожизненном наследуемом владении;

об истребовании земельного участка или его части из чужого незаконного владения – виндикационный иск.

3) О праве пользования, в том числе:

о праве постоянного бессрочного пользования;

об устранении препятствий и помех в пользовании земельным участком, при нарушении отдельных правомочий субъекта – негаторный иск и др.

4) Об аренде;

5) О сервитуте.

Предметом обжалования в арбитражном суде могут быть ненормативные акты органов государственной власти РФ и субъектов РФ, органов местного самоуправления, решения и действия (бездействие) этих и иных органов, а также должностных лиц, если законом их рассмотрение отнесено к компетенции арбитражного суда. Оспаривание указанных ненормативных актов, решений и действий возможно, если они нарушают права и законные интересы граждан, организаций и иных лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности (ст. 191, 197, 198 АПК РФ)<sup>35</sup>.

<sup>34</sup> Собрание законодательства РФ. 29.07.2002, N 30, ст. 3012.

<sup>35</sup> Там же.

## **Контрольные вопросы**

1. Три группы земельных споров.
2. Административный порядок решения земельных споров.
3. Способы разрешения земельных споров в административном порядке: инициативный, сторонний, плановый.
4. Определение, объект и субъект виндикационного иска.
5. Определение, объект и субъект негаторного иска.
6. Перечень земельных споров, подсудных судам общей юрисдикции.
7. Классификация земельных споров, решаемых в арбитражном суде.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Учебное пособие является теоретической базой для бакалавров, изучающих дисциплину «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров». В пособии рассмотрены общие положения о правовом регулировании земельных отношений, правовые аспекты образования земельных участков, права и обязанности участников земельных правоотношений, вопросы охраны земель, современные особенности правового обеспечения государственного управления земельным фондом, специфика земельно-правовых сделок, действующее законодательство о землеустройстве и кадастрах, а также другие правовые вопросы, знание которых необходимо землеустроителю и кадастровому инженеру.

Для получения актуальной нормативно-правовой информации о состоянии системы управления земельно-имущественными отношениями студентам будет полезно дополнительно пользоваться справочно-правовыми системами:

- Правовая система «Консультант Плюс» – [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)
- Правовая система «Гарант» – [www.garant.ru](http://www.garant.ru)
- Юридический портал – Юриспруденция студенту – [www.law-education.ru](http://www.law-education.ru)

Значительная часть изучаемого материала бакалаврам будет дана на лекциях, а его усвоение — проверено на практических занятиях, однако важное значение имеет и самостоятельная работа обучающихся на основании рекомендуемых для изучения в рамках данной дисциплины учебно-методической литературы и основных нормативных правовых актов.

В результате изучения курса обучающиеся должны:

– получить теоретические знания и овладеть практическими навыками в сфере регулирования правоотношений, связанных с осуществлением землеустройства и ведением кадастров;

– научиться толковать и применять законодательство о земле устройстве и учете недвижимого имущества и природных ресурсов;

– уяснить особенности правового регулирования земельных отношений на современном этапе развития общества и получить представление о перспективах дальнейшего развития земельного права и смежных с ним правовых отраслей;

– изучить современную законодательную базу, определяющую систему государственного управления земельным фондом;

– научиться определять меры ответственности за нарушение законодательства о землеустройстве и учете недвижимого имущества и природных ресурсов.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст.
2. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федер. закон: принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г.: ред. от 23 июля 2013 г.] офиц. текст.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. [Текст]: в 4 ч.: [федер. закон: принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г.; 22 дек. 1995 г.; 1 нояб. 2001 г. ; 24 нояб. 2006 г. : ред. от 23 июля 2013 г.] офиц. текст.
4. Водный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федер. закон : принят Гос. Думой 12 апр. 2006 г.: ред. от 2 июля 2013 г.] офиц. текст.
5. Лесной кодекс Российской Федерации [Текст]: [федер. закон: принят Гос. Думой 8 нояб. 2006 г.: ред. от 28 июля 2012 г.] офиц. текст.
6. Кодекс РФ об административных правонарушениях [Текст]: [федер. закон : принят Гос. Думой 20 дек. 2001 г.: ред. от 23 июля 2013 г.], офиц. текст.
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федер. закон : принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.: ред. от 21 окт. 2013 г.], офиц. текст.
8. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]: федер. закон : [принят Гос. Думой 17 июня 1997 г. : одобр. Советом Федерации 3 июля 1997 г.] офиц. текст.
9. О землеустройстве [Электронный ресурс]: федер. закон : [принят Гос. Думой 24 мая 2001 г. : одобр. Советом Федерации 6 июня 2001 г.], офиц. текст.
10. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: федер. закон: [принят Гос. Думой 26 июня 2002. : одобр. Советом Федерации 10 июля 2002 г.] офиц. текст.
11. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс]: федер. закон: [принят Гос. Думой 4 июля 2007 г. : одобр. Советом Федерации 11 июля 2007 г.] офиц. текст.
12. Анисимов, А. П. Земельное право России [Текст]: краткий курс лекций / Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А.; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2013. – 239 с.
13. Боголюбов, С.А. Земельное право в вопросах и ответах [Текст]: учебное пособие / С.А. Боголюбов [и др.]; под ред. С.А. Боголюбова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. – 208 с.
14. Болтанова Е.С. Земельное право России [Электронный ресурс]: курс лекций / Е.С. Болтанова. – Томск : Эль Контент, 2012. – 148 с.
15. Большой юридический словарь [Текст] / А.Я. Сухарев, В. Е. Крутских, А.Я. Сухарева. – М.: Инфра-М. 2003.

16. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.zemvopros.ru/page\\_290.htm](http://www.zemvopros.ru/page_290.htm)

17. Волкова, Н.А. Земельное право [Электронный ресурс]: учебник для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме образования / Н.А. Волкова [и др.]; под ред. И.А. Соболя, Н.А. Волковой, Г.В. Чубукова. – 7-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2013. – 359 с.

18. Гражданское право [Текст]: учебник. Т. I / под ред. О.Н. Садикова. – М.: Контракт, ИНФРА-М, 2006.

19. Гришина, ЯС. Особенности судопроизводства по неискowym делам, возникающим из земельных правоотношений [Текст]: учеб. пособие / Я.С. Гришина; ред. О.В. Исаенкова. – Саратов: ГОУ ВПО "Саратовская государственная академия права", 2008. – 164 с.

20. Ерофеев, Б.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебник / Б.В. Ерофеев. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ИД ФОРУМ, 2013. – 416 с.

21. Ерофеев, Б.В. Земельное право [Текст]: учебник для вузов. – М.: ООО «Профобразование», 2001. – 656 с.

22. Ершов, В.А. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность: научное издание [Текст] / В.А. Ершов. – 4-е изд., доп. и перераб. – М.: ГроссМедиа; М.: РОСБУХ, 2010. – 384 с.

23. Ждан-Пушкина, Д.А. Земельное право в схемах и определениях [Текст]: учеб. пособие / Д.А. Ждан-Пушкина. – М.: Проспект, 2011. – 112 с.

24. Земельное право [Текст]: учебник / В.Х. Улюкаев [и др.]. – М.: «Частное право», 2010.

25. Земельное право [Текст]: учебник / С.А. Боголюбов. – М.: Юрайт, 2011.

26. Земельное право [Текст]: учебник / отв. ред. Г.Е. Быстров, Р.К. Гусев. – М.: Проспект, 2007.

27. Земельное право [Текст]: учебник / под ред. Ю.Г. Жарикова – М.: Кнорус, 2006.

28. Земельное право и проблемы правового регулирования использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: учеб. пособие / С.А. Липски. – М.: ГУЗ, 2011.

29. Землеустройство [Текст]: учебник: в 6 т. / С.Н. Волков. – М.: Колос, 2001–2002.

30. Землеустройство и кадастр недвижимости [Текст]: учеб. пособие / С.Н. Волков, А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: ГУЗ, 2010.

31. 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.

32. 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.
33. Липски, С.А. Земельные отношения и землеустройство: основные результаты десятилетия реформ [Текст]: моногр. / С.А. Липски. – М.: ГУЗ, 2000.
34. Липски, С.А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров [Электронный ресурс]: учебник / С.А. Липски. – М., 2014.
35. Покровский, И.А. История Римского Права [Электронный ресурс] / И.А. Покровский. – 3-е изд., испр. и доп. – Режим доступа: Allpravo.Ru – 2004.
36. Постатейный комментарий к Кодексу РФ об административных правонарушениях [Текст] / под ред. Э.Г. Липатова, С.Е. Чаннова. – М.: ГроссМедиа, 2008. – 912 с.
37. Право собственности: актуальные проблемы [Текст] / под ред. В.Н. Литовкина, Е.А. Суханова, В.В. Чубарова. – М.: Статут, 2008.
38. Практикум по земельному праву [Текст] / В.Х. Улюкаев [и др.]. – М.: ГУЗ, 2012
39. 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.
40. Тихонов, А.К. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров [Текст]: учеб.-метод. пособие / А.К. Тихонов. – Саратов: ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ», 2013. – 160 с.
41. 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.
42. Шуплецова, Ю.И. Вещные права на природные ресурсы [Текст]: моногр. / Ю.И. Шуплецова. – М.: ИД Юриспруденция, 2007.

## ГЛОССАРИЙ

**Административная ответственность** за нарушения земельного законодательства – один из видов ответственности за нарушения земельного законодательства. Возможность применения этого вида ответственности предусмотрена ст. 74 ЗК РФ. Составы административных правонарушений установлены КоАП РФ. К административной ответственности виновные лица привлекаются органами управления, осуществляющими государственный земельный контроль. Составы наиболее часто совершаемых земельных правонарушений предусмотрены в гл. 7–8 КоАП РФ.

**Акт обследования** – документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено.

**Аренда земельного участка** – один из видов права на земельные участки.

**Арендодатель** земельного участка – лицо, имеющее право передавать земельные участки в аренду. Данное право предоставлено собственникам земель, а также лицам, уполномоченным собственниками на совершение данной сделки.

**Арендная плата** – одна из форм платы за землю. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальной собственности, соответственно устанавливаются Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления (п. 3 ст. 65 ЗК РФ). Органами государственной власти субъектов Федерации определяются порядок расчета арендной платы, условия и сроки ее внесения за использование земельных участков, на которые государственная собственность не разграничена.

**Безвозмездное срочное пользование земельными участками** – вид права на земельные участки.

**Бесхозный земельный участок** – земельный участок, собственник которого не известен, либо участок от права собственности, на который собственник отказался.

**Временное занятие земельного участка** – использование земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо для проведе-

ния изыскательских работ на основании договора аренды, заключаемого на срок не более одного года (п. 7 ст. 22 ЗК РФ). Законодатель не определяет случаев, когда возможно временное занятие земельного участка принудительно, за исключением реквизиции земельного участка.

**Выбор земельного участка** – юридически значимое действие, осуществляемое при предоставлении участка, находящего в государственной или муниципальной собственности, с проведением предварительного согласования места размещения объекта.

**Выкуп земельного участка** – юридический факт, влекущий прекращение права на земельный участок, производится при его изъятии у собственника для государственных или муниципальных нужд на основании договора купли-продажи.

**Выкупная цена земельного участка** – вид оценки земель, применяемой при выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд, компенсирующий собственнику причиненные убытки. Включает рыночную стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику прекращением права на земельный участок, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду (ст. 281 ГК РФ).

**Гармонизация данных** – мероприятия, направленные на обеспечение соответствия сведений ЕГРП и ГКН путем сопоставления основных характеристик объектов недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства). Целью таких работ является повышение качества (целостности, непротиворечивости) данных об объектах недвижимости, содержащихся в ЕГРП и ГКН (земельных участков и зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства).

**Генеральные планы поселений и городских округов** – вид градостроительной документации, определяющий планируемое размещение объектов капитального строительства местного значения, границы поселения и городского округа, функциональных зон и зон с особыми условиями использования территории. Подготовка проекта генерального плана осуществляется на основании результатов инженерных изысканий в соответствии с требованиями технических регламентов, с учетом комплексных программ развития муниципальных образований, положений о территориальном планировании, содержащихся в схемах территориального планирования Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных районов (при подготовке генерального плана поселения), региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту генерального плана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

**Государственный кадастр недвижимости** – систематизированный свод сведений об учтённом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населённых пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» сведений.

**Государственный земельный надзор** – деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, их уполномоченными представителями (далее – юридические лица, индивидуальные предприниматели) и гражданами требований, установленных земельным законодательством, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и деятельность указанных уполномоченных органов государственной власти по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, анализу и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

**Государственный мониторинг земель** – часть государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды), осуществляемого в рамках решения задач, связанных с регулярными наблюдениями за состоянием окружающей среды, хранением, обработкой информации о состоянии окружающей среды, анализом полученной информации в целях своевременного выявления изменения состояния окружающей среды под воздействием природных и антропогенных факторов, оценки и прогноза этих изменений, обеспечения органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацией о состоянии окружающей среды. Земля, как природный объект и природный ресурс, является самой главной составляющей окружающей среды и, поэтому государственный мониторинг земель призван выполнять связующую и координирующую роль всех мониторингов окружающей среды.

**Государственный реестр кадастровых инженеров** – это информация обо всех лицах, прошедших аттестационный экзамен и получивших квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**Государственная экспертиза градостроительной документации** – оценка соответствия градостроительной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим, пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства (ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

**Градостроительная документация** – документация, на основе которой осуществляется градостроительная деятельность. Видами градостроительной документации являются: документация территориального планирования; градостроительного зонирования; планировки территории; архитектурно-строительного планирования.

**Градостроительный план земельного участка** – документ, содержащий графическое и текстовое описание земельного участка. Готовится применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам. В составе градостроительного плана указываются, в частности: границы земельного участка; границы зон действия публичных сервитутов; минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства; информация о градостроительном регламенте, разрешенном использовании земельного участка и технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (ст. 44 Градостроительного кодекса РФ).

**Градостроительный регламент** – документация градостроительного зонирования, определяющая правовой режим земельных участков, рано как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства (п. 1 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ). Градостроительные регламенты являются частью правил землепользования и застройки.

**Границы городских, сельских населенных пунктов** отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных

образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

**Дачная амнистия** – это условное название закона, который установил упрощенный порядок регистрации прав собственности на земельные участки и располагающие на них дома и строения, находящиеся в личном пользовании.

**Дачный участок** – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

**Дееспособность** – способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их.

**Документы о правах на земельные участки** – документы, позволяющие установить права на земельные участки. К ним относятся свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, а также договоры аренды, субаренды и безвозмездного срочного пользования, заключенные на срок менее одного года, не подлежащие государственной регистрации (п. 2 ст. 26 ЗК РФ).

**Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним** – базовый государственный информационный ресурс, который содержит данные о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об объектах недвижимого имущества и сведения о правообладателях.

**Защита прав субъектов земельных отношений** – действия, осуществляемые субъектами земельных отношений в целях обеспечения своих прав. В случае защиты прав в судебном порядке применяются следующие способы защиты: 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 (ст. 59-62 ЗК РФ).

**Земельная доля** – объект земельных отношений, представляющий собой рассчитанную в гектарах площадь земли, без определения границ на местности. На земельные доли делились земельные участки, принадлежащие ранее колхозам и совхозам и иным сельскохозяйственным предприятиям.

**Земельное законодательство** – совокупность нормативных правовых актов, регулирующих земельные отношения, включающая федеральные

законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты субъектов Федерации, нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

**Земельный налог** – форма платы за земельный участок. Плательщиками являются собственники земель, землевладельцы и землепользователи. Объектами налогообложения выступают все земельные участки, за исключением земельных участков, изъятых из оборота; ограниченных в обороте в пределах лесного фонда и др. (ст. 389 НК РФ).

**Земельные отношения** – общественные отношения, возникающие по поводу охраны и использования земель как природного объекта и ресурса, так и недвижимого имущества.

**Земельные споры** – разногласия, конфликты, возникающие при использовании земель, в связи с нарушением прав и законных интересов субъектов земельных отношений.

**Земельный участок** – как объект права собственности и иных 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.

**Землевладельцы** – лица, использующие земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения (ст. 5 ЗК РФ).

**Землепользователи** – лица, использующие земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования и безвозмездного срочного пользования (ст. 5 ЗК РФ).

**Землеустройство** – мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

**Землеустроительная документация** – документы, подготовленные в результате проведения землеустройства. К их видам относятся материалы межевания объектов землеустройства; карты (планы) объектов землеустройства; проекты внутрихозяйственного землеустройства; проекты улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, за-

болачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий и др. (ст. 19 ФЗ "О землеустройстве").

**Земли автомобильного транспорта** – один из видов земель промышленности и иного специального назначения. Данный вид земель используется: для размещения автомобильных дорог; размещения объектов дорожного сервиса, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, стационарных постов органов внутренних дел; установления полос отвода автомобильных дорог. Правовой режим использования земель автомобильного транспорта характеризуется установлением полос отвода и придорожных полос.

**Земли водного фонда** – категория земель, к которой относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах (ст. 102 ЗК РФ). Правовой режим земель водного фонда определяется земельным и водным законодательством.

**Земли государственных природных заказников** – земли, включаемые в категорию земель особоохраняемых территорий и объектов. Земли государственных природных заказников могут являться федеральной и региональной собственностью в зависимости от значимости территории.

**Земли государственных природных заповедников** – земли, включаемые в категорию земель особоохраняемых территорий и объектов. Земли государственных природных заповедников являются федеральной собственностью, полностью изымаются из оборота, запрещается их изъятие для других целей или иное прекращение прав.

**Земли дендрологических парков и ботанических садов** – земли, включаемые в категорию земель особоохраняемых территорий и объектов. Используются для создания специальных коллекций растений в целях сохранения разнообразия и обогащения растительного мира, а также осуществления научной, учебной и просветительской деятельности. На землях дендрологических парков и ботанических садов запрещается деятельность, не связанная с выполнением их задач, влекущая нарушение сохранности флористических объектов.

**Земли для обеспечения космической деятельности** – земельные участки, включаемые в состав земель промышленности и иного специального назначения, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности (ст. 92 ЗК РФ).

**Земли железнодорожного транспорта** – один из видов земель промышленности и иного специального назначения. Используются: для размещения железнодорожных путей; размещения, эксплуатации, расширения

и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; установления полос отвода и охранных зон железных дорог.

**Земли запаса** – земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель (ст. 103 ЗК РФ).

**Земли историко-культурного назначения** – земельные участки в составе земель особоохраняемых территорий и объектов, к которым относятся земли: объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия; достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел; военных и гражданских захоронений. Земли, занятые объектами истории и культуры, могут находиться в пределах границ населенных пунктов, которые включаются в зону особоохраняемых территорий населенного пункта.

**Земли лесного фонда** – категория земель, в которую включаются лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и др.), и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.) (ст. 101 ЗК РФ).

**Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов** – земельные участки, включаемые в категорию земель особоохраняемых территорий и объектов, предназначенные для лечения и отдыха граждан. В их состав включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей, рапой лиманов и озер), с благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

**Земли населенных пунктов** – признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов (п.1 ст.83 ЗК РФ).

**Изъятие земельных участков** для государственных или муниципальных нужд – юридический факт, с которым связано прекращение права на земельный участок. Осуществляется лишь в исключительных случаях, непосредственно установленных в действующем законодательстве, например для размещения объектов, имеющих государственное или муниципальное значение при отсутствии иных вариантов их размещения, таких как объекты обороны и безопасности, федерального транспорта, путей сообщения;

электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения (п. 1 ст. 49 ЗК РФ). Решение об изъятии земельного участка может быть исполнено только после полного возмещения убытков правообладателям земельных участков.

**Изъятые из оборота земельные участки** – земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности объектами. Правовой режим использования этих земель характеризуется тем, что их запрещено предоставлять в частную собственность и они не могут быть предметом гражданско-правовых сделок.

**Инвентаризация земель** – землеустроительное мероприятие, проводится в целях изучения состояния земель и получения соответствующей информации об этом, позволяет уточнить или установить местоположение объектов землеустройства, их границы, выявить неиспользуемые, нерационально используемые или используемые не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельные участки, другие характеристики земель (ст. 13 Федерального закона "О землеустройстве").

**Индивидуальная оценка** – в результате такой оценки составляется отдельный отчет, в котором содержится информация о том, как проведена оценка. Такие отчеты являются частью отчета о кадастровой оценке, который можно скачать из карточки отчета.

**Кадастровая деятельность** – выполнение кадастровым инженером кадастровых работ.

**Кадастровый инженер** – физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**Кадастровый номер земельного участка** – индивидуальный номер, присваиваемый каждому земельному участку при проведении кадастрового учета, позволяющий его идентифицировать, включается в Реестр объектов недвижимости.

**Кадастровая оценка** – это определение стоимости земельного участка по установленной Законодательством РФ методике, занесенная в кадастровое дело данного участка.

**Кадастровый паспорт** – это выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащая необходимые для государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.

**Кадастровые работы** – выполняемые в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работы, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе.

**Кадастровая стоимость** – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определённая методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определённая индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

**Кадастровый учет** – это описание и индивидуализация в Едином государственном реестре прав на земельные участки, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков.

**Карта (план) объекта землеустройства** – документ, отображающий в графической и текстовой формах местоположение, размер, границы объекта землеустройства и иные его характеристики.

**Консервация земель** – исключение земель и загрязнённых территорий, использование которых приводит к негативному воздействию на здоровье человека, из оборота в целях предотвращения их деградации, восстановления плодородия почв. Осуществляется на основании проекта землеустройства, определяющего сроки консервации, мероприятия по предотвращению негативных процессов, а также предложения по использованию земель после завершения указанных мероприятий.

**Конфискация** – безвозмездное бессрочное изъятие земельного участка у его собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления.

**Красные линии** – границы, отделяющие земли (территории) общего пользования в населённых пунктах от иных видов земель, а также обозначающие земельные участки, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередач, связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Отображаются в градостроительной документации – проектах планировки и межевания территории.

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

**Личное подсобное хозяйство** – форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции, осуществляемая гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения

личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства.

**Межевание земельного участка** – землеустроительные работы по определению границ земельного участка на местности, включая их согласование; закрепление на местности межевыми знаками, определение их координат и составление описания местоположения границ земельного участка на местности; изготовление карты (плана) земельного участка.

**Межевой план** – документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные 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.

**Муниципальный земельный контроль** – вид контроля за использованием земель, осуществляется органами местного самоуправления на территории муниципального образования в соответствии с федеральным законодательством и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (пп. 1, 2 ст. 72 ЗК РФ). Нормативными правовыми актами органов местного самоуправления определяются орган управления, осуществляющей этот вид земельного контроля, процедура проведения проверок.

**Ненадлежащее использование** земельного участка – совокупность земельных правонарушений, к которым, в частности, относятся: использование земельного участка способами, существенно снижающими плодородие земель и значительно ухудшающими экологическую обстановку; использование земельного участка не в соответствии с целевым назначением.

**Нецелевое использование** земельного участка – использование земельного участка не в соответствии с целевым назначением или разрешенным использованием.

**Нормативный договор** – один из видов источников права, представляет собой соглашение (как правило, хотя бы одной из сторон в котором выступает государство или его часть), из которого вытекают общеобязательные правила поведения (нормы права); это соглашение с участием уполномоченных государственных органов, содержащее правовые нормы. Нормативные договоры обязательны для многочисленного или формально неопределенного круга лиц. Существенным признаком, отличающим договор от правового акта, является его санкционирование несколькими субъектами правотворчества.

**Нормы предоставления земельных участков** – предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков, предоставляемых

из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность гражданам для отдельных видов использования: ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, определяются законами субъектов РФ, ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (п. 1 ст. 33 ЗК РФ). При предоставлении земель в собственность граждан бесплатно предусматриваются максимальные нормы, которые устанавливаются федеральными законами из земель, находящихся в федеральной собственности; законами субъектов РФ – из земель, находящихся в собственности субъектов РФ; нормативными правовыми актами органов местного самоуправления – из земель, находящихся в собственности муниципальных образований (п. 2 ст. 33 ЗК РФ).

**Обременение земельного участка** – условия, установленные законом или договором, отягощающие правообладателя земельного участка при осуществлении им своих полномочий. Например, установление сервитута, передача земельного участка в аренду, залог. В ЗК РФ разграничиваются понятия обременения и ограничения прав.

**Общественные слушания** – форма участия граждан в решении вопросов, возникающих при использовании земельных участков, затрагивающих их интересы. Обязательно проводятся при установлении публичных сервитутов (п. 2 ст. 23 ЗК РФ). Тождественным понятием являются публичные слушания, проводимые по проектам генеральных планов поселений, правилам землепользования и застройки (п. 1 ст. 38, п. 1 ст. 32 Градостроительного кодекса РФ).

**Общественный земельный контроль** – вид контроля за охраной и использованием земель, осуществляется гражданами и их общественными объединениями, органами территориального общественного самоуправления за соблюдением требований использования и охраны земель (п. 3 ст. 72 ЗК РФ).

**Объекты земельных отношений** – земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков (п.1 ст.6 ЗК РФ).

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

**Огородный земельный участок** – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйст-

венных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

**Основания возникновения прав на земельные участки** – юридические факты, с которыми связано возникновение прав на земельные участки.

**Основания прекращения прав на земельные участки** – юридические факты, с которыми связано прекращение прав на земельные участки. К ним относятся: отчуждение земельного участка при совершении сделки; отказ от права на земельный участок; изъятие участка для государственных или муниципальных нужд; реквизиция; совершение земельного правонарушения.

**Охрана земель** – деятельность органов управления, правообладателей земельных участков, имеющая целью предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности; обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся различным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной и иной деятельности.

**Охранные зоны** – земельные участки с особыми условиями использования, правовой режим которых определяется ограничениями прав, устанавливаемыми в зависимости от места положения участка. Например, водоохранные зоны, охранные зоны трубопроводов, линий связи и электропередач. Режим использования этих земель определяется специальными нормативными правовыми актами.

**Правовые обычаи** – особая разновидность общегражданских обычаев (к которым принято относить обычаи делового оборота и другие обычаи, обыкновения и заведенный порядок), действующих в обществе. Их содержание образуют конкретные правила, предписывающие строго определенную линию поведения в тех или иных ситуациях. Устойчивость, повторяемость социальных отношений и связей вызывают возникновение в индивидуальном, групповом и массовом общественном сознании определенных стереотипов поведения.

**Правоспособность** – способность гражданина иметь гражданские права и нести обязанности и признается в равной мере за всеми гражданами.

**Приусадебный земельный участок** – земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного хозяйства, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов (ст. 4 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»). Размещается в пределах черты населенного пункта.

**Публичная кадастровая карта** – это справочно-информационный сервис для предоставления пользователям сведений государственного кадастра недвижимости на территории Российской Федерации.

**Публичные слушания** – форма участия населения в осуществлении местного самоуправления посредством публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов.

**Разрешенное использование земельных участков** – один из признаков земельного участка, позволяющий его индивидуально определить с учетом целевого использования. Видами разрешенного использования являются: основные виды; условно разрешенные; вспомогательные, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними (п. 1 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ).

**Рациональное использование земель** – одна из обязанностей обладателей прав на земельные участки, требующая осуществление полномочий пользования с соблюдением экологических, санитарно-гигиенических требований, градостроительных регламентов и выполнения мероприятий по охране земель.

**Резервирование земель** – юридически значимые действия, выражающиеся в вынесении решения компетентным органом управления в связи с планируемым использованием земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Резервирование земель осуществляется в случаях, предусмотренных для изъятия земель для государственных или муниципальных нужд, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особоохраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

**Результат кадастровых работ** – межевой план, технический план или акт обследования.

**Реквизиция земельного участка** – временное изъятие земельного участка у собственника на основании решения компетентного органа управления в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотии и иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества (п. 1 ст. 51 ЗК РФ). Собственник земельного участка, у которого он был реквизирован, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми осуществлена реквизиция, требовать возврата ему реквизированного земельного участка в судебном порядке.

**Рекреационная зона** – вид территориальной зоны в населенном пункте, в состав которой включаются земельные участки, занятые городскими

лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используемыми для отдыха граждан и туризма (п. 9 ст. 85 ЗК РФ).

**Садовый земельный участок** – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

**Самовольное занятие земельного участка** – использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на него, а в случае необходимости – без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности (ст. 7.1 КоАП РФ). Не признается самовольным занятием земельного участка использование его без правоустанавливающих документов арендаторами зданий, строений и сооружений, у которых право на земельный участок, занятый перечисленными объектами и необходимый для их использования, возникает на основании закона (ст. 652 ГК РФ).

**Саморегулируемые организации** – некоммерческие организации, созданные в целях, предусмотренных Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и другими федеральными законами, основанные на членстве, объединяющие субъектов предпринимательской деятельности исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг) либо объединяющие субъектов профессиональной деятельности определенного вида (часть 1 статьи 3 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»).

**Саморегулируемая организация (СРО) оценщиков** – это некоммерческая организация, которая создана для осуществления регулирования и контроля оценочной деятельности и включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков, объединяющая на условиях членства оценщиков.

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливается в целях обеспечения прохода или проезда по земельному участку, эксплуатации трубопроводов, линий связи, электропередач и других целей. Различают публичные сервитуты и частные.

**Служебный земельный надел** – земельные участки, предоставляемые отдельным категориям работников в связи с выполнением ими трудовых обязанностей. Участок предоставляется из земель предприятия на основании решения его руководителя на праве безвозмездного срочного пользования на срок действия трудового договора. Право на служебный надел сохраняется за работником, прекратившим трудовые отношения при переходе его на пенсию по старости или пенсию по инвалидности. Право на слу-

жебный надел сохраняется за одним из членов семьи: работника, призванного на действительную срочную военную службу или альтернативную службу, – на весь срок прохождения службы; поступившего на учебу – на весь срок обучения в образовательном учреждении; погибшего в связи с исполнением служебных обязанностей. Право на служебный надел сохраняется за нетрудоспособным супругом и престарелыми родителями работника пожизненно, детьми работников до их совершеннолетия.

**Субъекты земельных отношений** – граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, использующие земельные участки на различных правах либо способные приобрести их.

**Схемы территориального планирования** – документы территориального планирования Российской Федерации, субъектов Федерации, муниципальных районов. Определяют территории планирования размещения объектов капитального строительства, границы субъектов Федерации, муниципальных образований, поселений, границы земель различных категорий и зон с особыми условиями использования территорий (ст. 9, 14, 19 Градостроительного кодекса РФ).

**Территориальная зона** – территория в пределах одной категории земель, границы которой определены правилами землепользования и застройки, включающая земельные участки одинакового вида разрешенного использования. Виды территориальных зон определены ЗК РФ и 131 Градостроительным кодексом РФ: жилые; общественно-деловые; производственные; инженерные и транспортные инфраструктуры; рекреационные; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военные объекты.

**Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) (ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

**Техническая инвентаризация объектов недвижимости** – это описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

**Технический план** – документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный

кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

**Технический учет объектов недвижимости** – система сбора, документирования, обработки, обобщения (систематизации) и хранения информации об объектах недвижимости, полученной в результате проведения их технической инвентаризации, для целей удостоверения государством факта их возникновения, существования или прекращения существования.

**Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)** – кадастровая стоимость в расчёте на единицу площади объекта недвижимости (кв.м.).

**Формирование земельного участка** – землеустроительное мероприятие, включающее подготовку проекта границ земельного участка и установление его границ на местности; определение разрешенного использования; определение технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение.

**Электронная цифровая подпись** – реквизит электронного документа, полученный в результате криптографического преобразования информации с использованием закрытого ключа подписи и позволяющий установить отсутствие искажения информации в электронном документе с момента формирования подписи и проверить принадлежность подписи владельцу сертификата ключа подписи.

**Юридическое лицо** – организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

## 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.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ .....	6
1.1. Определение земельных отношений. Объекты и субъекты земельных отношений.....	6
1.2. Определение недвижимости, недвижимого имущества, вещи, согласно Гражданскому кодексу РФ. Определение земельного участка в различных редакциях Земельного кодекса РФ. Определение объектов капитального строительства согласно Градостроительному кодексу РФ. Объекты жилищного права согласно Жилищному кодексу РФ. Определение жилищного фонда, его структура .....	8
1.3. Определение государственного земельного строя. Земельная политика в системе государственного управления. Система федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих управление земельным фондом. Система законодательства, регулирующего земельные и имущественные отношения .....	23
2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	35
2.1. Вещные права. Формы собственности .....	35
2.2. Правила и основания возникновения, изменения и прекращения прав на объекты недвижимости.....	53
2.3. Регулирование оборотоспособности объектов недвижимого имущества. Образование земельных участков .....	69
3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА .....	74
3.1. Определение землеустройства. Объекты и субъекты землеустройства. Федеральное законодательство о землеустройстве. Контроль за проведением землеустройства.....	74
3.2. Землеустроительная документация .....	80
4. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	90
4.1. Определение градостроительной деятельности. Федеральное законодательство о градостроительной деятельности. Градостроительная документация .....	90
4.2. Инженерные изыскания. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию .....	98
5. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО .....	103
5.1. Федеральное законодательство о кадастре, учете и регистрации.....	103
5.2. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии .....	110
6. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИНСТИТУТА КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ .....	115
6.1. Правовая основа кадастровой деятельности и функционирования института кадастровых инженеров.....	115
7. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫМ ИНЖЕНЕРОМ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ .....	120
7.1. Общие положения о договорах и доверенностях .....	120
7.2. Договор подряда на выполнение кадастровых работ.....	126

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В КАДАСТРОВОЙ СФЕРЕ.....	130
8.1. Федеральное законодательство, регулирующее образование и деятельность СРО .....	130
9. ЮРИДИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ В ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОЙ И КАДАСТРОВОЙ СФЕРАХ .....	139
9.1. Дисциплинарная ответственность .....	139
9.2. Административная и уголовная ответственность .....	140
9.3. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями, преступлениями .....	144
10. РЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ.....	146
10.1. Земельные споры .....	146
10.2. Административный порядок решения земельных споров .....	147
10.3. Решение земельных споров в судах.....	149
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	157
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	158
ГЛОССАРИЙ.....	161
СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ.....	178

Учебное издание

Улицкая Наталья Юрьевна  
Акимова Мария Сергеевна

## ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ

Учебное пособие

В авторской редакции  
Верстка Т.А. Лильп

Подписано в печать 17.11.15. Формат 60×84/16.  
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.  
Усл.печ.л. 10,46. Уч.-изд.л. 11,25. Тираж 80 экз.  
Заказ №429.



---

Издательство ПГУАС.  
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.