**Организационно-правовое регулирование земельных отношений в муниципальных образованиях в современных условиях**

2017

Земельные отношения в России имеют сложную историю. Прослеживая земельные отношения с образования Российского государства до 2001 года (принятия современного земельного кодекса) можно сказать, что земля находилась в разных формах собственности: общинной, удельной, казенной, государственной, частной, коллективной. Регулирование земельных отношений проводилось на основе Указов Императоров, Законами и кодифицированными законами.

Введение

Земельные отношения в России имеют сложную историю. Прослеживая земельные отношения с образования Российского государства до 2001 года (принятия современного земельного кодекса) можно сказать, что земля находилась в разных формах собственности: общинной, удельной, казенной, государственной, частной, коллективной. Регулирование земельных отношений проводилось на основе Указов Императоров, Законами и кодифицированными законами.

**Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций –**

[**http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml**](http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml)

В настоящее время, процесс управления земельными ресурсами является сложным, комплексным мероприятием, которое включает социально- экономические, правовые, экологические и иные действия. В связи с этим, управление земельно-имущественными отношениями регулируется нормами земельного, гражданского, а так же, налогового, экологического, водного и лесного, градостроительного и иного действующего федерального и регионального законодательства в России.

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)[Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)[Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |

Актуальность исследования в том, что земельные отношения в России до конца не урегулированы действующим законодательством. Земля и связанные с ней земельные отношения являются регулятором условий не только сегодняшнего проживания людей, но и сохранения земельно- имущественного комплекса для последующих поколений. Вопросы управления объектами земельно-имущественного комплекса, находящихся на территории муниципальных образований, оценки земельных участков, которые вводятся в эксплуатацию, не полностью разработаны и необходимо более детальное научное исследование.

Степень разработанности темы исследования. В исследованиях О.А. Бакиновской, С.А. Боголюбова, Галиновской Е.А., Ю.Г. Жарикова, Манкевич И.П., А.В. Петрикова, С.А. Удачина, В.В. Устюковой.

Проблема исследования. Постоянные изменения в законодательстве не способствуют развитию земельных отношений в муниципальных образованиях.

Объект исследования. Объектом исследования является земельно- имущественный комплекс МО Покров.

Предмет исследования — формы и направления развития земельно- имущественных отношений и финансово-экономические механизмы их организационно-правового регулирования.

Цель исследования. Проанализировать современные организационно- правовые основы регулирования земельно-имущественных отношений в муниципальном образовании на примере МО Покров с учетом исторического развития земельных отношений в России.

Задачи исследования:

•Изучить земельно-правовой режим в России до1906г

•исследовать поэтапное развитие земельных отношений до распада СССР;

•рассмотреть современные основы регулирования земельно- имущественных отношений;

•проанализировать основные задачи и принципы управления земельно- имущественными отношениями в городе Покров;

•выявить проблемы в земельно-имущественных отношениях и предложить пути решения;

Методы исследования. В дипломной работе используются общелогические методы: анализ и синтез, индукции и дедукции, а так же, метод исследования документов, историко-правовой, статистический.

Методологическая основа исследования. Методологическими основами являются основные положения экономических теорий, идеи ученых, которые нашли отражение в прикладных и теоретических трудах отечественных и зарубежных ученых в области регулирования земельных отношений (И.Н. Буздалов, В.В. Вершинин, , Е.Ф. Заворотин, Н.В. Комов,

О.Б. Леппке, Ю.А. Лютых, А.С. Мидрин, А.К. Михальченко). Также исследовались федеральные законы, указы Президента, постановления Правительства России, органов местного самоуправления, регулирующих земельные отношения.

Практическая значимость заключается в том, что данная дипломная работа может послужить основой в работе органов муниципальной власти по регулированию земельных отношений.

Глава 1. История развития земельных отношений в России

.1 Земельно-правовой режим в России до 1906 года

Земля — основа жизни. Всем известно, что история развивается по спирали, но с каждым витком приходит что-то новое, так по спирали развивались и земельные отношения, отношения эти были очень сложными, а зачастую и трагическими.

В настоящее время мы живем в переходном периоде, куда выведет нас развитие земельных отношений не известно, будет это резкое движение вперед или же, мы будем отброшены назад. Если считать, что земля — основа жизни, то, следовательно, земельные отношения на сегодня самые важные, самые главные. Без того, что уже пройдено, без анализа, невозможно предвидеть будущее. Рассмотрим развитие земельных отношений в прошлом.

Основной отличительной чертой земельных отношений в России на протяжении большого исторического отрезка времени было то, что частное землевладение определялось по сословному признаку. Эта особенность сохранялась и в 19 веке и в начале 20 века. Практически каждое из сословий (крестьяне с 1861 г.) обладало определенными правами на землю.

Самые многочисленные из сословий — это: дворяне и крестьяне, кроме этого, духовенство и городские сословия. Объем обязанностей и прав на землю зависел от принадлежности к сословию. Одновременно, право России признавало землю недвижимым имуществом, на которое распространялось общее гражданское законодательство.

Помимо сословного землевладения российское право выделяло еще несколько «категорий» земель. Это земли казенные, приписанные к государственной казне, удельные земли, принадлежащие царской семье, майоратные земли — земли, которые переходили в частные руки из казны на основании Высочайшего Указа, земли духовенства; городские и земли

сельских обществ. Законодательное регулирование земельных отношений в России было очень сложным и многие институты находились в стадии развития, как, впрочем, и само земельное право.

Учение о земельном праве как о самостоятельной отрасли стало складываться только к началу 20 века. Развитие шло таким образом. Из гражданско-правового регулирования выделилось право на недвижимость, а так же право на землю.

Профессор Л.А.Кассо — преподаватель Московского университета написал книгу «Русское поземельное право». Термин «поземельное» означал право на имущество, которое связано с землей и саму землю, иначе, недвижимость. Серьезное внимание правоведов было обращено на сословное землевладение , а так же на самое проблемное — на землевладение крестьянское.

Большинство норм, которые регулировали права об обязанности землевладельцев, были собраны в Гражданском уложении, оно же, составило содержание тома Х свода законов Российской Империи. Земельные нормы можно было найти и в приложении к тому IX свода законов, а так же в законодательстве, принятом для отдельных частей Российской империи.

В 1861 году была проведена аграрная реформа. Она была вызвана тем, что Россия, ее хозяйство все шире втягивалось в рыночные отношения, с каждым годом увеличивался экспорт хлеба, а труд крепостных крестьян не отличался высокой производительностью. Страна находилась в экономическом кризисе. Проведению аграрной реформы 1861 года предшествовала большая подготовительная работа, продолжавшаяся почти 5 лет. Сначала, для сбора негласной информации о состоянии крестьян, был создан Секретный комитет.

На смену Секретному комитету пришел Главный комитет и все работы по подготовке реформы стали проводиться гласно. Для окончательной подготовки законопроекта был создан особый орган — Редакционная

комиссия. Сведения о работе комиссии печатались в Российской печати и обсуждались. Этапы аграрной реформы 1861 г указаны на рисунке 1.



































Рис. 1. Основные этапы Аграрной реформы 1861 года.

Проведение реформы 1861 года отменило крепостное право, которое установило право крестьян на землю и порядок осуществления выкупных платежей за земельный надел. Помещики сохранили право собственности на свои земли, но были обязаны предоставить крестьянам, которые были объявлены свободными, определенное количество земли. Для крестьян была введена повинность работой на земле помещика, типа барщины, или внесение денег за отведенный земельный надел. Все это оформлялось документами.

Использование земельных участков было ограничено обязательствами перед помещиками по их выкупу. В центре России отдельная крестьянская семья не признавалась субъектом земельных отношений, субъектом стала крестьянская земельная община. Внутри земельной общины крестьянскому двору предоставлялось право пользования частью земельного надела общины, одной или несколькими полосами земли.

В южных и прибалтийских губерниях субъектами земельных отношений был признан крестьянский двор, он наделялся правами на надел.

В 1906 году была проведена еще одна аграрная реформа. Её основные направления показаны на рисунке 2.































Рис 2. Основные направления Аграрной реформы 1906 года.

Руководил аграрной реформой 1906 года министр внутренних дел России Петр Аркадьевич Столыпин. Столыпин в проведении аграрных преобразований опирался на программу Витте Сергея Юрьевича. Витте предлагал делать ставку не на государственную поддержку прежней структуры, а развивать и поддерживать хозяйственную активность крестьян путем установления частной собственности на землю и упразднения общинного строя.

Основным, среди прочих, направлений реформы была реорганизация крестьянского хозяйства и изменение прав крестьян на землю. В это время права крестьян на землю уже расширились.

Указом от 3 ноября 1905 года были отменены выкупные платежи. Реформа была направлена на переход от преимущественного права общей собственности на землю среди крестьян (общинное землевладение) к праву личной собственности главы хозяйства. Был введен запрет проведения переделов в общине и повсеместный переход от права общины на земельный надел к праву крестьянского двора на часть надела, закрепленную за ним последним переделом. Община, как субъект земельного права, практически перестала существовать.

Затем предписывался переход от чересполосного владения крестьян к отрубному, т.е. участок представлял собой единый земельный надел. Далее, на основании законодательства, крестьянин- член общины, получал право выхода из нее со своим земельным наделом для образования хутора. Реформой предусматривался строго добровольный переход к хуторскому землевладению.

Гражданско-правовые земельные отношения с 1861 по 1917 год. Начиная с 1861 и по 1917 год законодательство в России шло в направлении предоставления крестьянскому сословию прав на землю, равных существовавшему в России праву личной собственности на землю. Это право включало владение землей, право использовать землю ограничивалось обязанностью не нарушать права собственников соседних участков и право сервитута. Право распоряжения земельным участком предусматривалось в праве заключать все виды сделок, предусмотренных гражданским законодательством для недвижимости, а так же совершать иные действия, предусмотренные правом для распоряжения недвижимостью. Законом была предусмотрена возможность выкупа земель для государственных нужд. Существовало и право сервитута.

Земельное законодательство в1917-1990г.

На второй день после совершения Октябрьской революции на втором съезде Советов 8 ноября 1917 года был принят Декрет «о земле». В нем

говорилось: «Помещичья собственность на землю отменяется немедленно без всякого выкупа…».

«Право частной собственности на землю отменяется навсегда; земля не может быть ни продаваема, ни покупаема, ни сдаваема в аренду, либо в залог, ни каким-либо другим способом отчуждаема. Вся земля отчуждается

безвозмездно, обращается во всенародное достояние и переходит в пользование всех трудящихся на ней.»

Из Декрета «О земле» следует, что была произведена национализация земли, отменена частная собственность на землю. Декрет о земле ввел принцип трудового землепользования, определил принципы и формы владения и пользования землей. Земельные участки превращались в государственные хозяйства. Правом пользования землей наделялись все граждане России, желающие обрабатывать землю своим трудом вместе с семьёй или в товариществе. Наемный труд не допускался. Формы пользования землей допускались различные, в зависимости от желания граждан отдельных селений и поселков: подворные, хуторские, общинные, артельные. Впоследствии хуторское, общинное, единоличное землепользование были отменены.

Земельные отношения каким-то образом нужно было регулировать и четвертая сессия ВЦИК, девятого созыва 30 октября 1922 года, утвердила Земельный Кодекс РСФСР. Земельный кодекс подробно регулировал землепользование совхозов, сельскохозяйственных артелей и коммун, товариществ по общественной обработке земли и правовое регулирование землепользования единоличных крестьянских хозяйств, которое, как и все другие виды землепользования, считалось производным от права исключительной государственной собственности на землю.

В результате коллективизации, землепользование колхозов и совхозов стало основным и потребовало дальнейшего совершенствования, упорядочения и охраны от каких бы то ни было нарушений. Поэтому вторым Всесоюзным съездом колхозников ударников принимается Примерный устав сельскохозяйственной артели и утверждается СНК СССР и ЦК ВКП (б) 17 февраля 1935 года. Согласно этому уставу: «земля, как общенародное достояние передается колхозам в бесплатное и бессрочное пользование, навечно».

Принцип бесплатности пользования землей был распространен на все сельскохозяйственные земли, а так же на все виды пользования землей и лесами, сенокошение, пастьбу скота и другое.

июля 1970 года Верховным Советом РСФСР был принят второй Земельный Кодекс РСФСР. Этот кодекс был принят в соответствии с

«Основами земельного законодательства Союза ССР и союзных республик». В преамбуле Кодекса говорится Декретом «о земле» Второго Всероссийского съезда Советов от 26 октября (8 ноября) 1917 года частная собственность на землю была отменена навсегда, вся земля обращена во всенародное достояние и бесплатно передана трудящимся в пользование. А в статье 3 Кодекса говорится о государственной собственности на землю: «Земля состоит в исключительной собственности государства и предоставляется только в пользование. Действия, в прямой или скрытой форме нарушающие право государственной собственности на землю, запрещаются».

На основании данного кодекса, земля могла предоставляться в бесплатное пользование. В качестве землепользователей выступали колхозы, совхозы, другие сельскохозяйственные предприятия, организации, учреждения; промышленные, транспортные и другие сельскохозяйственные предприятия, организации и учреждения, граждане СССР.

Земля из гражданского оборота была исключена. Землю нельзя было купить, продать, передать по наследству и т.п. Земля могла быть передана от одного к другому на основании административного акта. Кодексом же были установлены предельные нормы на земельные участки отдельно для городов, отдельно для сел.

сентября 1961 года Совет Министров СССР принял постановление

«Об отмене закрепления за рабочими и служащими в индивидуальное пользование земельных участков, отведенных под коллективные сады»6. В нем говорилось: «Установить, что землепользователями участков земли, выделенных предприятиям, учреждениям и организациям под коллективные сады, должны быть садоводческие товарищества рабочих и служащих, а не отдельные лица».

Земельное законодательство этого времени  изобиловало нормированием, например, членам  коллективного, садоводческого товарищества разрешалось возводить только садовые домики летнего типа полезной площадью от 12 до 25 кв.м., с террасами площадью до 10 кв.м. на семью. Это установлено Постановлением Совета Министров РСФСР от 18 марта 1966 г. «О коллективном садоводстве рабочих и служащих в РСФСР».8 В статье 105 Земельного кодекса РСФСР отмечалось: «Земельные участки для индивидуального жилищного строительства предоставляются в зависимости от размера дома и местных условий в пределах следующих норм: в городах от 0,03 до 0,06 гектара, вне городов от 0,07 до 0,12 га». Так

же были установлены и нормы для строительства жилых домов.

В инструкции «о порядке отвода земельных участков под индивидуальное жилищное строительство на территории РСФСР»10 указано что, «Решения исполкомов городских и районных Советов депутатов трудящихся устанавливают: размер жилой площади возводимого строения (не менее 25 кв.м. и не более 50 кв.м. жилой площади на одного застройщика)».

В это время в основном виде земельные споры разрешались в административном порядке, т.е. исполкомами местным Советов депутатов трудящихся.

В статье 134 Земельного кодекса перечислены случаи рассмотрения спора в судах, это споры между совладельцами индивидуальных строений на землях городов, рабочих, курортных, дачных поселков, в сельских поселениях о порядке пользования общим земельным участком. Порядок пользования общим земельным участком определяется с учетом частей строения, принадлежащих гражданам.

Суд может отступить от этого правила в случае, когда между совладельцами индивидуального строения уже сложился порядок пользования земельным участком и его изменение существенно нарушит их интересы.

Предоставление приусадебного земельного участка лицу, к которому перешло право собственности на жилое строение, производится на общих основаниях в соответствии с требованиями Земельного кодекса. А согласно требованиям Земельного кодекса, право на приусадебный участок имела семья колхозника, работающего в данном колхозе и рабочие, и служащие совхозов, работающих в данном совхозе.

Имели право на получение приусадебного земельного участка, но уже в меньшем размере, работающие в сельской местности агрономы, зоотехники и

другие специалисты сельского хозяйства, механизаторы, учителя и другая сельская интеллигенция.

Покупатель, покупавший любое строение в сельской местности обязан был до совершения акта купли- продажи строения получить от колхоза, совхоза справку о предоставлении покупателю в пользование земельного участка в определенных размерах. Если такой справки покупатель не получал, то он мог купить строение только на снос.

.2 Новая земельная реформа в России

Частная собственность на землю была отменена в 1917 году, прошло 73 года, для истории срок небольшой, но за это время сменилось несколько поколений, изменилось отношение к земле, то, которое раньше было у собственников, как к матушке-кормилице.

История развития земельных отношений сделала новый виток. Произошел опять переход к частной собственности на землю. Рассмотрим как это было.

Верховный Совет СССР в апреле 1990 года принял основы законодательства о земле. Основы ввели новшество — пожизненное наследуемое владение землей, то есть, землю можно передавать по наследству, это еще не право собственника, но уже одно правомочие как собственника. В основах же закреплялось второе право на землю-право аренды земли.

ноября 1990 года был принят Закон РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и 23 ноября 1990 года Закон РСФСР «О земельной реформе». В этих двух законах было закреплено право частной собственности на землю, причем индивидуальной, коллективно-долевой и коллективной совместной. Это было сделано на основе статьи 12 Конституции РСФСР 1978 года, в которую в 1990 году были внесены

изменения и было предусмотрено право частной собственности граждан на землю. Но это право было очень ограниченным.

Собственник земельного участка не мог отчуждать его ни в какой форме (продать, подарить и т.д.) в течение 10 лет, т.е. был установлен 10 летний общий мораторий на распоряжение землей . Было предусмотрено создание крестьянских (фермерских) хозяйств. Они стали создаваться путем выделения колхозников и работников совхозов со своей земельной долей и имущественным паем.

) Земельный кодекс РСФСР1991г.

апреля 1991 года был принят третий по счету Земельный кодекс. Он содержал 127 статей, которые вводились в действие с момента опубликования, за исключением статей 47-51, которые начали действовать после принятия Закона РСФСР «О плате за землю».

В статье 3 этого закона говорилось: «В РСФСР подтверждается многообразие и равенство государственной, колхозно-кооперативной, частной, коллективно-долевой форм собственности».12

Согласно статье 7 Земельного кодекса, граждане РСФСР стали иметь право по своему выбору получить землю в собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду земельных участков для:

ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства;

садоводства, огородничества, животноводства;

иных целей, связанных с ведением сельско-хозяйственного производства.

Согласно той же 7 статье, гражданам РСФСР и других союзных республик, земельные участки в пожизненное наследуемое владение или в аренду предоставляются для:

индивидуального или коллективного дачного строительства;

строительства коллективных и индивидуальных гаражей;

предпринимательской деятельности и иных, незапрещенных законом, целей.

Передача земельных участков в собственность могла происходить бесплатно или за плату. Бесплатно предоставлялись земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в сельской местности — в пределах норм, установленных в соответствии со статьей 36 ЗК для садоводства и животноводства — все ранее предоставленные земельные участки, а так же вновь предоставляемые для этих целей малопродуктивные с/х угодья и нарушенные земли. За плату земельные участки передаются в собственность граждан для садоводства и животноводства при предоставлении для этих целей продуктивных с/х угодий, а также для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в городах и поселках.

Иностранным гражданам земельные участки в собственность и пожизненное наследуемое владение не передаются. Согласно статье 13, разрешалась аренда земельных участков гражданам РСФСР и других союзных республик, иностранным гражданам, лицам без гражданства. Аренда могла быть краткосрочной до 5 лет и долгосрочной до 50 лет. Так же разрешалась аренда земельных участков, находящихся в собственности у граждан в случае временной нетрудопособности собственника, призыва его на действительную военную службу и поступления на учебу. Срок аренды до

5 лет. Размер арендной платы устанавливался договором, но предельный размер не должен был быть больше, чем сумма земельного налога с арендуемого участка.

Статья 14 ЗК регламентировала передачу земельных участков во временное пользование «Во временное пользование земельные участки передаются гражданам, предприятиям, учреждениям и организациям

землевладельцами, землепользователями и арендаторами из их земель по договору на право временного пользования земельным участком, который регистрируется в соответствующем Совете народных депутатов». Срок временного пользования землей не более 3 лет. Изменен порядок разрешения земельных  споров.  В  статье 115  ЗК говорится: «Земельные споры разрешаются Советами  народных депутатов, судом или арбитражным судом».14 Но  первой инстанцией по рассмотрению земельных споров оставались местные органы власти. В статье 120 ЗК указывается, что в судах, в качестве второй инстанции, рассматриваются все земельные споры с участием граждан. До этого ЗК,  практически все  земельные споры рассматривались Советами народных депутатов. Суды рассматривали лишь один спор — о пользовании земельным участком его собственниками в городе.

Регулирование гражданско-правовых земельных отношений в ходе проведения аграрной реформы.

Земельный кодекс не мог выйти за рамки Конституции, в которой был установлен 10 летний мораторий на продажу (передачу) земельных участков. Свободно разрешалась только купля-продажа земли граждан у государства и государством у граждан. В такой ситуации Президент решил регулировать ход земельной реформы своими указами.

декабря 1991 года Президент подписывает Указ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы» По этому указу разрешалась продажа (передача в собственность) колхозниками и работниками совхозов своих земельных долей в определенных случаях, как выходе на пенсию по старости или инвалидности, при переселении в другую местность, при передаче в собственность по наследованию, при внесении вырученных средств в местную перерабатывающую промышленность.

Колхозники, работники совхозов получили право продавать свои участки другим работникам совхозов или колхозникам, либо лицам, вступающим в члены колхоза или поступающим на работу в совхоз. В п.5 Положения «О реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий» говорилось «В случае принятия собраниями трудовых коллективов государственных сельскохозяйственных предприятий и колхозов решений о сохранении

прежней формы хозяйствования, осуществляется их перерегистрация с закреплением земли в соответствии с действующим законодательством»16. При этом должно быть обеспечено безоговорочное право выхода работника без согласия на то трудового коллектива или администрации предприятия с выделением земельной доли и имущественного пая для организации крестьянского (фермерского) хозяйства.

Указом Президента РФ от 2.03.1992 года за номер 213 «О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан» определена методика определения среднерайонной нормы бесплатной передачи земли в собственность лиц, работающих в сельском хозяйстве, к этим лицам относятся работники сельского хозяйства (включая пенсионеров), лица, занятые на селе в социальной сфере.

Президент 25 марта 1992г. за номером 301 подписывает Указ «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий»18. В нём в пункте первом сказано, что «для ускорения приватизации и дальнейшего совершенствования земельных отношений предоставлено право гражданам и юридически лицам, при приватизации государственных и муниципальных

предприятий наряду с арендой земельных участков, приобретать их в собственность». А пункт второй гласил: «Установить, что земельный участки, предоставленные гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности, по их желанию могут продаваться им в собственность «. В этом указе впервые было предусмотрено право частной собственности на земельные участки, используемые для предпринимательской деятельности, а также право собственности ведических лиц на землю.

Верховным Советом Российской Федерации 23 декабря 1992г. за номером 4196 — 1 принят Закон «О праве граждан российской федерации на получение в собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства». Этим законом предоставлялось «право гражданам, получившим земельные участки в частную собственность для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, продавать их другим гражданам РФ для использования в тех же целях в пределах норм предоставления земельных участков. Причём это право предоставлялось независимо от сроков приобретения права собственности на продаваемый земельный участок.

Если граждане на момент вступления в силу этого закона имели земельный участки, превышающие предельные нормы, то они сохраняли право пожизненного наследуемого владения или пользование частью земельного участка, превышающие предельные установленные нормы. При этом предоставлялось гражданам право приобрести эту часть земельного участка по договорной цене у местного Совета народных депутатов.»

Согласно статьи 2 этого закона «Продажа земельного участка могла производиться двумя путями: либо его собственником самостоятельно, путём договора с покупателем или с помощью районного (городского) комитета по земельным ресурсам и землеустройству, путём проведения в установленном порядке конкурса или аукциона»

апреля 1993г. за номером 480 следующий Указ «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками». В нём говорилось «о необходимости органам исполнительной власти субъектов федерации определить потребность граждан в получении за плату и бесплатно земельных участков для индивидуального жилищного строительства, садоводства, личного подсобного хозяйства и иных целей.

Ставилась задача проведения инвентаризации земель и удовлетворения потребности граждан в земельных участках из неиспользуемых в сельскохозяйственном производстве земель. В пункте 3 указывалось, что на вновь предоставляемые гражданам земельные участки в месячный срок после

принятия решения об их предоставлении, выдаются документы, устанавливающие границы участков на местности».

гражданина, либо выкупается им в собственность по договорной цене, либо передается ему в пожизненное наследуемое владение.»

Постановлением правительства Российской Федерации от 30.05.1993г. номер 503 » Об утверждении порядка купли — продажи гражданам РФ земельных участков»25 утверждался порядок, применявшийся при продаже гражданами РФ земельных участков или их частей для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства другим гражданам РФ.

Исключительно важное значение для совершенствования земельных отношений в России имел указ Президента РФ » О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993 г. номер 1767. Этим указом было установлено, что земля, имущество — недвижимость; все сделки с землёй должны регулироваться гражданским правом. Дословно это звучало так: «Земельные участки и все, что прочно с ним связно, относится к недвижимости.

Совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством с учётом земельного, лесного, природоохранительного, иного специального законодательства и настоящим Указом.»

А в пункте втором закреплён принцип свободы распоряжения земельными участками, находящимися в собственности граждан, которые имеют право продавать, передавать их по наследству, сдавать в залог, аренду, обменивать, а также передавать земельный участок или его часть в качестве взноса в уставные фонды (капиталы) акционерных обществ, товариществ, кооперативов, в том числе с иностранными инвестициями.

Этим же указом было установлено, что «документом, удостоверяющим право собственности на землю, является свидетельство на право собственности на землю. Был расписан порядок выдачи свидетельства: при первичном предоставлении земельного участка, свидетельство выдается соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству по решению местной администрации. При купле — продаже земельных участков и в других случаях перехода права собственности.»

Государственные акты и свидетельства о предоставлении земельных участков в собственность, выданные до вступления в действие этого указа, являются документами постоянного действия, удостоверяющими право собственности, и имеет равную законную силу со свидетельством на право собственности на землю.

В этом же указе говорилось, что «граждане, получившие участки в пожизненное наследуемое владение или бессрочное (постоянное) пользование, либо взявшие их в аренду, кроме аренды у физических лиц, имеют право на предоставление и выкуп этих что участков в собственность».

В пункте четвёртом было сказано: «Государство гарантирует неприкосновенность и защиту частной собственности на землю, а также защиту прав собственников земли при совершении ими сделок землёй.»29 В указе также было отмечено, что земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

После выхода этого указа, Высший арбитражный суд Российской Федерации письмом от 10 января 1994г. ОЩ 7/03-8 информировал о следующем: «В пункте 1 указа установлено, что земельные участки и все, что прочно с ними связано, относятся к недвижимости. Совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством с

учётом земельного, лесного, природоохранительного, иного специального законодательства и данного указа». А в пункте четвёртом

Указом предусмотрено, что «государство гарантирует неприкосновенность и защиту частной собственности на землю, а также защиту прав собственников при совершении ими сделок с землёй. При этом установлено, что все споры связанные с отчуждением и приобретением земельных участков, а также другие земельные споры, рассматриваются судебном порядке.»

декабря 1993г. была принята Конституция РФ. В части 2 статьи 9 говорится: «Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности».32 Таким образом, закреплено конституционное право частной собственности на землю. Об этом же говорится и в статье 36 п.1 «Граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю »

Конституция отменила все прежние ограничения по распоряжению, находящимися в собственности, земельными участками. В п. 2 статьи 36 говорится: «Владение, пользование и распоряжение землёй и другими природными ресурсами осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц «.

На основе принятой Конституции 24 декабря 1993г. за номером 2287 Президент подписывает Указ «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствии с Конституцией Российской Федерации «35. Этим указом отменяете 47 статей ЗК, то есть более чем 1/3

статей. Регулировать земельные отношения становится сложно, так как часть отношений регулируется земельным кодексом, часть указами Президента, часть иными федеральными законами. К Указу Президента, отменившему значительную часть Земельного кодекса, отношения среди юристов, занимающихся вопросами земельного законодательства, неоднозначное.

Доктор юридических наук Б.В. Ерофеев пишет полностью вразрез с основными положениями конституции РФ 24 декабря 1993 г. Принимается Указ президента РФ «О приведении земельного законодательства в соответствие Конституции Российской Федерации «. Он отменил больше половины статей ЗКРФ, не предложив чего-нибудь существенного взамен. Указ отменил не только статьи ЗК РФ, но и основные принципы, собственный метод и другие существенные признаки, отличавшие земельно- правовое регулирование.

Волгоградская областная Дума Обратилась в Конституционный суд РФ с запросом о проверке конституционности пункта 1 и абзаца второго пункта

вышеназванного Указа. Конституционный суд РФ в определении от 06.07.2000 г. отказал в принятии к рассмотрению этого запроса. Из определения Конституционного суда: «Конституционный суд определил, что принимая Указ, Президент ,в связи с принятой на всенародном голосовании Конституции Российской Федерации, преследовал цель обеспечить конституционность прав граждан на землю.

Новая Конституция исходит из того, что земля является особого рода товаром, недвижимостью, а значит, в регулировании земельных отношений должны гармонично взаимодействовать нормы земельного и гражданского законодательства».

В указе Президента от 27 октября 1993 г. за № 1767 было указано, что все сделки с землёй должны регулироваться гражданским правом38. Земля отнесена к имуществу, недвижимости. 21 октября 1994г. государственной думой принимается часть первая гражданского кодекса РФ, а 22 декабря 1995 года вторая часть, но 17 глава «Право собственности и другие вещные права на землю » не применялась ещё более шести лет, так как она будет введена лишь после принятия нового земельного кодекса.

Земельная или, иначе, аграрная реформа, в России идёт как соответствующая часть экономической реформы. Причём земельная отстает от экономической, идёт с большой пробуксовкой, очень медленно включается в гражданский оборот. Президент настойчиво пытается ускорить этот процесс.

В Указе Президента от 22 Июля 1994 года номер 1535 «Об основных положениях государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 г» в пункте 1.3 Говорится «приобретение земельных участков в собственность осуществляется в соответствии с указами президента Российской Федерации от 14 июня 1992г. номер 631 «об утверждении порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской

деятельности» , от 27 октября 1993г. номер 1767 «О регулировании

земельных отношений и развитии аграрной реформы в России » и разделом 4 Основных положений.

В п. 4.6 указано, что собственники приватизированных государственных (муниципальных) предприятий, иные собственники зданий, сооружений, помещений имеют исключительное право по своему выбору приобрести в собственность занимаемые указанными объектами нежилого фонда земельные участки (долю земельного участка) либо взять их в долгосрочную аренду.

декабря 1993г. за номером 2130 президент подписывает указ «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость». Этим Указом устанавливается, что государственный земельный кадастр, регистрация и оформление Документов о правах на земельный участки и связанную с ними недвижимость ведутся на всей территории Российской Федерации.

Ведение земельного кадастра возложено на комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству и его территориальные органы. 14 февраля 1996г. за номером 198 ещё один указ президента «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности». В этом указе говорится о том, что граждане и юридические лица, получившие в собственность здания, сооружения или иную недвижимость в сельских

населённых пунктах и на землях сельскохозяйственного назначения вправе приобретать в собственность земельный участки, на которых расположена данная недвижимость за плату или бесплатно.

Итак, земельные отношения в России имеют сложную историю. Прослеживая земельные отношения с образования Российского государства до 2001 года (принятия современного земельного кодекса) можно сказать , что земля находилась в разных формах собственности: общинной, удельной, казенной, государственной, частной, коллективной. Регулирование земельных отношений проводилось на основе Указов Императоров, Законами и кодифицированными законами.

Глава 2. Организационно-правовое регулирование земельных отношений в муниципальных образованиях в современных условиях

.1 Общие положения регулирования земельных отношений

В установленных границах муниципальных образований далеко не вся земля является муниципальной. К примеру, в муниципальном образовании городском поселении Покров есть государственная земля, земля субъектов, земля МО Петушинской район, земля МО Покров, частная (рис.3). Но вся земля подлежит государственному регулированию в области земельных правоотношений.

После введения в действие 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»42, согласно п.2 ст.4 , «права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие 122-ФЗ, подлежат обязательной государственной регистрации».

«Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним. Одновременно, с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество, подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, аренда, ипотека, доверительное управление»

«Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, которые возникают на основании договора, либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных п. 1 ст.4 122-ФЗ.»

Согласно п.1 ст.2 122-ФЗ, «государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации»

А в п.2 ст.2 122-ФЗ говорится о том, что «государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права»

Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

«Права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав»48. (п.1 ст.12 122-ФЗ)

В едином государственном реестре прав (ЕГРП) содержится информация о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, а так же данные об указанных объектах и сведения о правообладателях.

Дела правоустанавливающих документов, которые открываются на каждый объект недвижимости, и книги учета документов, которые содержат данные о принятых на регистрацию документах являются неотъемлемой частью ЕГРП, об этом гласит п.2 ст.12 122-ФЗ.

Согласно ст.5 122-ФЗ, «участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных, подлежащих государственной регистрации прав на него, иные лица в предусмотренных федеральным законом случаях, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, Союзное государство, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, с одной

стороны, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, — с другой».

«Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу 122-ФЗ, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной 122-ФЗ. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей»50.

Сведения, которые содержатся в ЕГРП, являются общедоступными (за исключением сведений, к которым ограничен доступ федеральным законом).

«Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют федеральный орган в области государственной регистрации и его территориальные органы»51. (п.1 ст.9 122-ФЗ)

января 2000 г. введен Федеральный закон N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».52 Ведение государственного земельного кадастра на всей территории Российской Федерации осуществляется по единой методике, которая представляет собой последовательные действия по сбору, документированию, а так же накоплению и обработке, учету и хранению сведений о земельных участках, согласно п.1 ст.17 Федерального закона 28-ФЗ.

Федеральный закон N 78 дает определение, что «землеустройство — это 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»53(ст.1 78-ФЗ).

В статье 3 78-ФЗ прописаны случаи, при которых землеустройство проводится в обязательном порядке54.( Таблица 1.)

Таблица № 1.

Случаи, при которых землеустройство проводится в обязательном порядке











Статья 5 78-ФЗ описывает что относится к полномочиям Российской Федерации в области регулирования проведения землеустройства.(Таблица 2)

Таблица № 2 Полномочия Российской Федерации в области регулирования проведения землеустройства.

























Федеральный закон от 17.07.2001 N 101 «О разграничении государственной собственности на землю» определял правовые основы разграничения государственной собственности на землю на собственность

Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность)55.(до введения ст.3.1 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из Земельного Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

Согласно п.1 ст.2 ЗК РФ, «нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать Земельному Кодексу». П.1 ст.3 ЗК РФ говорит о том, что «Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения)». «Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами», об этом гласит п.3 ст.3 ЗК РФ.

На рисунке 4 перечислены виды объектов земельных отношений.













Рис. 4. Объекты земельных отношений.

«Земельный участок, как объект права собственности 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»60. (п.3 ст. 6 ЗК РФ)







Согласно статье 7 ЗК РФ, все земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются категории, указаны на рисунке 5.













Рис. 5. Категории земель Российской Федерации

Согласно статье 8 ЗК РФ, возможен перевод земель из одной категории в другую, но порядок перевода устанавливается только федеральными законами.

Особенностью земель является их ограниченность, поэтому необходимо экономно и нормировано ее использовать. В связи с этим получение земельных участков возможно только в пределах установленных норм. Так, согласно закону Владимирской области от 8 июля 2014 года N78-ОЗ61, максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности составляют:

для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности — 200,0 га;

для ведения: садоводства — 0,25 га; огородничества — 0,25 га; животноводства — 2,00 га;

дачного строительства — 0,25 га.62

Минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности — в размере площади среднерайонной земельной доли, определенной на момент бесплатной передачи сельскохозяйственных угодий в общую собственность в соответствии с законодательством;

для ведения: садоводства — 0,06 га;

огородничества — 0,02 га; животноводства — 0,06 га; дачного строительства — 0,10 га.63

В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного гражданам в собственность до 17 сентября 2004 года в установленном порядке, ниже предельных минимальных норм либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные настоящей статьей, то для данного земельного участка его размеры являются, соответственно, минимальными и максимальными предельными нормами, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством.

июля 2007 года был принят Федеральный закон от 24.07.2007 N 221- ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственном кадастре недвижимости».

«Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, и иное»65 (п.2 ст. 1 221-ФЗ)

В соответствии с 221-ФЗ осуществляется кадастровый учет земельных участков, и иной недвижимости (п.5 ст.1 221-ФЗ). «Ведение государственного кадастра недвижимости происходит на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечения в соответствии с 221-ФЗ общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений (кадастровые сведения),

сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах»66. (п.1 ст.4 221-ФЗ)

.2 Основы регулирования земельно-имущественных отношений на примере муниципального образования «Город Покров»

Регулирование земельных отношений на территориях муниципальных образований производятся на основании нормативно-правовых актов, принимаемых органами представительной власти, то есть депутатами, в последующем при изменении законов, они же вносят дополнения и изменения в ранее принятые нормативно-правовые акты.

декабря 2009 года советом народных депутатов города Покров принято решение «Об утверждении «Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования «Город Покров».

Настоящие Правила вводят на части территории муниципального образования «Город Покров» систему регулирования землепользования и застройки. Эта система основана на градостроительном зонировании — делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны.

Для каждой зоны устанавливается единый градостроительный регламент по видам, а так же предельным параметрам разрешенного использования земельных участков.

Этот регламент устанавливается для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия

градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования. В таблице 3 указываются земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов.

Таблица 3 Земельные участки, на которые не распространяется действие













градостроительных регламентов

|  |
| --- |
| Земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов |
| 1. | состоящие в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия; |
|  2. | в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях; |
| 3. | в границах территорий общего пользования; |
| 4. | транспортных и инженерно-технические коммуникаций. |

Согласно п.3 ст.3, границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по: центральным линиям магистралей, улиц, проездов; красным линиям; границам земельных участков; границам или осям полос отвода для коммуникаций; административным границам городского округа, районов в составе городского округа; естественным границам природных объектов; иным границам.

Собственники, землевладельцы, землепользователи, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, могут выбирать и менять вид/виды использования недвижимости.

Согласно статье 4, Настоящие Правила являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц. Ознакомиться с настоящими Правилами могут все желающие в публикациях Правил и их копиях, в сети «Интернет», в полном комплекте входящих в состав Правил картографических и иных документов в органе местного самоуправления, из выписок из настоящих Правил. Стоимость указанных услуг не может

превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один, изменение общей границы земельных участков регулируется градостроительным и земельным законодательством, при соблюдении размеров, наличия подходов и подъездов, нахождения в одной территориальной зоне. Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности посредством проверки землеустроительной документации.

В статье 9 перечисляются обязанности Органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.

Комиссия рассматривает заявления, проводит публичные слушания, организует подготовку предложений о внесении изменений.

Согласно п.4 ст.10, нельзя осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры).

Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота. (п.6 ст.10)

Согласно п.9 ст.10, действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

выделение земельных участков посредством планировки территории. Результатом стадии являются градостроительные планы земельных участков;

формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством. Результатом стадии являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.













Согласно п. 4 ст. 22, градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для выноса границ земельных участков на местность; принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки; принятия решений об изъятии, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд; выдачи разрешений на строительство; подготовки проектной документации для строительства, реконструкции; выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию. На рисунке 6 указываются составляющие градостроительных планов земельных участков.

общественность и обеспечить права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального образования «Город Покров» решений по землепользованию и застройке, проводятся публичные слушания.

Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц (п.3 ст.25).

Согласно п.1 ст.26, в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования городского округа, требуется специальное согласование.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Согласно статье 28, для реализации государственных и муниципальных нужд, земельные участки могут изыматься (в том числе, путем выкупа). Основанием может послужить необходимость строительства объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения; автомобильных дорог общего пользования в границах городской черты, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах городской черты.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Так же, собственники земельных участков и иных объектов недвижимости вправе обжаловать в судебном порядке документы о резервировании их собственности для муниципальных нужд, об этом говорится в статье 29.

Согласно статье 30, органы муниципального образования «Город Покров» имеют право устанавливать, применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты.

Сервитут — ограничение для правообладателей на использование этих объектов, связанное с обеспечением общественных нужд — проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков, отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

В статье 31 говорится о том, что правом производить строительные изменения недвижимости — осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости, или их доверенные лица.

Согласно п.1 ст.33, разрешение на строительство — это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и который дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

В границах муниципального образования «Город Покров» разрешение на строительство выдается от имени органов местного самоуправления Отделом архитектуры, градостроительства и землеустройства. (п.2 ст.33)

Существуют случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Согласно п.3 ст.33 в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, вся проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

Заказчик или застройщик, либо, осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации, лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу.

Негосударственная экспертиза проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

Отдел, иные уполномоченные в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство органы, по заявлению застройщика, могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке. Разрешения на строительство выдаются бесплатно. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации

В п.13 ст.33 отмечены случаи, в которых выдача разрешения на строительство не требуется.

Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Отдел, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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 органом, 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 может 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. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

Согласно п. 8 ст. 34 , в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится государственный строительный надзор и строительный контроль.

В п. 1 ст. 35 дан список документов, которые подрядчик передает застройщику по завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией.

После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет главе муниципального образования «Город Покров», заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию — это документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации ( Ст. 35 п.3.).

В п. 5 ст. 35 говорится о том, что Отдел, в течение 10 дней со дня поступления заявления o выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, должен проверить наличие и правильность оформления документов, которые указанных в части 4 статьи настоящих правил. Осмотреть объект капитального строительства, а также принять решение — выдавать заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

В п. 6 ст.35 перечислены основания для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, в свою очередь, является основанием для того, чтобы поставить на государственный учет построенный объект капитального строительства, внести изменения в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства. В этом разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть прописаны сведения об объекте капитального строительства, которые необходимы для того, чтобы поставить построенный объект капитального строительства на государственный учет или внести изменения в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

Согласно статье 39, собственник может изменять один вид на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Согласно статье 40, контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, у которых в соответствии с законодательством существуют такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуют в соответствии с законодательством и они вправе производить внешний и внутренний осмотр объектов недвижимости. Так же, они вправе получать от правообладателей недвижимости всю необходимую информацию, знакомиться с документацией, которая относится к использованию и изменению объектов недвижимости. Правообладатели объектов недвижимости должны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, которые действуют в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Согласно статье 41, за нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Покров».

С 27 февраля 2015 года утвержден порядок управления и распоряжения земельными ресурсами муниципального образования.68В статье 1 приложения перечисляются задачи Порядка управления. Согласно статье 2, земли муниципального образования «Город Покров» по целевому назначению включают следующие категории земель:

земли населенных пунктов;

земли лесного фонда;

земли водного фонда.

В состав земель населенных пунктов могут входить следующие территориальные зоны:

жилые;

общественно-деловые;

производственные;

инженерных и транспортных инфраструктур;

рекреационные;

сельскохозяйственного использования.

Земельные участки общего пользования могут включаться в состав различных территориальных зон.

В муниципальном образовании «Город Покров» проводится инвентаризация земель. Она проводится с целью выявления объектов, которые не используются, нерационально используются или используются не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель.

Использование земли в муниципальном образовании «Город Покров» является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Согласно статье 10, отсутствие документов, устанавливающих и подтверждающих права граждан или юридических лиц на фактически используемые земельные участки, является основанием для взыскания с них неосновательного обогащения.

Согласно статье 17, осуществляется охрана земель для предотвращения нарушений и деградации земель; предотвращения неблагоприятных последствий хозяйственной деятельности; обеспечения улучшения и восстановления земель, подвергшихся нарушению или деградации; создания механизма учета и проверки экологического состояния земель.

апреля 2015 года вступило в силу, принятое советом народных депутатов, решение № 531/53 от 17 апреля 2015 года. Согласно этому решению определяются правила расчета размера платы за увеличение площади земельных участков, которые находятся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, которые находятся в собственности муниципального образования «Город Покров», землями или земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (далее — размер платы).

«Город Покров» на принятие решений и заключение соглашений о перераспределении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Город Покров».

Согласно этому решению, размер платы определяется как 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования «Город Покров», или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, рассчитанной пропорционально площади части такого земельного участка, подлежащей передаче в частную собственность в результате его перераспределения с земельными участками, находящимися в частной собственности.

С 5 мая 2015 года утвержден порядок определения размера платы по соглашению об установлении сервитута.

В городе Покров 16 февраля 2016 года советом народных депутатов было принято решение об утверждении положения «О Комитете по управлению муниципальным имуществом города Покров».

Комитет по управлению муниципальным имуществом города Покров (далее — Комитет) входит в структуру Администрации города Покров с правомочиями юридического лица по вопросам распоряжения и управления муниципальной  собственностью муниципального образования «Город Покров», осуществляющим   функции по  разработке  и реализации муниципальной политики в сферах управления, владения, пользования и распоряжения  имуществом и  земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Город Покров», земельными участками,  находящимися  в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), а также органом, оказывающим муниципальные услуги в установленных сферах деятельности. Вся деятельность Комитета осуществляется за счёт средств бюджета города. Комитет возглавляет председатель Комитета, который по должности является первым заместителем главы Администрации, несёт всю полноту

ответственности за работу Комитета и в своей деятельности подотчётен главе Администрации. Полное наименование Комитета — Комитет по управлению муниципальным имуществом города Покров. Сокращенное наименование Комитета — КУМИ г. Покров. Функции комитета изложены в таблице 4.

Таблица 4 Функции Комитета по управлению муниципальным имуществом города







Покров

|  |
| --- |
| Комитет должен: |
| 1. Обеспечивать эффективное управление, распоряжение, а также рациональное использование муниципального имущества; |
| 2.Участвовать в разработке и реализации мероприятий по формированию муниципальной собственности муниципального образования «Город Покров»; |
| 3.Осуществлять приватизацию муниципального имущества, обеспечивать эффективное распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена; |
| 4.Защищать права и интересы муниципального образования «Город Покров» в сфере земельных и имущественных правоотношений; |
| 5.Создавать и обеспечивать функционирование системы учета муниципального имущества и контроля за его использованием. |





В пунктах 3, 4, 5 приложения к положению прописаны функции, полномочия и права Комитета. Реорганизация и ликвидация деятельности Комитета осуществляется в соответствии с действующим законодательством, на основании решения учредителя, при согласовании с Советом народных депутатов города Покров.

С 19 февраля 2016 года, согласно решению совета народных депутатов от 16.02.2016 №78/07, земельные участки, здания и сооружения, инженерные коммуникации, автомобильные дороги местного значения должны содержаться в чистоте и порядке, убираться от грязи и мусора, соответствовать требованиям правил безопасности.

Таким образом, Федеральный закон от 17.07.2001 N 101 «О разграничении государственной собственности на землю» определял правовые основы разграничения государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность),

собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность)

Но в связи с постоянными изменениями Российского законодательства, касающихся земельных отношений, право распоряжения землей государственная собственность на которую не разграничена переходила от одного уровня муниципального образования на другой.

В тот период времени до принятия и вступления в силу № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» все муниципальные образования были равны и независимы друг от друга, но с вступлением в силу вышеназванного закона ситуация резко меняется, устанавливается двухуровневая система муниципальных образований.

В этой системе самый низший уровень муниципальных образований — поселения, как городские, так и сельские теряют право распоряжения землей. Произошло это с 1 июля 2006 г. на основании принятых изменений в земельный кодекс, внесенных федеральным законом от 17.04.2006 № 53-ФЗ

«о внесении изменений в земельный кодекс российской федерации, федеральный закон «о введении в действие земельного кодекса российской федерации», федеральный закон «о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», затем опять к муниципальным образованиям.

Заключение

Совершенствование механизмов управления земельными ресурсами в условиях становления рыночной экономики требует проведения глубокого системного анализа совокупности качественных характеристик земель и происходящих в их структуре явлений, а также всех компонент процесса регулирования земельных отношений.

Важнейшей предпосылкой и естественной основой создания материальных благ являются земельные ресурсы. Роль земли поистине огромна и многообразна. Она является непременным условием существования человеческого общества.

В России, с переходом к новым рыночным, экономическим условиям, назрела необходимость в правовом регулировании гражданского права. Изменился подход законодателя в определении правового статуса земли. Земля выступает как объект, имеющий свои специфические особенности, выраженные в ценности земли.

История земельного вопроса в нашей стране — это история права собственности на землю. В основе современной земельной реформы лежит преобразование отношений земельной собственности.

В России принят Земельный кодекс, ряд норм по поводу права собственности на землю прописаны в гражданском кодексе, разработаны ряд специальных законов, регулирующих специфические отношения с землей.

Анализ действующей законодательно-нормативной базы показывает, что текущее законодательство в России не только не препятствует проведению сделок купли-продажи земельных участков, но и предоставляет минимально необходимые и достаточные механизмы для их осуществления.

В настоящее время активизировались процессы, связанные с оборотом земельных участков, увеличилось количество сделок с земельными

участками, соответственно повысились требования к качеству услуг в части оформления документации.

Повышение качества услуг не должно отражаться на увеличении их стоимости, с тем, чтобы данные услуги оставались доступными для разных социальных слоев населения.Не стоит упускать еще один момент.

В связи с развитием технологий, появилась возможность более легкого доступа к информации. Это послужило толчком в пробуждении интереса у людей в области земельных отношений.

Если раньше этим занимался узкий круг специалистов, а людей отпугивала «проблемность» в получении информации, то сейчас, наоборот, никаких проблем не существует, доступ открыт для всех. Люди активно вкладывают деньги в земли, появилось больше возможностей в купле- продаже, сдаче в аренду и т.д. Теперь не нужно отстаивать в огромных очередях, есть возможность дождаться своей очереди по интернету.

Несмотря, на востребованность земли, в настоящее время, мы можем наблюдать огромные поля, которые пустуют, никем не обрабатываются и не используются по назначению, однако, у них есть владелец, но не хозяин. Земля не должна простаивать, к тому же, после наложения санкций другими странами, Россия должна развивать свое сельское хозяйство. Земли должны использоваться.

Наша страна по большей своей части находится в зоне критического земледелия. Опыт передовых колхозов и совхозов в СССР доказал преимущество коллективного ведения сельского хозяйства. Это обосновывается и тем, что менталитет Россиян всегда был направлен на объединения в общины.

На наш взгляд, можно взять в пример земельное законодательство 1917 года. Земельные участки превращались в государственные хозяйства. Правом пользования землей наделялись все граждане России, желающие обрабатывать землю своим трудом вместе с семьёй или в товариществе.

Страна находится в рыночной экономике, поэтому невозможно полностью отказаться от частной собственности на землю, но необходимо отдать огромные пустующие поля народу — хозяину, которые будут обрабатывать землю.

«В России площадь земель сельхозназначения на 1 января 2015 года составила 385,5 млн гектар, в том числе сельхозугодий — 196,2 млн гектар (50,9%). При этом около 14,5% земель сельхозназначения (более 56 млн гектар) по целевому назначению не используется. Об этом заявила глава Счетной палаты РФ Татьяна Голикова, сообщили в контрольном органе».

По нашему мнению законопроект, депутатов партии «Единая Россия» будет способствовать рациональному использованию земель. По словам корреспондента ИА REGNUM 29 февраля «Этот законопроект направлен на увеличение площади используемых земель сельхозназначения, его внесли в Госдуму депутаты во главе с руководителем фракции «Единая Россия» Владимиром Васильевым. Так, сокращается с пяти до двух лет срок, по

истечении которого земельный участок может быть изъят у собственника в случае его неиспользования для сельскохозяйственного производства»

Список используемых источников

Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г.// «Российская газета». 25.12.1993. N 237.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11. 1994 г. № 52-ФЗ// «Собрание законодательства РФ». 21.03.2002. №31, Ст.3301.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. №14-ФЗ //«Собрание законодательства РФ», 29.01.1996, №5, Ст.410.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10. 2001 г. N 136-ФЗ //

«Российская газета», 30.10.2001, №211-212.

Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. 3 августа. № 31. Ст. 3824;

Часть вторая Налогового кодекса Российской Федерации от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2000. 7 августа. № 32. Ст. 3340.

«Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015 N 21-ФЗ // «Российская газета». 20.03.2015.

Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 N 1103-1// «Российская газета». 23.05.1991.

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 145

Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2000. № 2, ст.149

Федеральный закон «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ // «Парламентская газета» от 23.06. 2001 г. N 114-115.

Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю» от 17.07.2001 г. N 101-ФЗ // «Парламентская газета» от 20- 26.07.2001 г. N 134

Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ // «Парламентская газета» от 30.10.2001 г. N 204-205.

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 N 221-ФЗ // «Российская газета» от 17.05. 2008 г. N 105.

Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 г. N 178-ФЗ // «Российская газета» от 26.01.2002 г. N 16

Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.06.2014 N 171-ФЗ // «Российская газета» от 27.06.2014 г. N 142.

Федеральный закон от 29.06.2015 N 156-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам развития малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»// «Российская газета» от 3.07.2015 г. N 144.

Закон Владимирской области от 08.07.2014 N 78-ОЗ «О внесении изменений в статьи 1 и 3 Закона Владимирской области «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области»// «Владимирские ведомости», 12 июля 2014 г. N 130 (4985)

Бакиновская О.А., Манкевич И.П. Земельное право: практикум. Минск: Изд-во Гревцова, 2011. С. 296 .

Боголюбов С.А. Земельное право. Ульяновск: Изд-во Проспект, 2011. С. 400.

Васильев А.М., Мошкин С.В. Предоставление муниципальных услуг в сфере экономики (имущественные отношения, земельные отношения, предпринимательство) // Государственная власть и местное самоуправление. 2016. N 2. С. 45 — 50.

Волович Н.В. Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. N 1. С. 30 — 38.

Жариков Ю.Г. Земельное право. М.: Изд-во Проспект, 2010. С. 400.

Зеркин Д.П. Основы теории государственного управления // Курс лекций. Ростов н/Д: МарТ, 2009. С. 448.

Капканщиков С.Г. Государственное регулирование экономики М.: Изд-во КноРус, 2010. С. 448.

Касьянова О.В. Правовое регулирование сделок с земельными участками. М.: Изд-во Новая правовая культура, 2009. С. 210.

Кучуков Р.А. Теория и практика государственного регулирования экономических и социальных процессов. М.: Экономика, 2010. С. 504.

Семенихин В.В. Земельный налог при общей собственности // Налоги. 2015. N 14. С. 3 — 6.

Хусяйнова С.Г., Кагамлык М.Ю. О состоянии законности в сфере земельных отношений // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. N 2. С. 90 — 95.

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)[Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)[Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |