**Изъятие земель для несельскохозяйственных нужд**

Диплом

Содержание

Введение

. Теоретические основы предоставления и изъятия земель для несельскохозяйственных нужд

.1 Правовое обоснование предоставления и изъятия земель

.2 Экономическое обоснование предоставления и изъятия земель

1.3 Основания предоставления и изъятия земельных участков для несельскохозяйственных нужд

1.4 Процедура изъятия и предоставления земельного участка

.5 Связь между изъятием, предоставлением и отводом земель для несельскохозяйственных нужд

. Объект исследования

.1 Общие сведения колхоза "Россия" Корочанского района Белгородской области, из земель которого намечается отвод

.2 Характеристика объекта исследования

3. Изъятие и предоставление земель для строительства объездной дороги с. Яблоново Корочанского района Белгородской области

.1 Характеристика предприятия ООО "Белгородземпроект", выполняющая изъятие земель

.2 Земельно-кадастровые работы по изъятию земель объекта исследования "Строительство объездной автодороги с. Яблоново Корочанского района Белгородской области"

Заключение

Список использованной литературы

[**Написание на заказ курсовых, дипломов, диссертаций...**](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml)

Введение

Проблемы экономико-правового обоснования предоставления и изъятия земель были и остаются значимыми, поскольку касаются не только правового режима земли как природного объекта и природного ресурса, но и основ правового статуса личности и, одновременно, прав и законных интересов юридических лиц - субъектов хозяйственной деятельности, а также, общества и государства.

Ныне они актуальны вдвойне, поскольку правовое регулирование отношений по использованию и охране земель (земельных отношений) осуществляется в условиях происходящих в обществе изменений экономического, политического, правового и иного характера.

Перемены в экономической системе общества связаны, прежде всего, с формированием многоукладности экономики, процессами приватизации земли и формирования рынка земли на основе множественности форм (субъектов) собственности на землю.

Изменения в политической системе общества проявляются, в первую очередь, в разделении государственной власти на законодательную, исполнительную и судебную, признания их самостоятельности.

Происходящие в правовых условиях коррективы в содержании земельных общественных отношений, регулирующих их правовых нормах, в содержании земельных правоотношений, требуют как теоретического осмысления, так и практических шагов в сфере законопроектной и правоприменительной деятельности. В полной мере это относится к правовым институтам предоставления земель и изъятия земель. В ходе проведения земельной реформы они претерпели качественные изменения, большинство из которых связано с признанием частной собственности на землю, закреплением в нормах права принципа равной защиты всех форм земельной собственности, отнесением земельных участков к недвижимости и включением земли в гражданский оборот.

Последнее исследование данной проблемы было осуществлено в 1972 г. (Рябов А.А. Предоставление и изъятие земель по советскому праву. Казань.: Изд-во Казанского ун-та. 1972.), то есть применительно к существовавшим в тот период времени экономическим, политическим, организационным, правовым, идеологическим и иным условиям. В современный период (с 1991 г. по настоящее время) правовые проблемы предоставления и изъятия земель рассматривались лишь на уровне отдельных статей (Колотинская Е.Н., 1992 г.; Иконицкая И.А., 1994 г.) или в рамках комментария земельного законодательства (Боголюбов С.А., Жариков Ю.Г., Клюкин Б.Д., Панкратов И.Ф.,1992 г.), либо в виде законопроектных предложений (Голиченков А.К., Козырь О.М., 1994 г.), или, наконец, в учебниках и учебных пособиях (Ерофеев Б.В., 1994 г., Петров В.В. 1995 г.).

В ходе земельных преобразований сделки с землей стали занимать определенное место в системе оснований возникновения и прекращения прав на землю. Но предоставление земель и изъятие земель, потеряв свою исключительность как основания возникновения или прекращения прав на земельные участки, продолжают играть значительную роль в процессе перераспределения земель.

Как показывает статистика, основным способом возникновения прав на земельные участки продолжает оставаться предоставление земель.

Таким образом, в настоящее время требуется тщательное изучение экономико-правового обоснования предоставления земель и изъятия земель для несельскохозяйственных нужд.

Целью дипломной работы являются обобщение практики экономико-правового обоснования предоставления земель и изъятия земель в условиях проведения земельной реформы.

Названная цель определяет постановку следующих задач:

исследовать основные теоретические вопросы, касающиеся предоставления земель и изъятия земель;

оценить состояние современного земельного законодательства, правового механизма предоставление земель, изъятия земель;

исследовать процесс по предоставлению земель и изъятию земель;

изучить правовые последствия, возникающие при изъятии земельных участков;

рассмотреть процедуру предоставления и изъятия земель на примере строительства объездной автодороги с. Яблоново Корочанского района Белгородской области.

Предметом исследования являются земельные и связанные с ним экологические, гражданские и административные нормы и правоотношения, возникающие в связи с предоставлением и изъятием земель.

Объектом исследования послужили земли села Яблоново в границах Корочанского района Белгородской области.

Дипломная работа состоит из трёх глав. Первая глава раскрывает теоретические основы предоставления и изъятия земель для несельскохозяйственных нужд. Вторая посвящена объекту исследования. Третья глава содержит практическую часть, в которой рассматривается процедура предоставления и изъятия земель для строительства объездной автодороги с. Яблоново в границах Корочанского района Белгородской области.

1. Теоретические основы предоставления и изъятия земель для несельскохозяйственных нужд

.1 Правовое обоснование предоставления и изъятия земель

Предоставление земель осуществляется в форме землеотводного процесса. Изъятие земель - в форме процесса по изъятию. Эти процессы состоят из ряда стадий, последовательность проведения которых определена в законе.

Землеотводной процесс состоит из следующих стадий:

) утверждение акта о предварительном согласовании места размещения объекта;

) проведение проектных и изыскательских работ;

) принятие постановления о предоставлении земельного участка;

) установление границ земельного участка на местности и составление его плана или чертежа;

) государственная регистрация и выдача документов, удостоверяющих право на землю.

Цель законодательного регулирования действия по предоставлению земель - обеспечение правильного отвода земель и полный учет прав и интересов будущих собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов.

Таким образом, предоставление земель - это правовой землеотводный процесс наделения субъектов права пользования землей определенными правами и гарантиями [5].

Граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и юридические лица, заинтересованные в выделении земельного участка для строительства, обращаются в государственный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, обладающий правом предоставления соответствующих земельных участков, с заявлением, в котором должно быть указано назначение объекта, дано его технико-экономическое обоснование либо соответствующие расчеты и испрашиваемое право на земельный участок.

Эти органы с учетом социально-экономических, экологических и градостроительных условий принимают решение о предоставлении участка, что является основанием для выбора в установленном порядке земельного участка, определения границ этого участка в натуре (на местности) и оформления комитетом по земельным ресурсам и землеустройству акта о предварительном согласовании места размещения объекта, а необходимых случаях его санитарной (охранной) зоны.

В случае, когда для размещения объекта необходимо изъятие земельных участков или их частей у землепользователей, соответствующий орган информирует собственников этих участков о их возможном выкупе.

Указанные органы принимают постановление об утверждении акта о предварительном согласовании места размещения объекта по одному из вариантов или об отказе в размещении объекта.

При предоставлении земельных участков в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп для целей, не связанных с их хозяйственной деятельностью, может быть проведён сход граждан по поводу изъятия и предоставления земельных участков под объекты, деятельность которых затрагивает интересы указанных народов и групп. Соответствующий орган исполнительной власти или орган местного самоуправления принимает постановление о предварительном согласовании места размещения объекта с учетом итогов этого схода [7].

Постановление об утверждении акта является основанием для подготовки землеустроительной документации по предстоящему изъятию, определению размеров возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства.

Постановление соответствующего органа о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием для разработки проектной документации и действует в течение трех лет.

В случаях, когда место для окончательного размещения объекта принято с нарушением требований российского законодательства и законодательства субъектов РФ, органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, вправе обжаловать это решение в суд.

После согласования и утверждения проекта на строительство граждане, занимающиеся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, а также юридические лица, на основании утвержденных актов о предварительном согласовании места размещения объекта или генеральных планов и проектов застройки (в городах и других населенных пунктах) обращаются в государственный орган исполнительной власти или орган местного, самоуправления, обладающий правом предоставления соответствующих земельных участков, с ходатайством (заявлением) о предоставлении земельного участка.

По представлению соответствующего комитета по земельным ресурсам и землеустройству соответствующий орган рассматривает представленные материалы и принимает решение об условиях предоставления земельного участка [8].

Ходатайства юридических лиц и заявления граждан о предоставлении земельных участков для предпринимательской деятельности рассматриваются соответствующими органами в двухмесячный срок, а заявления граждан для иных целей - в месячный срок, если не установлен иной срок законами субъектов РФ.

Следует отметить, что в Земельном кодексе четко определена последовательность стадий землеотводного процесса, определены последовательность совершения этих действий, права местной администрации по предоставлению земель и их органов по выдаче собственникам, землевладельцам, землепользователям и арендаторам права пользования землей.

Представляется, что в действующем законодательстве именно сейчас появляется все больше и больше земельно-процессуальных норм, регулирующих предоставление и изъятие земель, землеустройство, земельный контроль, разрешение земельных споров.

Следует различать действия по предоставлению земли в собственность, владение, пользование или аренду от оснований возникновения права собственности, землепользования, землевладения, включающего сложный фактический состав:

) Решение о предоставлении земли в собственность, владение, пользование или аренду, а также в субаренду и сервитут.

) Отвод земли в натуре.

) Юридическое оформление этого права.

Для возникновения права пользования землей необходимо наличие указанных трех юридических фактов. Если хотя бы один из них отсутствует, то указанные права не могут считаться возникшими. В земельном законодательстве сказано, что приступить к пользованию предоставленным земельным участком до установления соответствующими землеустроительными органами границ этого участка в натуре (на местности) и выдачи документа, удостоверяющего право пользования землей, запрещается [11].

В некоторых случаях необходимым условием для возникновения права пользования землей помимо указанных трех юридических факторов является также заключение социального соглашения (именуемого актом или договором о предоставлении в пользование земельного участка) между органом, отводящим землю, и будущим субъектом права. При этом в сложный фактический состав, порождающий это право, входят не только названные выше юридические факты, но и заключение указанного выше соглашения и выдача землепользователям специальных документов, оформляющих их права, и государственная регистрация земельных участков.

Юридическое значение всех перечисленных видов документов заключается в том, что они являются основными и наиболее бесспорными доказательствами наличия у их держателей права собственности, владения, пользования или аренды земельных участков.

Наряду с предоставлением в собственность, земля предоставляется в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, во временное пользование, в аренду.

.2 Экономическое обоснование предоставления и изъятия земель

Изъятие и отвод земель для несельскохозяйственных предприятий, организаций и учреждений, упорядочение их землепользовании проводятся на основе проекта территориального землеустройства. При подготовке материалов на изъятие земель для строительства крупных объектов до начала их проектирования разрабатывается технико-экономическое обоснование целесообразности отвода земель с учетом экономических и экологических факторов, выбора места размещения объектов и размеров отвода.

Проект изъятия и предоставления земель для несельскохозяйственных целей включает:

обоснование размещения, размеров и границ предоставляемого земельного участка;

определение состава и ценности изымаемых земель;

выбор мероприятий по устранению отрицательных последствий отвода земель на развитие производства, расселение, организацию территории, охрану земель и природной среды;

расчет и обоснование размеров убытков, возмещаемых землевладельцам и землепользователям, потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, указание способов их возмещения;

технические условия рекультивации земель, подлежащих нарушению, а также снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы с изымаемого участка;

установление охранных зон создаваемых предприятий;

предложения по режиму и условиям пользования землей;

исходные данные для установления размеров земельного налога;

очередность осуществления мероприятий, намеченных проектом, порядок перехода к пользованию предоставленными участками.

При изъятии для несельскохозяйственных целей значительных площадей в составе проекта разрабатывают предложения по реорганизации существующих землевладений и землепользовании [15].

Утвержденный проект переносится в натуру. На его основе подготавливают и выдают документы, подтверждающие право пользования землей.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (2001 г.) возмещению в полном объеме, включая упущенную выгоду, подлежат убытки, причиненные:

изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;

временным занятием земельных участков;

ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Убытки возмещаются:

землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков в случаях, предусмотренных пунктом 1 ст. 57 Земельного кодекса;

собственникам земельных участков в случаях, предусмотренных подпунктами 2, 3 и 4 пункта 1 ст. 57 Земельного кодекса.

Возмещение убытков осуществляется за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, 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 об изъятии земельных участков, 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, причиненных изъятием или 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.

В настоящее время оценка жилых домов, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений, расположенных на изымаемом или временно занимаемом земельном участке, а также находящихся за пределами этого участка, если дальнейшее их использование окажется невозможным, производится по сметной стоимости строительства новых зданий, объектов и сооружений, равных имеющимся по полезной площади, вместимости, емкости и уровню механизации (по типовым проектам) [16].

Предприятия, учреждения и организации, которым отведены изымаемые земельные участки, по согласованию с заинтересованными пользователями земли вместо возмещения стоимости расположенных на этих участках зданий, объектов и сооружений могут осуществлять своими силами и средствами (а также силами привлекаемых организаций) перенос их на новое место либо строительство новых зданий и сооружений.

В случае, если при строительстве новых зданий, объектов и сооружений предусматриваются их модернизация или расширение, дополнительные затраты оплачиваются пользователем земли, для которого ведется строительство.

Стоимость мелиоративных объектов, построенных за счет бюджетных средств до 1 января 1992 г. и не переданных в собственность юридических лиц, на землях которых они расположены, при изъятии или временном занятии земельных участков возмещается новыми пользователями земли органам местного самоуправления, на территории которых расположены эти объекты, по действующим на момент изъятия земель расценкам на мелиоративное строительство. Стоимость указанных объектов, построенных после 1 января 1992 г. за счет бюджетных средств, возмещается соответствующим органам самоуправления, за счет средств которых они были построены.

В случае, если пользователи земли в процессе эксплуатации мелиоративных объектов несли затраты на их реконструкцию или расширение, при изъятии или временном занятии участков указанные затраты подлежат возмещению понесшим убытки пользователям [17].

При изъятии земли или временном ее занятии, в результате которого частично или полностью нарушается работа оросительных, осушительных, противоэрозионных и противоселевых объектов и сооружений, убытки определяют, исходя из сметной стоимости работ на строительство новых или реконструкцию существующих объектов и сооружений, включая стоимость проектно-изыскательских работ, по нормам, расценкам и ценам, действующим на момент изъятия.

Оценка водных источников (колодцев, прудов, скважин и т. п.) производится по сметной стоимости работ на строительство новых водных источников равного дебита и качества воды, включая стоимость проектно-изыскательских работ.

Оценка плодоносящих плодово-ягодных насаждений, а также защитных и других многолетних насаждений производится по стоимости саженцев и затратам на посадку и выращивание до начала плодоношения или смыкания крон (в ценах на момент изъятия земель).

Незавершенное строительство и плодово-ягодные неплодоносящие насаждения оцениваются исходя из фактически произведенных пользователем земли работ и осуществленных затрат в ценах на момент изъятия земель.

Убытки (затраты), вызванные возникшими неудобствами в использовании земли (образование островов при наполнении водохранилищ, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т. п.), определяют по сумме единовременных затрат на строительство дамб, мостов, дорог, подъездов, других сооружений, а также на приобретение лодок, катеров, паромов и других транспортных средств.

Убытки, связанные с ухудшением качества земли, включают затраты на проведение почвенных, агрохимических и других специальных обследований и изысканий, а также мероприятий, обеспечивающих восстановление качества земли, и определяются по проектной документации.

Убытки (затраты), связанные с ограничением права пользователей земли, включают затраты на выполнение строительных, мелиоративных и иных работ, приобретение материалов и оборудования, необходимых для восстановления снизившегося объема производства [19].

Упущенная выгода является частью убытков пользователей земли, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков. Она связана с прекращением ежегодных доходов, получаемых пользователями с изымаемых участков за период, необходимый для восстановления нарушенного производства. Возмещение упущенной выгоды производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отведены изымаемые участки, в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течение периода восстановления нарушенного производства.

Ежегодный доход исчисляется по фактическим объемам производства в натуральном выражении в среднем за 5 лет по ценам, действовавшим на момент изъятия земель. Размер ежегодного дохода рассчитывается с привлечением данных налоговых инспекций и в необходимых случаях корректируется в расчете на предстоящий период в соответствии со сложившимися темпами инфляции.

Упущенная выгода в настоящее время исчисляется путем умножения величины ежегодного дохода на коэффициент, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства (1 год - 0,9; 2 года - 1,7; 3 года - 2,5; 4 года - 3,2; 5 лет - 3,8; 6-7 лет - 4,6; 8-10 лет - 5,6; 11-15 лет - 7,0).

Периоды восстановления нарушенного производства устанавливают при землеустроительном проектировании по каждому виду нарушаемого и восстанавливаемого производства.

Приведенный порядок расчета упущенной выгоды используется также и для ее исчисления в случаях ограничения прав пользователей земли или ухудшения качества их земель, если данные ограничения (ухудшение качества) приводят к снижению ежегодного дохода за период, после которого права пользователей и качество земель восстанавливаются.

В случаях, когда изымаются земли, занятые плодоносящими плодово-ягодными насаждениями, упущенная выгода возмещается за весь срок, включая год изъятия земель и год получения урожая плодово-ягодных насаждений на новых землях, равного достигнутому на изымаемых землях.

Упущенная выгода, вызванная возникшими неудобствами в использовании земель (образование островов при наполнении водохранилищ, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т.п.), исчисляется как десятикратная разница ежегодных затрат на эксплуатацию транспортных средств после изъятия земель (с образованием неудобств) и до их изъятия.

Потери сельскохозяйственного производства - это потери, вызванные изъятием сельскохозяйственных угодий для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, а также ограничением их использования в результате деятельности предприятий, организаций и учреждений. Они выражаются в выводе из оборота продуктивных угодий или снижении их продуктивности и возмещаются в целях сохранения сельскохозяйственного потенциала отдельных территорий, регионов, страны в целом.

Потери сельскохозяйственного производства подлежат возмещению в трехмесячный срок после принятия решения об:

изъятии сельскохозяйственных угодий, оленьих пастбищ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства;

изменении целевого назначения сельскохозяйственных угодий, оленьих пастбищ, находящихся в собственности граждан или юридических лиц.

Потери сельскохозяйственного производства возмещаются:

лицами, которым предоставляются земли сельскохозяйственного назначения, оленьи пастбища для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства;

лицами, для которых устанавливаются охранные, санитарно-защитные зоны.

Потери сельскохозяйственного производства возмещаются в случаях, если земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или передаются в собственность бесплатно. В случаях продажи земельных участков или передачи их в аренду потери сельскохозяйственного производства включаются в стоимость земельных участков или учитываются при установлении арендной платы [22].

При расчете потерь сельскохозяйственного производства используются нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий, а также в зависимости от качества сельскохозяйственных угодий иные установленные Правительством Российской Федерации методики. Разрабатываются они применительно к различным зонам страны с учетом типов и подтипов почв на изымаемых участках (всего выделено 13 таких зон).

Федеральной службе кадастра недвижимости предоставлено право уточнять по мере необходимости утвержденные нормативы с использованием данных государственной поквартальной индексации цен на оборудование, материалы и строительно-монтажные работы, применяемые при освоении новых земель.

Кроме того, органам исполнительной власти краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга предоставлено право по представлению комитетов по земельным ресурсам и землеустройству устанавливать повышающие коэффициенты (но не более чем в 3 раза) к нормативам стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд при изъятии, временном занятии или ухудшении качества земель городов, являющихся центрами краев, областей, автономных образований, а также городов с населением более 100 тыс. человек, их пригородных зон и особых территорий (районов), имеющих уникальные почвенно-климатические условия для производства отдельных видов сельскохозяйственной продукции.

Границы зон и территорий, на которые распространяются указанные коэффициенты, утверждаются в порядке, установленном для пригородных зеленых зон и территорий с особым правовым режимом.

Органам местной исполнительной власти также предоставлено право устанавливать повышающие или понижающие коэффициенты к нормативам в зависимости от качества земель конкретного участка, его размеров, местоположения и значимости для производства отдельных видов сельскохозяйственной продукции, но при этом в среднем должен быть выдержан установленный для данного региона норматив.

Потери, вызванные ограничением использования или ухудшением качества сельскохозяйственных угодий под влиянием деятельности предприятий, учреждений, организаций, определяют в процентах от норматива стоимости освоения новых земель пропорционально снижению качества сельскохозяйственных угодий (по кадастровой оценке земель).

Для определения размера потерь используют планово-картографические материалы, данные почвенных обследований, земельного кадастра и мониторинга земель.

Потери сельскохозяйственного производства не возмещаются в случаях:

предоставления земельных участков для строительства мелиоративных систем на землях сельскохозяйственного назначения;

предоставления естественных кормовых угодий под строительство прудов рыбных хозяйств, рыбопитомников, нерестово-выростных хозяйств и рыбоводных предприятий;

отвода земель под индивидуальное жилищное строительство в границах населенных пунктов;

изъятия земель при отнесении их в установленном порядке к землям природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и земель, загрязненных токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами.

Средства, поступающие в бюджет в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства, могут использоваться на проведение следующих видов работ:

освоение новых земель под сельскохозяйственные угодья;

засыпка и выполаживание оврагов, освоение крутых склонов;

строительство дорог к осваиваемым земельным участкам;

коренное улучшение сельскохозяйственных угодий, восстановление плодородия почв деградированных и загрязненных сельскохозяйственных угодий;

строительство и реконструкция оросительных и осушительных систем;

создание защитных лесных насаждений;

заготовка и использование торфа на удобрение;

проведение топографо-геодезических, почвенных, геоботанических и других работ, связанных с изучением земельных ресурсов, освоением новых земель и повышением их плодородия, улучшением используемых сельскохозяйственных угодий.

Выявление отрицательных последствий строительства и эксплуатации несельскохозяйственного объекта для сельскохозяйственного производства - один из самых сложных вопросов при территориальном землеустройстве.

Прежде всего, это связано с многообразием типов отводов. Земли в бессрочное или временное пользование могут отводиться для размещения самых различных объектов и технологических участков - промышленных площадок, скважин различного назначения, линейных сооружений (электросетей, трубопроводов, автодорог, железных дорог и т.п.), объектов водного транспорта, аэродромов и взлетно-посадочных полос, объектов добывающей промышленности (отвалов, карьеров, насыпей, шахт), шлаконакопителей и золоотвалов, свалок и захоронений, атомных и тепловых электростанций, водохранилищ и т.д. Названные объекты могут размещаться в различных регионах и зонах со специфическими природными условиями и направленностью сельскохозяйственного производства [23].

Кроме того, любой отвод земель для несельскохозяйственных нужд следует рассматривать как постоянно изменяющийся в пространстве и во времени процесс воздействия на агроландшафт, имея в виду, что масштабы техногенных нарушений могут в десятки раз превышать площади отводов, а сам процесс растягиваться на многие годы и протекать с разной степенью интенсивности. Так, отвод земель под водохранилища фактически завершается его наполнением до нормального подпорного уровня, а процессы берегопереработки, подтопления и засоления земель с этого момента лишь начинаются и постепенно усиливаются.

Загрязнение почвенного покрова промышленными выбросами в атмосферу имеет своим началом срок ввода в эксплуатацию несельскохозяйственного объекта, а затем может продолжаться с разной степенью интенсивности в течение всего срока службы объекта или прекратиться после внедрения безотходных технологий.

Таким образом, под отрицательными последствиями предоставления земель для несельскохозяйственных нужд следует понимать все последствия, в результате которых происходят неблагоприятные количественные и качественные изменения в условиях сельскохозяйственного использования земель, начиная с изыскательских работ и кончая периодом эксплуатации объекта. В настоящее время такой комплексный учет практически не ведется, хотя проблема эта уже давно назрела.

Законодательством России предусмотрена организация земельного мониторинга. Такой мониторинг должен представлять четко функционирующую систему наблюдений, выявления и оценки изменений в состоянии земельного фонда под влиянием антропогенных воздействий. На базе этих данных будут разрабатываться соответствующие прогнозы и практические рекомендации по размещению несельскохозяйственных объектов.

Организации мониторинга должна предшествовать разработка так называемого "дерева последствий" воздействия каждого типа отводов на агроландшафт применительно к конкретным природно-сельскохозяйственным зонам.

.3 Основания предоставления и изъятия земельных участков для несельскохозяйственных нужд

Изъятие земельных участков, в том числе и тех, которые находятся в частной собственности, является одним из правовых инструментов, дающих возможность органам государственного управления земельными ресурсами принудительно отчуждать земельные участки для использования их в публичных интересах.

Одной из форм изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд признается выкуп. Признавая необходимость изъятия земель для государственных и муниципальных нужд, законодатель указывает на исключительность такого рода случаев. При этом необходимо учитывать принцип сочетания интересов общества и законных интересов граждан, а также принцип сохранения гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование, распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Изъятие, в том числе путем выкупа для государственных и муниципальных нужд, осуществляется согласно ст. 49 ЗК РФ в исключительных случаях, связанных с:

выполнением международных обязательств Российской Федерации;

размещением объектов государственного и муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;

иными обстоятельствами, установленными федеральным законодательством.

Также земельное законодательство предусматривает случаи ограничения изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа:

такие ограничения изъятия земельных участков устанавливаются с целью охраны земель сельскохозяйственного назначения;

земельные участки в городских и иных поселениях могут быть изъяты или выкуплены для государственных или муниципальных нужд под застройку только в соответствии с генеральными планами и правилами землепользования и застройки (п. 3 ст. 83 ЗК РФ);

земли особоохраняемых природных территорий имеют особый правовой режим, поэтому использование указанных земель для иных целей ограничивается или запрещается (ст. 94 ЗК РФ);

в интересах охраны земель, занятых лесами первой группы, - только в исключительных случаях (п. 3 ст. 101 ЗК РФ).

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд производится по решению исполнительных органов власти. Такие решения принимаются либо федеральными органами исполнительной власти, либо органами исполнительной власти субъектов Федерации. Отсюда вытекает, что если земельный участок необходим для федеральных нужд, то решение о его изъятии (выкупе) принимается федеральным органом исполнительной власти. Если земельный участок необходим для нужд субъектов Федерации и муниципальных образований, то решение принимается исполнительным органом власти субъекта Федерации. Органы местного самоуправления не имеют права выносить решения об изъятии (выкупе) земельных участков для муниципальных нужд. Следовательно, при необходимости изъятия земельного участка для муниципальных нужд органы местного самоуправления должны обращаться в государственный орган исполнительной власти субъекта РФ о принятии соответствующего решения.

Как правило, изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд производится одновременно с его предоставлением соответствующему лицу. Земельное законодательство регламентирует процедуру по изъятию и предоставлению земельных участков.

Изъятие земельных участков с целью их последующего предоставления для строительства проходит две стадии: стадию предварительного согласования места размещения объекта и стадию непосредственного изъятия земельного участка.

На стадии предварительного согласования обязательное участие принимают собственники земельных участков. В случае несогласия собственника земельного участка с решением о предварительном согласовании, принимаемым в соответствии с земельным законодательством, он может обратиться суд. Таким образом, при решении вопроса об изъятии земельного участка собственник может искать защиты в суде в первую очередь на стадии предварительного согласования места размещения объекта, т.е. до принятия окончательного решения об изъятии (выкупе) земельного участка.

В качестве одной из важных гарантий прав собственника земельного участка является его письменное уведомление об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

С учетом такого порядка изъятия земельного участка это практически означает, что земельный участок может быть изъят у собственника только через год после принятия соответствующего решения. Однако в соответствии с действующим порядком собственник практически уведомляется об этом раньше принятия решения об изъятии земельного участка, а именно: на стадии предварительного согласования. В связи с этим принципиальное правило о том, что изъятие земельного участка у собственника может иметь место не ранее чем через год после его уведомления, следует увязать со стадией предварительного согласования места размещения объекта.

Земельное законодательство предусматривает регистрацию решения об изъятии земельного участка в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок, которая должна производиться в соответствии с Законом о государственной регистрации прав на недвижимость.

Изъятие части земельного участка допускается только с согласия его собственника. Следовательно, при отсутствии такого согласия соответствующий орган даже не вправе обратиться в суд. Таким образом, если собственник не согласен с изъятием части его участка, которая крайне необходима для государственных и муниципальных нужд, может быть поставлен вопрос об изъятии всего земельного участка по изложенной процедуре, включая и судебное рассмотрение спора.

У собственника, чей участок подлежит изъятию для государственных или муниципальных нужд, сохраняется в течение определенного времени право владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование данного участка по целевому назначению.

При этом собственник несет риск при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

Основное условие, при котором допускается изъятие участка как у собственников, так и у землевладельцев, землепользователей и арендаторов, - это предварительное и равноценное возмещение. Выкупная цена при изъятии (выкупе) земельного участка у собственника для государственных нужд, а также условия такого выкупа устанавливаются соглашением, заключаемым с собственником земельного участка. Действующее законодательство не устанавливает формы данного соглашения, а также его другую сторону (помимо собственника участка), возлагая лишь обязанность на Российскую Федерацию, субъекты РФ или муниципальное образование уплатить выкупную цену. Второй стороной соглашения должен быть орган, осуществляющий от имени РФ, ее субъектов и муниципальных образований право собственности на землю, ибо при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд у их собственников они переходят соответственно в федеральную, региональную либо в муниципальную собственность. Формой такого соглашения должен быть договор о выкупе земель для государственных или муниципальных нужд. Содержание и форму такого договора целесообразно утвердить специальным постановлением Правительства РФ.

В выкупную цену включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все иные убытки, включая упущенную выгоду. При этом специально упоминаются также убытки, которые собственник несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами. Таким образом, здесь различаются рыночная стоимость земельного участка и причиненные собственнику убытки как две составляющие выкупной цены земельного участка при его изъятии для государственных и муниципальных нужд [24].

В случае изъятия земельного участка к акту выбора земельного участка прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, потерь сельскохозяйственного производства и потерь лесного хозяйства. При расчетах размеров возмещения убытки указанных лиц определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков. В соответствии со ст. 57 ЗК РФ порядок возмещения убытков данным лицам, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением их прав или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, устанавливается Правительством РФ. В соответствии с Положением о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства, утв. постановлением Совета Министров - Правительства РФ от 28 января 1993 г. №77, при выкупе земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, учитываются в стоимости (цене) выкупаемого участка. Данный нормативный правовой акт необходимо пересматривать с учетом принятого Земельного кодекса и экономических требований развития земельных отношений.

В состав убытков, которые собственник несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, может включаться упущенная выгода, т.е. те доходы, которые он должен был получить, но не получил в связи с изъятием земельного участка. К ним относятся в первую очередь арендная плата, плата за передачу земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, а также указанные платежи за иную недвижимость, переданную в аренду или постоянное (бессрочное) пользование собственником земельного участка. К указанным убыткам могут быть отнесены также убытки арендатора либо постоянного пользователя, которые им должен возместить собственник земельного участка.

Выплата стоимости земельного участка должна производиться за счет средств соответствующего бюджета, поскольку здесь имеет место смена собственника земельного участка: из собственности юридического или физического лица она переходит в собственность РФ, субъекта РФ, муниципального образования. Что касается возмещения убытков, то в соответствии с Положением о порядке возмещения убытков оно производится предприятиями, организациями и учреждениями, которым отводятся изымаемые земельные участки. Иными словами, если земельные участки изымаются у их собственников для государственных или муниципальных нужд и одновременно предоставляются государственным или муниципальным предприятиям, то последние и возмещают убытки собственникам земельных участков.

Однако, поскольку финансирование создания государственного или муниципального предприятия производится за счет средств соответствующих бюджетов, в конечном счете затраты данных предприятий, направленные на возмещение убытков собственникам земельных участков, могут учитываться при бюджетном финансировании создания данного предприятия. Поэтому и в данном случае целесообразно производить возмещение убытков из средств соответствующих бюджетов.

Собственнику земельного участка при изъятии его для государственных или муниципальных нужд может быть предоставлен другой земельный участок. При этом стоимость нового земельного участка учитывается при определении выкупной цены. Если стоимость нового земельного участка будет выше стоимости изымаемого земельного участка, собственнику должно быть предоставлено право либо доплатить недостающую сумму, либо зачесть ее при определении убытков. Новый земельный участок может быть предоставлен собственнику взамен изъятого при наличии свободных земель в данной местности [26].

В случае отказа соответствующих органов исполнительной власти в предоставлении нового земельного участка собственник имеет право обратиться в суд. Если при этом имело место сокрытие информации о наличии свободного земельного фонда, должностные лица привлекаются к ответственности.

Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, государственный орган, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Иск о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в течение 2 лет с момента направления собственнику участка уведомления.

В случаях, когда земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, находится во владении и пользовании на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования, прекращение этих прав осуществляется применительно к правилам, определяющим порядок выкупа земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Вместе с тем действующее земельное законодательство устанавливает определенные и обоснованные различия, связанные с изъятием земель у собственников земельных участков, с одной стороны, и у землевладельцев и землепользователей - с другой. Оно предусматривает также возможность изъятия земельных участков и у арендаторов, чего не предусматривает ГК РФ.

Учитывая, что при выкупе земель для государственных или муниципальных нужд речь идет о земельных участках, находящихся в частной собственности, а при изъятии земельных участков для указанных целей - о государственных или муниципальных землях, действующее законодательство говорит о следующем принципиальном различии при решении данных вопросов. Собственники земельных участков имеют право на получение стоимости земельного участка в случае его выкупа для государственных или муниципальных нужд, а также на возмещение убытков. Землевладельцы, землепользователи и арендаторы имеют в данном случае лишь право на получение убытков. Такое различие оправданно, поскольку в данном случае собственник земельного участка не меняется, а земельный участок был передан соответствующему лицу бесплатно.

Упомянутое Положение о порядке возмещения убытков применительно к землевладельцам, землепользователям и арендаторам определяет принципы исчисления убытков. Так, оценка строений, расположенных на изымаемом земельном участке, производится по сметной стоимости строительства новых зданий, объектов и сооружений, равных имеющимся по сметной стоимости, емкости, уровню механизации (по типовым проектам); оценка плодоносящих плодово-ягодных насаждений, а также защитных и других многолетних насаждений производится по стоимости саженцев и затратам на посадку и выращивание их до начала плодоношения или смыкания крон (в ценах на момент изъятия земель); незавершенное строительство и неплодоносящие плодово-ягодные насаждения оцениваются по фактически произведенным объемам работ и затратам в ценах на момент изъятия земель; возмещение упущенной выгоды производится в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течение периода восстановления производства, и т.д. Определяя указанные принципы расчетов убытков, указанное Положение предусматривает во всех случаях согласование всех убытков с заинтересованными сторонами и их оформление актом, который регистрируется местной администрацией. При этом споры о размерах возмещения убытков разрешаются судом или арбитражным судом в соответствии с их компетенцией или третейским судом [25].

Земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение 3 лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Особенность обстоятельств, исключающих использование земельного участка в течение 3 лет, заключается в необходимости их документирования. Предоставление земельных участков для сельскохозяйственного производства предполагает начало производства сельскохозяйственной продукции сразу после окончания периода освоения. Сроки освоения должны быть указаны в правоустанавливающих документах. При строительстве на земельном участке жилых или иных объектов недвижимости началом строительства может считаться начало реализации утвержденного проекта.

Статья 39 ЗК РФ дублирует установленный ГК РФ срок в 3 года, предусматривая обязанность лиц, владеющих земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения, в случае разрушения здания, строения или сооружения приступить к началу восстановления разрушенного здания, строения, сооружения в течение 3 лет.

Предусматривается также изъятие неиспользуемого земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, для соответствующей цели в течение 3 лет, предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения (ст. 45 ЗК РФ), а также предоставленного на праве аренды (ст. 46 ЗК РФ) или праве безвозмездного срочного пользования (ст. 47 ЗК РФ).

Земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки.

Земля постоянно подвержена естественным природным воздействиям. Использование земли практически всегда связано с негативным влиянием на состояние ее природных свойств со стороны людей, поэтому собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земель обязаны выполнять экологические требования по охране земель.

Согласно ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Федеральным законом от 16 июля 1998 г. №101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" закрепляется обязанность осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду.

Земельный кодекс РФ (ст. 13) предусматривает обязанности землепользователей в рамках правовой охраны земель, которые включают в себя мероприятия по:

) сохранению почв и их плодородия;

) защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель;

) защите сельскохозяйственных угодий и других земель от заражения бактериально-паразитическими и карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, кустарниками и мелколесьем, иных видов ухудшения состояния земель;

) ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель;

) сохранению достигнутого уровня мелиорации;

) рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;

) сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.

Проблема охраны земель возникает только в отношении тех земель, которые используются, т.е. неиспользуемые земли не нуждаются в правовой охране. Юридическая охрана земель представляет собой прежде всего соблюдение правил их рационального использования. Поскольку охрана земель и их рациональное использование тесно взаимосвязаны, следовательно, и вопросы охраны необходимо рассматривать в единстве с вопросами рационального использования той или иной категории земель.

Современное российское земельное законодательство в равной мере пользуется и понятиями "рациональное использование земли", "охрана земель", и более общим понятием "рациональное использование и охрана земли". Понятия "рациональное использование земли" и "охрана земли" по существу различны и на первый взгляд самостоятельны. Но в процессе использования земли они неизбежно сливаются в более общее понятие, в единую категорию "рациональное использование и охрана земель". Немало внимания уделяется нормам, регулирующим вопросы обеспечения, сохранения и повышения плодородия почв, предотвращения их разрушения, истощения и загрязнения, т.е. охраны земель не только в качестве средства производства, но и в качестве пространственно-производственного базиса.

В процессе использования земель ухудшается состояние не только земель, но и других объектов природы (например, атмосферного воздуха, лесов, недр, растительного и животного мира и т.д.). Поэтому при обеспечении правовой охраны земель уделяется немалое внимание охране объектов окружающей природной среды в целом.

Соблюдение целевого назначения земельного участка в процессе его использования - одна из основных обязанностей землепользователя. Земельное право предусматривает предоставление земельного участка исключительно для определенного целевого использования. При этом собственники земельных участков и землепользователи не имеют права самовольно изменять целевое назначение земельного участка.

Использование земельного участка не по целевому назначению, порча земель являются составами правонарушений и влекут применение мер юридической ответственности. Соответствующая статья Гражданского кодекса РФ устанавливает возможность применение к виновному мер гражданско-правовой ответственности в виде изъятия земельного участка. Последнее может быть осуществлено только по решению суда.

Заявление в суд о принудительном изъятии у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения направляется органом государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, органом местного самоуправления при его ненадлежащем использовании, повлекшем за собой причинение вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Заявление в суд направляется по правилам, установленным Земельным кодексом РФ для принудительного прекращения прав на земельный участок лица, не являющегося его собственником, ввиду ненадлежащего использования земельного участка.

Земельный участок согласно ст. 286 ГК РФ может быть изъят ввиду его ненадлежащего использования. Предварительно перед изъятием орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный принимать такое решение, обязан заблаговременно предупредить собственников участков о допущенных нарушениях.

Порядок обязательного заблаговременного уведомления собственника о допущенных нарушениях устанавливается земельным законодательством. Примечательно, что ЗК РФ практически никак не решает этих вопросов. Так, он предусматривает (ст. 54 ЗК РФ), что изъятие земельных участков ввиду их ненадлежащего использования осуществляется путем обращения соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления в суд с иском о прекращении соответствующего права (кроме права собственности) в порядке искового производства. Более того, по вопросу установления в целом порядка принудительного изъятия земельного участка у собственника ЗК РФ делает отсылку к гражданскому законодательству (ст. 44 ЗК РФ).

Следует отметить, что способ прекращения права собственности, предусмотренный п. 2 и 3 ст. 286 ГК РФ, в известной степени противоречит ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, устанавливающей, что лишение любого лица принадлежащего ему имущества возможно только в судебном порядке. Вопреки данному принципу комментируемая статья допускает возможность осуществления изъятия земельного участка ввиду его ненадлежащего использования путем издания соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления решения о таком изъятии и последующего получения согласия собственника на его исполнение. Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что положения данной статьи ГК РФ в части принятия решения органом государственной власти (не являющегося судебным органом) или органом местного самоуправления об изъятии земельного участка у его собственника не подлежат применению.

1.4 Процедура изъятия и предоставления земельного участка

Предоставление земельных участков для нужд строительства - не одномоментный акт органа власти, правомочного совершать подобные юридические действия. Прежде чем этот государственный орган вынесет решение о предоставлении земельного участка, совершается ряд организационно-правовых действий, обеспечивающих оптимальный выбор участка и место расположения объекта строительства. Ведь свободных земель, как правило, не существует, особенно в районах интенсивной экономической жизни.

Поэтому, до принятия решения о предоставлении участка приходится изучать вопросы: имеются ли достаточные основания изымать земельный участок у фактического пользователя и передавать его новому застройщику; насколько это выгодно государству, обществу, местному населению; как велики будут убытки при перепланировке земель; каковы будут экологические последствия нового строительства и др.

Устанавливаются два порядка предоставления земельных участков:

без предварительного согласования мест размещения объектов;

с предварительным согласованием мест размещения объекта.

В нашем случае предоставление земельного участка для строительства автомобильной дороги осуществляется с предварительным согласованием места размещения объекта, рассмотрим порядок предоставления (рис. 1):

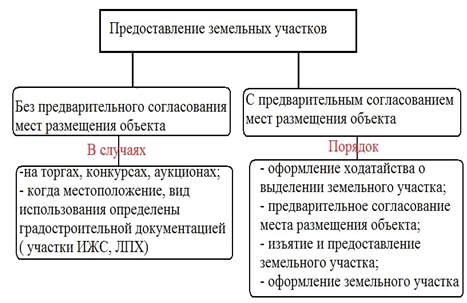


Рис. 1. Схема предоставления земельных участков.

- оформление ходатайства (заявления) о выделении земельного участка и обоснование размера требуемой площади;

предварительное согласование места размещения объекта;

изъятие и предоставление земельного участка;

оформление земельного участка.

В орган исполнительной власти с ходатайством о предоставлении земельного участка для строительства автомобильной дороги обращается заказчик.

Необходимые документы для оформления ходатайства о выделении земельного участка:

сведения о заявителе, обоснование необходимости строительства объекта с указанием сроков начала и окончания строительства;

расчет испрашиваемой площади для размещения объекта, расчет испрашиваемой площади для установления охранных зон объекта, справки о наличии средств, для финансирования строительства, для возмещения убытков, о рекультивации и сдаче ранее предоставленных земель. Орган местной администрации поручает землеустроительным органам выбор участка.

Результаты выбора земельных участков для строительства должны оформляться актом.

Акт подлежит утверждению исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления одновременно с принятием решения о предварительном согласовании места размещения объекта строительства. Помимо копий решения и акта заявителю должна быть выдана (в кратчайший срок - семь дней) схема расположения земельного участка (на кадастровом плане территории), так как заявителю необходимо знать точное место расположения земельного участка, чтобы соответственно этому планировать свои хозяйственные действия [22].

Результатом первого этапа является постановление (решение) органа власти о предварительном согласовании места размещения объекта, которое предоставляет возможность проведения изыскательских работ на земельном участке и разработку проектно-сметной документации в соответствии с актом выбора, техническими условиями, градостроительным заданием и предварительными расчетами стоимости убытков и выкупной цены.

При проектировании землепользований несельскохозяйственных объектов рассматривают и оценивают различное размещение объекта строительства. Лучший проектный вариант выбирают на основании сравнения технико-экономических показателей, которые рассчитывают при разработке составных частей проекта. При этом требуется участие представителей Управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости, архитектурно-строительных органов, органов здравоохранения, охраны природы, пожарного надзора, других заинтересованных организаций, а также собственников земли землепользователей, земли которых затрагивают.

На этой стадии выполняют подготовительные работы; составляют проект образования землепользования с разработкой всех его составных частей и вопросов; согласовывают и рассматривают проект, утверждают его, и администрация принимает решение о согласовании места размещения объекта.

Подготовительные работы включают:

изучение ходатайства о предоставлении земельного участка, его обоснованности и приложения к нему;

сбор и подготовку планово-картографических материалов на территорию, охватываемую проектом, в требуемом масштабе;

сбор земельно-учетных, оценочных данных и других материалов, характеризующих состояние и ценность земель в районе размещения объекта;

сбор и изучение материалов о ранее предоставляемых данному предприятию землях и выполнение им требований, предусмотренных законодательством.

На основании этих данных разрабатывают в полном составе проект образования землепользования несельскохозяйственного объекта.

После составления и утверждения проекта строительства объекта обращаются в тот же исполнительный орган с ходатайством о предоставлений ранее предварительно согласованного участка для строительства объекта.

Вторым этапом, местная администрация с привлечением Управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости подготавливает необходимые материалы и принимает решение об изъятии (выкупе) и предоставлений земельного участка для заявленных целей. В решении указывают площади отводимых земельных угодий, разрешенное использование и другие данные [11].

Эта стадия образования землепользования несельскохозяйственного объекта завершается принятием решения государственным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления о предоставлении земельного участка. Одновременно решается вопрос об изменении категории и разрешенного использования, в форме собственности на землю.

Если отчуждение земельного участка связано с переводом земель из одной категории в другую, то следует учитывать, что изменении категории земель сельскохозяйственного назначения осуществляется исключительно органом исполнительной власти субъектов РФ, а земель иного целевого назначения органом местного самоуправления.

В нашем случае по отводу земельного участка строительство автомобильной дороги, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации, с переводом земель из одной категории в другую (172 ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую").

Важно заметить, что моментом возникновения или моментом прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель. Само же право на конкретный земельный участок возникает у субъекта после государственной регистрации этого права (права собственности, аренды, постоянного пользования и др.) в Управлении Федеральной регистрационной палате РФ.

Разрешение на строительство объекта выдают в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 07.05.98, Федеральным законом "Об архитектурной деятельности в РФ" от 17.11.95, Правилами выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.00, Инструкцией о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений, СНиП 11-01--95 и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Предоставляемый участок размещают с учетом интересов всех отраслей, землевладельцев (землепользователей), расположенных на данной территории, при соблюдении приоритета сельскохозяйственного землепользования. Предоставляемый участок размещают там, где территориальные условия позволяют выполнить специальные задачи землепользования с учетом социальных условий. Площадь, конфигурация и природные условия участка должны соответствовать тем целям, для которых его предоставляют, а также параметрам производства. Затраты, вложенные ранее в улучшение земель ценных угодий, сложившаяся внутрихозяйственная организация территории, целостность землепользования должны быть по возможности сохранены. Охрана природы, предотвращение загрязнения, водоемов, воздушного бассейна и.т.п. должны быть обеспечены. Тщательное и квалифицированное проектирование - надежный путь обеспечивающий рациональную организацию использования и охраны земельных ресурсов в целом и правильное использование продуктивных земель, а так же соблюдение всех действующих правовых норм.

земельный изъятие правовой автодорога

1.5 Связь между изъятием, предоставлением и отводом земель для несельскохозяйственных нужд

Отвод земельного участка для несельскохозяйственных целей, как правило, связан со строительством тех или иных объектов. Поэтому возбуждение ходатайства об отводе участка производится на основании решений о строительстве или реконструкции объекта недвижимости. Такое решение может быть принято органами государственной власти Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, руководящими органами юридических лиц или частными предпринимателями. Принятие решений о строительстве объектов недвижимости подтверждается разрешением, которое выдается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Возбуждение ходатайства об отводе земельного участка оформляется заявлением заказчика. Порядок, состав и последовательность проведения землеустроительных действий зависит от того, потребуется ли предварительное согласование мест размещения объекта, или же участок может быть предоставлен без предварительного согласования. Принципиальное различие указанных подходов заключается в следующем.

Предварительное согласование мест размещения объекта необходимо тогда, когда возможны различные варианты размещения, а само проектирование объекта связано с проведением изысканий и привязкой к конкретным условиям местности. Это характерно для строительства железных и шоссейных дорог, газо- и нефтепроводов; ряда промышленных и других объектов.

Предоставление земельных участков без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсных, аукционных) или в тех случаях, когда местоположение, вид использования и правовой статус земельных участков определены градостроительной документацией. Это касается, например, участков индивидуального жилого строительства, ведения личного подсобного хозяйства, отдельных зданий и сооружений, размещаемых на территории населенных пунктов.

Поскольку государство прямо заинтересовано в рациональном использовании и своевременном освоении земельного участка, то для согласования земельного отвода заказчиком должна быть предоставлена обоснованная заявка. Как правило, она содержит следующие документы:

заявление юридического или физического лица, в котором указывается назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка и испрашиваемое право (разрешенное использование);

технико-экономическое обоснование проекта строительства или описание назначения объекта;

решение о строительстве объектов недвижимости на испрашиваемом земельном участке, а также предварительное согласование строительства с государственными и муниципальными органами;

решение о финансировании строительства и оборудовании объектов недвижимости.

Для объектов федерального или муниципального уровня это может быть выписка из бюджета или плана финансирования. Юридические лица и частные предприниматели представляют бизнес-план, утвержденный титульный список строительства или другие документы, в которых указаны источники и порядок финансирования объектов строительства;

примерный расчет испрашиваемой площади и возможные варианты размещения земельных участков. По особо сложным объектам землеустройства могут быть отдельно указаны площади для проведения изыскательских работ на период строительства и эксплуатации объекта;

правка об использовании заказчиком ранее предоставленных земельных участков, а также о выполнении им обязательств по рекультивации земель, землеванию и другим природоохранным мероприятиям;

ведения о предполагаемых сроках начала окончания работ по освоению земельного участка.

Ходатайство об отводе земель направляется в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, которые по закону представляют интересы собственника соответствующего земельного участка. Эти органы, принимая ходатайство, могут назначить предварительную экспертизу по целесообразности строительства объекта или о проведении экологической экспертизы, дополнительном технико-экономическом обосновании, проверке кредитоспособности инвесторов. Возможны также решения об информировании населения и предварительном согласовании земельного отвода со смежными землепользователями. Эти органы власти определяют также необходимость предварительного согласования отвода земельного участка, решают вопрос о проведении аукциона или конкурса, а также могут назначить другие ограничительные мероприятия.

При рассмотрении ходатайств об отводе земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, следует исходить из конституционного права всех юридических лиц и граждан на получение земли. Необоснованный отказ не допускается и может быть обжалован в судебных инстанциях.

Земля, может, быть предоставлена в собственность, или аренду, а государственным организациям и некоторым юридическим лицам - в бессрочное (постоянное) или временное пользование. Предоставление земельных участков в собственность осуществляется за плату за исключением случаев, специально оговоренных законодательством.

Юридические лица и отдельные граждане вправе ставить вопрос о предоставлении им земельных участков на правах частной собственности. Обосновано им могут отказать только в следующих случаях:

. Если земельные участки официально изъяты из оборота;

. Если Федеральным законом установлен запрет на приватизацию этих земельных массивов;

. Если земельные участки официально зарезервированы для государственных или муниципальных нужд.

Очевидно, что иной подход осуществляется в тех случаях, когда предоставление земельных участков для государственных и общественных надобностей связано с необходимостью их изъятия у юридических и частных лиц. Законодательство предусматривает право выкупа, согласованного изъятия на основе компенсации убытков и потерь прежних землевладельцев и землепользователей, а в исключительных ситуациях - даже право принудительного изъятия. Такое положение нередко связано с размещением линейных объектов (дорог, нефте- и газопроводов), объектов жилого, культурно-бытового и производственного строительства в населенных пунктах, а также с отводом крупных земельных массивов для строительства особо важных промышленных предприятий. Таким образом, возбуждение и рассмотрение ходатайства является важной стадией отвода земельных участков. С регистрации ходатайства начинается землеустроительный процесс [14].

Изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка является вторым этапом отвода земель для государственных и общественных надобностей. Он проводится после окончания проектно-изыскательских работ, включения объектов в планы строительства и решения вопросов о его финансировании.

Основанием для возобновления землеустроительных работ являются следующие документы и материалы: - ходатайство (заявление) о продолжении работ по предоставлению земельного участка; - землеустроительное дело по предварительному согласованию места размещения объекта;

копия генерального плана размещения всех объектов недвижимости на участке;

документы о финансировании строительства и оборудования объекта;

рабочие проекты рекультивации земель, снятия плодородного слоя и другие материалы.

На этом этапе уточняются границы земельного отвода, условия выкупа, компенсации убытков и потерь прежних землепользователей, окончательно устанавливаются режиму использования земель.

Результатом второго этапа является постановление (решение) органа местного самоуправления или исполнительного органа государственной власти об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка. Одновременно решается вопрос об изменении категории и разрешенного использования, форме собственности на землю, устанавливаются обременения и сервитуты.

В состав второго этапа входят:

составление технического проекта оформления границ, уточнение площади земельного участка, составление экспликации земель и других земельно-учетных данных;

рассмотрение вопросов изъятия (выкупа) земельных участков у обладателей прав на землю;

определение условий и порядка заключения сделок или договоров об уступке прав на землю;

определение окончательной стоимости потерь и убытков, включая упущенную выгоду в связи с изъятием земель и установлением охранных зон;

определение окончательных условий и сроков проведения рекультивации земель и землевания, снятия, сохранения и нанесения плодородного слоя почв;

подготовка и принятие окончательных согласований и решений об изъятии и предоставлений земельных участков.

Определенные документы по этапам предварительного согласования и предоставления земельных участков могут повторяться и дублироваться. Например, расчеты и акты определения убытков и потерь, условия экологической экспертизы, рекультивации, землевания и т. д. Вместе с тем объекты и стоимости работ могут уточняться вследствие изменения масштаба цен, изменения нормативов, площади, состава изымаемых земель и других условий. Изъятие (выкуп) земельного участка может быть произведено как с согласия, обладателя прав на него, так и без согласия, то есть принудительно.

Согласно земельному законодательству основаниями прекращения права собственности на землю являются:

отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам (продажа, дарение, передача по наследству и т.п.);

- отказ собственника от права собственности на земельный участок;

принудительное изъятие у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством. Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд также является основанием прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и аренды земельного участка. В определенных законодательством случаях может быть установлено право ограниченного пользования чужими земельными участками без его изъятия (частный или публичный сервитут). Такое решение чаще всего связано с необходимостью проходов, проездов через чужую территорию, правом доступа к водоемам, местам традиционного отдыха населения и т.п. [16].

Если отчуждение земельного участка связано с переводом земель из одной категории в другую, то следует учитывать, что изменение категории земель сельскохозяйственного назначения осуществляется исключительно органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления. Это положение законодательства относится к землям любых форм собственности, включая частную собственность граждан.

2. Объект исследования

.1 Общие сведения колхоза "Россия" Корочанского района Белгородской области, из земель которого намечается отвод

Корочанский район расположен в центральной части Белгородской области, которая расположена на южных и юго-западных склонах средне-русской возвышенности (рис.2). Территория граничит с шестью районами области: на западе с Белгородским и Прохоровским, на севере - с Губкинским, на востоке с Новооскольским и Чернянским, на юге с Шебекинским.



Рис. 2. Расположение Корочанского района в границах Белгородской области (цифрами обозначены районы Белгородской области: 1 - Красненский; 2 - Белгород; 3 - Борисовский; 4 - Валуйский; 5 - Вейделевский; 6 - Волоконовский; 7 - Гайворонский; 8 - Губкинский; 9 - Ивнянский; 10 - Корочанский; 12 - Красногвардейский; 13 - Краснояружский; 14 - Новооскольский; 15 - Прохоровский; 16 - Ракитянский; 17 - Ровеньской; 18 - Старооскольский; 19 - Чернянский; 20 - Шебекинский; 21 - Строительный).

Корочанский район расположен в умеренных широтах между северной широты и восточной долготы, на правом берегу реки Корочи, одного из притоков реки Северский Донец. Территория имеет сравнительно компактную, неправильной формы конфигурацию.

Положение района в центре европейской части страны создает выгодные условия для экономического развития. Его территорию пересекают разнообразные транспортные магистрали: автотрассы, газопроводы, линии электропередач, которые способствуют развитию хозяйственных связей со многими районами Белгородской области, страны. Расстояние от города Корочи до областного центра города Белгорода по асфальтированной дороге 53 км.

Площадь Корочанского района составляет около 1500 кв. км. На них привольно раскинулись владения двадцати двух сельских поселений - Алексеевского, Анновского, Афанасовского, Бехтеевского, Большехаланского, Бубновского, Жигайловского, Заяченского, Коротковского, Кощеевского, Ломовского, Мелиховского, Новослободского, Плосковского, Плотавского, Погореловского, Поповского, Проходенского, Соколовского, Шеиского, Шляховского, Яблоновского. В районе 128 населенных пунктов: сел-58, хуторов - 67, поселков - 3.

Наличие равнинных территорий с богатыми черноземными почвами способствует развитию сельского хозяйства. В районе 112 тысяч гектаров сельскохозяйственных угодий, в том числе - 87 тысяч га пашни, около 2 тысяч садов, 23 сельхозпредприятия.

Геологическое строение Корочанского района характеризуется наличием в ее недрах кристаллических пород прикрытых осадочных отложений, различных по своей мощности и происхождению. Все это оказало влияние на современный рельеф района.

Характерные черты рельефа Корочанского района определяются ее расположением в пределах среднерусской возвышенности. Основными формами рельефа являются и междуречные плато, речные долины, поймы, балки и овраги.

Климат Корочанского района умеренно-континентальный: зима с частыми оттепелями, лето теплое со значительными осадками. Район обладает богатыми ресурсами тепла. Продолжительности безморозного периода 163 дня.

Колхоз "Россия" расположен в западной части Корочанского района. По ботанико-географическому районированию области территория хозяйства относится к лесостепной зоне. По балочным склонам различной экспозиции на чернозёмных почвах господствуют мятликовые разнотравные ассоциации. Преобладающими растениями являются - мятник узколистный, пырей ползучий, клевер белый и розовый, люцерна хмелевидная, тысячелетник обыкновенный, полынь обыкновенная, одуванчик лекарственный и др.

Территория хозяйства входит в состав Украинской провинции подзоны типичных и выщелоченных чернозёмов чернозёмной зоны. В почвенном покрове преобладают типичные и выщелоченные чернозёмы, которые распространены на всех элементах рельефа - плато, склонах водоразделов, балочных склонах.

.2 Характеристика объекта исследования

Линейный земельный участок, протяжённостью 5,0 км, испрашиваемые под строительство объездной дороги с. Яблоново расположен в Корочанском районе Белгородской области и прослеживается вдоль западной и северо-западной окраины села (рис.3).

Автомобильная дорога будет запроектирована со следующими нормативными показателями:

категория автодороги - III;

протяжённость автодороги - 5,0 км;

расчётная скорость - 100 км/ч;

количество полос движения - 2;

ширина земляного полотна - 12,0 м;

ширина проезжей части - 3,5×2,0 м;

тип дорожной одежды - капитальный;

вид покрытия - асфальтобетон;

нормативные нагрузки - согласно СНиП 2.05.01-89.

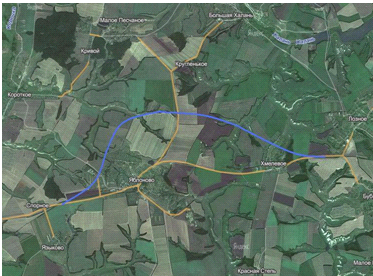


Рис. 3. Расположение линейного земельного участка, изымаемого под строительство объездной дороги с. Яблоново Корочанского района Белгородской области.

Начало участка строительства автодороги обход с. Яблоново - ось проезжей части автодороги "Короча-Чернянка-Красное", 700+11 км к юго-западу от с. Яблоново.

Конец участка строительства автодороги обход с. Яблоново - ось проезжей части автодороги "Короча-Чернянка-Красное", 700+16 км северо-восточнее с. Яблоново.

Проектируемая трасса с запада и севера огибает с. Яблоново, проходит по землям крестьянско-фермерских хозяйств, пересекает балку Большая.

Для предварительного согласования земельных участков для строительства объездной автодороги с. Яблоново были использованы следующие материалы и документы:

материалы аэрофотосъёмки залёта 1987 года, дешифрирование 1988 года, масштаба 1:10000;

материалы по передаче земель населённых пунктов в ведение Яблоновского сельского Совета народных депутатов Корочанского района Белгородской области, 1991 года;

материалы перераспределения земель ассоциации "Россия" Корочанского района Белгородской области, 1993 года;

материалы почвенного обследования колхоза "Россия" Корочанского района Белгородской области и рекомендации по их использованию, 1984 года;

сведения государственного кадастра недвижимости.

Строительство объездной автодороги с. Яблоново будет осуществляться на землях категории сельскохозяйственного назначения, населённых пунктов и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, за счёт земель землепользователей.

Основные показатели по площадям земельных участков, изымаемых для проведения работ по строительству объездной автодороги с. Яблоново Корочанского района Белгородской области и по землепользователям приведены в таблице 1.

Большая часть изымаемых земель, приходится на земли сельскохозяйственного назначения, приходящаяся на частную собственность землепользователей (крестьянско-фермерские хозяйства) (36,01%) и государственную собственность администрации Корочанского района (37,43%).

Таблица 1

Сводная таблица показателей

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № пп | Наименование показателей | Един. измер. | Количество | | |
|  |  |  | Всего | В том числе | |
|  |  |  |  | для постоянного пользования | на период строительства |
| 1 | Количество затрагиваемых землепользователей, собственников | Кол-во | 14 | 14 | 14 |
| 2. | Протяженность трассы | км | 5 | 5 | 5 |
| 3. | Карьеры | Кол-во | 3 | - | - |
| 4. | Занимаемая площадь - всего | м2 | 363510 | 213398 | 150112 |
|  | В т.ч. по категориям земель: | | | | |
|  | - земли сельскохозяйственного назначения | м2 | 213352 | 156730 | 56622 |
|  | - земли населённых пунктов | м2 | 52495 | 37958 | 14537 |
|  | - земли промышленности, транспорта | м2 | 19363 | 18710 | 653 |
|  | В т.ч. по землепользователям: | | | | |
|  | В границах Яблоновского сельского поселения: | | | | |
|  | - государственная собственность администрация Корочанского района, (земли с.х.) | м2 | 98842 | 79884 | 18958 |
|  | Из них в кадастровом квартале 31:09:0708002 | м2 | 212 | - | 212 |
|  | 31:09:0703001 | м2 | 75910 | 60279 | 15631 |
|  | 31:09:0705021 | м2 | 10530 | 8808 | 1722 |
|  | 31:09:0706001 | м2 | 12190 | 10797 | 1393 |
|  | - государственная собственность администрация Корочанского района, (н.п) |  | 52495 | 37958 | 14537 |
|  | Из них в кадастровом квартале 31:09:0705001 | м2 | 26094 | 20032 | 6062 |
|  | Продолжение таблицы 1 | | | | |
|  | 31:09:0705003 | м2 | 25642 | 17458 | 8184 |
|  | 31:09:0705016 | м2 | 759 | 468 | 291 |
|  | - Крестьянско-фермерские хозяйства (с.х.): | м2 |  | 76846 | 37664 |
|  | Лысенко А.В. №28 | м2 | 13356 | 10307 | 3049 |
|  | Артебинина Г.Г. №27 | м2 | 7917 | 4943 | 2974 |
|  | Тонкопряд О.Г. №22 | м2 | 7701 | 6540 | 1161 |
|  | Рядинский А.И. №20 | м2 | 2285 | 761 | 1524 |
|  | Баева И.Ю. №18 | м2 | 12822 | 8426 | 4396 |
|  | Ширяев Г.П. № 318 | м2 | 17091 | 12070 | 5021 |
|  | Короткая М.С. № 219 | м2 | 14510 | 10576 | 3934 |
|  | Алышев П.И. № 271 | м2 | 11609 | 6947 | 4662 |
|  | Алышев Г.П. № 30 | м2 | 16909 | 10265 | 6641 |
|  | Кузовлев И.С. № 32 | м2 | 1456 | 709 | 747 |
|  | Белоусова М.В. № 12 | м2 | 6105 | 3693 | 2412 |
|  | Лытнев Г.П. № 24 | м2 | 365 | 254 | 111 |
|  | Чухотов В.Ф. № 256 | м2 | 1391 | 680 | 711 |
|  | Мамонтов А.В. № 266 | м2 | 996 | 675 | 321 |
|  | - управление дорогами | м2 | 19363 | 18710 | 653 |
|  | Итого земель для строительства автодороги | м2 | 285210 | 213398 | 71812 |
|  | Карьер песка №1 | м2 | 3300 |  | 3300 |
|  | Карьер грунта № 2 | м2 | 44000 |  | 44000 |
|  | Карьер грунта № 3 | м2 | 31000 |  | 31000 |
|  | Итого земель для размещения карьеров | м2 | 78300 |  | 78300 |
|  | Всего: | м2 | 363510 | 213398 | 150112 |

В общем, на земли сельскохозяйственного назначения приходится 73,44%. Из земель населённых пунктов изымается 17,78%, являющиеся государственной собственностью администрации Корочанского района. Из земель промышленности, транспорта изымается 8,76% (рис. 4).

Земельные участки, занимаемые под размещение основных элементов и сооружений автодороги - земляного полотна, пересечений и съездов, испрашиваются для постоянного пользования.



Рис. 4. Процентное соотношение изымаемых земель под строительство автодороги по категориям земель.

Земельные участки, используемые под размещение временных строительных дорог, для перемещения машин и механизмов, складирования плодородного слоя почвы в притрассовые отвалы, размещения отвала песка и строительной площадки для складирования строительных материалов, испрашиваются на период проведения работ по строительству объездной автодороги с. Яблоново сроком занятия до одного года.

Испрашиваемые земельные участки для проведения работ по строительству объездной автодороги с. Яблоново Корочанского района Белгородской области пересечены следующими режимообразующими объектами с охранными зонами:

воздушные линии электропередач напряжения 0,4кВ и 10 кВ, в праве пользования Корочанского РЭС филиала "МРСК Центра - Белгородэнерго" с охранной зоной 2 метра и 1о метров по обе стороны от крайних проводов соответственно;

подземные стальные газопроводы низкого, среднего и высокого давления, в ведении ОАО "Белгородоблгаз" с охранной зоной 2 метра, 4 метра и 7 метров от трубопровода с каждой стороны соответственно;

линии кабеля связи, в ведении линейно-технического участка г. Короча Белгородского филиала ОАО "Ростелеком" с охранной зоной 2 метра по обе стороны;

трассы водопровода, в праве пользования МУП ЖКХ "Корочанское".

Рельеф земельных участков по трассе реконструкции автодороги разнообразный, в основном представлено плато, плавно переходящим в водораздельные и балочные склоны различной экспозиции, крутизной в пределах от 1 до 8 градусов.

Почвенный покров земельных участков на участке строительства объездной дороги с. Яблоново в основном представлен следующими почвенными разновидностями:

чернозём выщелоченный сренемощный малогумусный тяжелосуглинистый на лессовидном суглинке;

чернозём типичный сренемощный малогумусный тяжелосуглинистый на лессовидном суглинке;

балочный чернозём типичный карбонатный среднесмытый тяжелосуглинистый на лессовидных глинах и суглинке.

3. Изъятие и предоставление земель для строительства объездной дороги с. Яблоново Корочанского района Белгородской области

.1 Характеристика предприятия ООО "Белгородземпроект", выполняющая изъятие земель

Земельно-кадастровые работы по изъятию земельных участков для строительства объездной автодороги с. Яблоново в границах Корочанского района Белгородской области проводились обществом с ограниченной ответственностью "Белгородское землеустроительное проектно-изыскательское предприятие".

Общество является коммерческой организацией.

Предметом деятельности общества являются:

) Выполнение работ в области технической инвентаризации, землеустройства, мониторинга земель, страхования и оценки земель и иных объектов недвижимости, оформления прав на данные объекты, геодезическая и картографическая деятельность.

) Риэлтерская, девелоперская и инвестиционная деятельность.

) Деятельность в области стандартизации и сертификации.

) Консультационные, экспертные и юридические услуги в области технической инвентаризации, землеустройства и мониторинга земель.

) Проведение исследований и разработок в области земельных и имущественных отношений.

) Образовательная деятельность, в том числе профессиональная подготовка, переподготовка, повышение квалификации специалистов в области технической инвентаризации, землеустройства, мониторинга земель.

) Ведение и хранение архивов по земельному фонду.

Полевые измерения выполнялись с помощью электронных тахеометров Nikon DTM-352 (рис.5а), 3Ta5P (рис.5б) и с помощью спутниковой одночастотной геодезической аппаратурой приёмником SR 510 (рис. 5в).



Рис. 5. Современные геодезические приборы, используемые при полевых измерениях ООО "Белгородземпроект".

.2 Земельно-кадастровые работы по изъятию земель объекта исследования "Строительство объездной автодороги с. Яблоново Корочанского района Белгородской области"

Землеотводной процесс по объекту строительства объездной автодороги с. Яблоново Корочанского района Белгородской области состоял из следующих стадий:

) утверждение акта о предварительном согласовании места размещения объекта (рис. 6.);

) проведение проектных и изыскательских работ (рис. 7.);

) принятие постановления о предоставлении земельного участка (рис.8.);

) установление границ земельного участка на местности и составление его плана или чертежа;

) государственная регистрация и выдача документов, удостоверяющих право на землю.

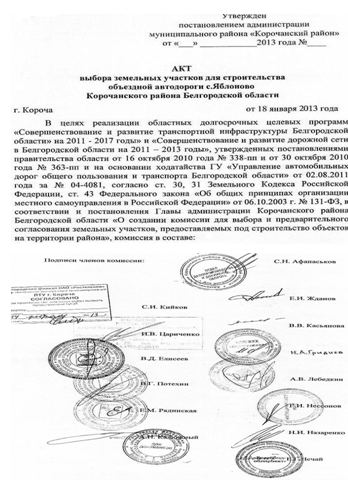


Рис. 6. Акт предварительного согласования места размещения объекта.

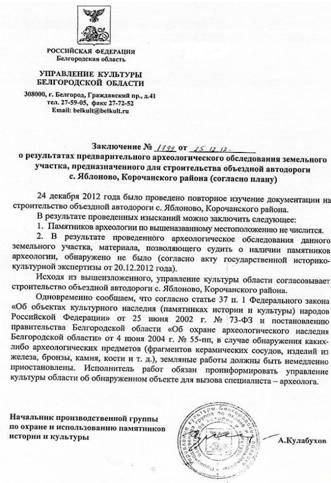


Рис. 7. Заключение о результатах археологического обследования.

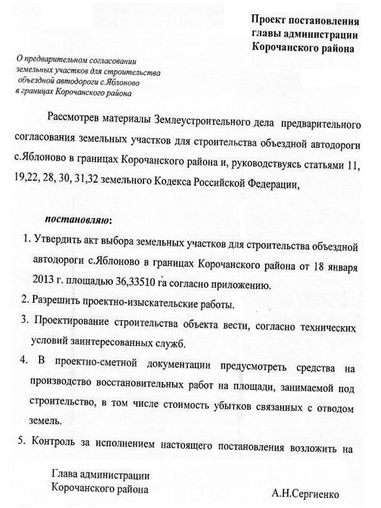


Рис. 8. Постановление о предоставлении земельного участка.

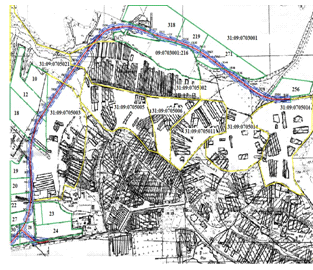


Рис. 9. Схема расположения земельного участка с нанесением оси проектируемой трассы (красная линия); постоянной полосой отвода (синяя линия) и на период строительства (синяя пунктирная линия); участками землепользователей. Зеленым цветом показаны участки землепользователей и жёлтым цветом показаны границы кадастровых кварталов.

Проект изъятия и предоставления земель для строительства объездной автодороги с. Яблоново Корочанского района Белгородской области представлен схемой (рис.10) и включает:

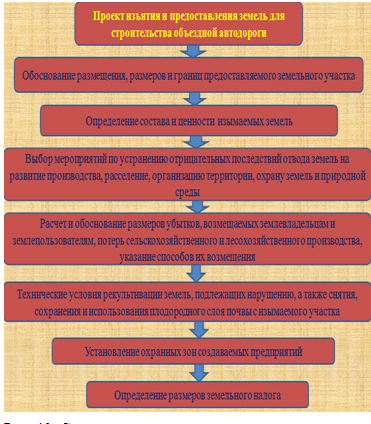


Рис. 10. Схема этапов проекта изъятия и предоставления земель для строительства объездной автодороги с. Яблоново Корочанского района Белгородской области.

1) Обоснование размещения, размеров и границ предоставляемого земельного участка. На основании изучения условий землепользования, объекта землеустройства, размещения объекта строительства и с учетом норм отвода был составлен проект отвода земель. Для этого на план землепользования сельскохозяйственного предприятия нанесены границы земельных участков, предоставленных для строящегося объекта. Местоположение и размеры изымаемого участка земли были установлены на основании схемы размещения несельскохозяйственного объекта и его технической характеристики. Ширина полос постоянного и временного отвода при строительстве автомобильной дороги была установлена в зависимости от технической характеристики объекта по установленным нормам. На чертеже (рис.9.) показаны границы постоянного отвода 25 м и временного отвода 13 м, зона негативного влияния 200 м.

) Определение состава и ценности изымаемых земель. Для размещения строящейся автомобильной дороги были отведены земли в постоянное пользование и временное пользование (табл. 2, 3). Общая площадь полосы отвода в постоянное пользование составляет 21,3398 га, в том числе: пашня - 9, 7094 га, пастбище - 6, 745 га, под дорогами - 2, 9431 га; под лесополосами - 1,1652 га, прочие - 0,7771 га (табл. 2, рис. 11.).

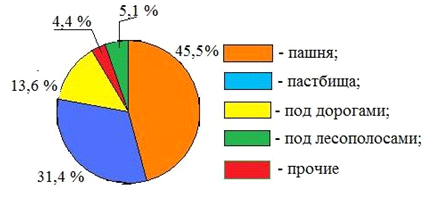


Рис. 11. Процентное соотношение угодий, изъятые в постоянное пользование для строительства автодороги.

Из рисунка, видно, что наибольшее количество земель изымается из самых ценных угодий - пашня и пастбища.

Таблица 2

Расчёт площади и видов угодий при изъятии земель в постоянное пользование

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № пп | Наименование показателей | Един. измер. | Всего | В том числе | | | | |
|  |  |  |  | пашня | пастбище | под дорогами | лесополосы | прочие |
|  | Администрация Корочанского района, (земли с.х.) | м2 | 79884 |  | 53082 | 10721 | 10920 | 5161 |
|  | Из них в кадастровом квартале 31:09:0708002 | м2 | - |  |  |  |  |  |
|  | 31:09:0703001 | м2 | 60279 |  | 44213 | 6785 | 4210 | 5053 |
|  | 31:09:0705021 | м2 | 8808 |  | 7745 |  | 955 | 108 |
|  | 31:09:0706001 | м2 | 10797 |  | 1106 | 3936 | 5755 |  |
|  | Корочанский район с. Яблоново, (н.п) |  | 37958 | 20923 | 13693 |  | 732 | 2610 |
|  | Из них в кадастровом квартале 31:09:0705001 | м2 | 20032 | 4197 | 13225 |  |  | 2610 |
|  | 31:09:0705003 | м2 | 17458 | 16726 |  |  | 732 |  |
|  | 31:09:0705016 | м2 | 468 |  | 468 |  |  |  |
|  | - Крестьянско-фермерские хозяйства (с.х.): | м2 | 76846 |  |  |  |  |  |
|  | Лысенко А.В. №28 | м2 | 10307 | 10307 |  |  |  |  |
|  | Артебинина Г.Г. №27 | м2 | 4943 | 4943 |  |  |  |  |
|  | Тонкопряд О.Г. №22 | м2 | 6540 | 6540 |  |  |  |  |
|  | Рядинский А.И. №20 | м2 | 761 | 761 |  |  |  |  |
|  | Баева И.Ю. №18 | м2 | 8426 | 8426 |  |  |  |  |
|  | Ширяев Г.П. № 318 | м2 | 12070 | 12070 |  |  |  |  |
|  | Короткая М.С. № 219 | м2 | 10576 | 10576 |  |  |  |  |
|  | Алышев П.И. № 271 | м2 | 6947 | 6947 |  |  |  |  |
|  | Алышев Г.П. № 30 | м2 | 10265 | 10265 |  |  |  |  |
|  | Кузовлев И.С. № 32 | м2 | 709 | 709 |  |  |  |  |
|  | Продолжение таблицы 2 | | | | | | | |
|  | Белоусова М.В. № 12 | м2 | 3693 | 3693 |  |  |  |  |
|  | Лытнев Г.П. № 24 | м2 | 254 | 254 |  |  |  |  |
|  | Чухотов В.Ф. № 256 | м2 | 680 | 680 |  |  |  |  |
|  | Мамонтов А.В. № 266 | м2 | 675 |  | 675 |  |  |  |
|  | - управление дорогами | м2 | 18710 |  |  | 18710 |  |  |
|  | Итого земель для строительства автодороги | м2 | 213398 | 97094 | 67450 | 29431 | 11652 | 7771 |
|  | Карьер песка №1 | м2 |  |  |  |  |  |  |
|  | Карьер грунта № 2 | м2 |  |  |  |  |  |  |
|  | Карьер грунта № 3 | м2 |  |  |  |  |  |  |
|  | Итого земель для размещения карьеров | м2 |  |  |  |  |  |  |
|  | Всего: | м2 | 213398 | 97094 | 67450 | 29431 | 11652 | 7771 |

На период строительства автомобильной дороги предоставляются земельные участки во временное пользование. Временное пользование ограничивается двумя годами. При строительстве автомобильных дорог на землях временного пользования размещаются площадки для отвалов плодородного почвенного слоя, площадки для строительных материалов, полосы для проезда строительной техники и транспортных средств, осуществляющих транспортировку почвы и стройматериалов. Общая площадь полосы отвода во временное пользование составляет 15,0112 га, в том числе: пашня - 4,6627 га, пастбище - 9,5124 га, под дорогами - 0,173 га; под лесополосами - 0,3413 га, прочие - 0,3218 га (Табл. 3, рис. 11).

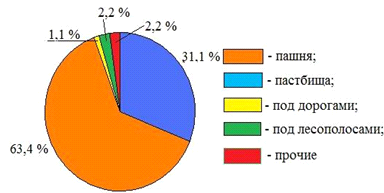


Рис. 11. Процентное соотношение угодий, изъятые во временное пользование для строительства автодороги.

Таблица 3

Расчёт площади и видов угодий при изъятии земель во временное пользование

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № пп | Наименование показателей | Един. измер. | Всего | В том числе | | | | |
|  |  |  |  | пашня | пастбище | под дорогами | лесополосы | прочие |
|  | Администрация Корочанского района, (земли с.х.) | м2 | 18958 |  | 15191 | 837 | 2170 | 760 |
|  | Из них в кадастровом квартале 31:09:0708002 | м2 | 212 |  |  |  | 212 |  |
|  | 31:09:0703001 | м2 | 15631 |  | 13558 | 586 | 842 | 645 |
|  | 31:09:0705021 | м2 | 1722 |  | 1478 |  | 129 | 115 |
|  | 31:09:0706001 | м2 | 1393 |  | 155 | 251 | 987 |  |
|  | Корочанский район с. Яблоново, (н.п) |  | 14537 | 9284 | 4612 | 240 | 243 | 158 |
|  | Из них в кадастровом квартале 31:09:0705001 | м2 | 6062 | 1583 | 4321 |  |  | 158 |
|  | 31:09:0705003 | м2 | 8184 | 7701 |  | 240 | 243 |  |
|  | 31:09:0705016 | м2 | 291 |  | 291 |  |  |  |
|  | - Крестьянско-фермерские хозяйства (с.х.): | м2 | 37664 |  |  |  |  |  |
|  | Лысенко А.В. №28 | м2 | 3049 | 3049 |  |  |  |  |
|  | Продолжение таблицы 3 | | | | | | | |
|  | Артебинина Г.Г. №27 | м2 | 2974 | 2974 |  |  |  |  |
|  | Тонкопряд О.Г. №22 | м2 | 1161 | 1161 |  |  |  |  |
|  | Рядинский А.И. №20 | м2 | 1524 | 1524 |  |  |  |  |
|  | Баева И.Ю. №18 | м2 | 4396 | 4396 |  |  |  |  |
|  | Ширяев Г.П. № 318 | м2 | 5021 | 5021 |  |  |  |  |
|  | Короткая М.С. № 219 | м2 | 3934 | 3934 |  |  |  |  |
|  | Алышев П.И. № 271 | м2 | 4662 | 4662 |  |  |  |  |
|  | Алышев Г.П. № 30 | м2 | 6641 | 6641 |  |  |  |  |
|  | Кузовлев И.С. № 32 | м2 | 747 | 747 |  |  |  |  |
|  | Белоусова М.В. № 12 | м2 | 2412 | 2412 |  |  |  |  |
|  | Лытнев Г.П. № 24 | м2 | 111 | 111 |  |  |  |  |
|  | Чухотов В.Ф. № 256 | м2 | 711 | 711 |  |  |  |  |
|  | Мамонтов А.В. № 266 | м2 | 321 |  | 321 |  |  |  |
|  | - управление дорогами | м2 | 653 |  |  | 653 |  |  |
|  | Итого земель для строительства автодороги | м2 | 71812 | 46627 | 20124 | 1730 | 2413 | 918 |
|  | Карьер песка №1 | м2 | 3300 |  |  |  | 1000 | 2300 |
|  | Карьер грунта № 2 | м2 | 44000 |  | 44000 |  |  |  |
|  | Карьер грунта № 3 | м2 | 31000 |  | 31000 |  |  |  |
|  | Итого земель для размещения карьеров | м2 | 78300 |  | 75000 |  | 1000 | 2300 |
|  | Всего: | м2 | 150112 | 46627 | 95124 | 1730 | 3413 | 3218 |

) Выбор мероприятий по устранению отрицательных последствий отвода земель на развитие производства, расселение, организацию территории, охрану земель и природной среды. Определение ценности изымаемых земель основывается на относительной их пригодности по естественному плодородию для возделывания сельскохозяйственных культур. Относительная оценка плодородия производилась в баллах бонитета для каждой почвенной разновидности. Ценность изымаемого участка (27,77 балла) значительно ниже ценности земель в среднем по хозяйству (42,5 балла) и району в целом (45,3 баллов), то есть земли хозяйства хуже по качеству, чем в среднем по району.

) Расчет и обоснование размеров убытков, возмещаемых землевладельцам и землепользователям, потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, указание способов их возмещения. В случаях, когда землевладельцы или землепользователи по условиям отвода не имеют возможности убрать урожай с отводимых земель, возникают убытки, величина которых определяется стоимостью урожая сельскохозяйственных культур (при условии проведения полного комплекса агротехнических мероприятий на отводимом участке).

Убытки в связи с упущенной выгодой вызываются прекращением получения ежегодного дохода с изымаемых земель за период, необходимый для восстановления нарушенного производства.

Возмещение упущенной выгоды производится в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течение периода восстановления нарушенного производства.

Ежегодный доход исчисляется по фактическим объемам производства в натуральном выражении в среднем за 5 лет и ценам, действующим на момент изъятия земель.

Убытки в связи с упущенной выгодой определяются как произведение ежегодного дохода на коэффициент, действующий периоду восстановления нарушенного производства:

Ухв = Д · Кв,

где: Ухв - убытки в связи с упущенной выгодой, тыс. руб.;

Д - величина ежегодного дохода (стоимость продукции), теряемого в период восстановления нарушенного производства, тыс. руб.;

Кв - коэффициент, соответствующий сроку временного пользования - периоду восстановления нарушенного производства.

Убытки, включая упущенную выгоду всего составляют 297,6 тыс. руб.; общая сумма убытков в виде упущенной выгоды, связанных с прекращением получения ежегодного дохода пользователями (собственниками, арендаторами) земли составляет 91,7 тыс. руб., в том числе: постоянное пользование - 60,5 тыс. руб., временное пользование - 31,2 тыс. руб.; сумма убытков, связанных с неиспользуемыми затратами составляет 27,8 тыс. руб., в том числе: постоянное пользование - 16,6 тыс.руб., временное пользование - 11,2 тыс. руб.; сумма убытков, необходимых для восстановления ухудшенного качества земель составляет 178,1 тыс. руб., в том числе: постоянное пользование - 117,5 тыс. руб., временное пользование - 60,6 тыс. руб.

) Технические условия рекультивации земель, подлежащих нарушению, а также снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы с изымаемого участка. На основе материалов почвенных обследований (почвенной карты) на массиве, предоставляемом в постоянное и временное пользование, устанавливаются участки, с которых снимается плодородный слой почвы.

Плодородный почвенный слой селективно снимается с участков сельскохозяйственных угодий, мощность ППС которых превышает 10 см. Определяются площади участков в контуре, с которых снимается плодородный слой почвы. Площади определяются отдельно по участкам постоянного и временного отводов по каждому участку.

Площадь участков постоянного отвода, с которых снимается плодородный почвенный слой составляет 97094 кв.м.. Площадь участков временного отвода, с которых снимается плодородный почвенный слой составляет 46627 кв.м.

) Установление охранных зон создаваемых предприятий. Испрашиваемые земельные участки для проведения работ по строительству объездной автодороги с. Яблоново Корочанского района Белгородской области пересечены следующими режимообразующими объектами с охранными зонами:

воздушные линии электропередач напряжения 0,4кВ и 10 кВ, в праве пользования Корочанского РЭС филиала "МРСК Центра - Белгородэнерго" с охранной зоной 2 метра и 1о метров по обе стороны от крайних проводов соответственно;

подземные стальные газопроводы низкого, среднего и высокого давления, в ведении ОАО "Белгородоблгаз" с охранной зоной 2 метра, 4 метра и 7 метров от трубопровода с каждой стороны соответственно;

линии кабеля связи, в ведении линейно-технического участка г. Короча Белгородского филиала ОАО "Ростелеком" с охранной зоной 2 метра по обе стороны;

трассы водопровода, в праве пользования МУП ЖКХ "Корочанское".

7) Определение размеров земельного налога.

Землепользование и землевладение в РФ является платным. Плата за землю взимается в форме: земельного налога или арендной платы. Собственники земли, землепользователи и землевладельцы, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом.

Целью введения платы за землю является стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивание условий хозяйствования на разнокачественных землях, обеспечение развития инфраструктуры населенных пунктов, формирование фондов финансирования данных мероприятий.

Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землепользователей, землевладельцев и устанавливается в виде фиксированных платежей за единицу площади в расчете на год.

Согласно Постановлению Правительства РФ №77 от 1993 г., землеустроительный проект формирования землепользования несельскохозяйственного назначения должен включать расчет земельного налога с предоставляемых земель до изъятия и предполагаемого налога после их изъятия.

Федеральным законом от 29.11.2004 г. №141 - ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса РФ" установлен порядок налогообложения, который предусматривает исчисление земельного налога в процентном отношении от кадастровой стоимости земельных участков.

Статьей 1 данного закона установлено, что налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Для земель сельскохозяйственного назначения, земель в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах, занятых жилфондом и объектами инженерной инфраструктуры ЖКХ, предоставленных для жилищного строительства, ЛПХ, садоводства, огородничества, животноводства налоговые ставки не могут превышать 0,3 процента от кадастровой стоимости и 1,5 процента для прочих земельных участков.

Расчёт платы за земли с/х назначения определяется по формуле:

Н=К\*П/100%,

где Н-плата за землю,

К - кадастровая стоимость земельного участка,

П - процент от кадастровой стоимости

Плата за земли сельскохозяйственного назначения (до отвода) составляет 89323,02 руб. Расчёты приведены в таблице 4.

Налог за расположенные вне населенных пунктов земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения устанавливается в размере не более 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, нормативными правовыми актами органов муниципальных образований.

Расчёт платы за земли не с/х назначения определяется по формуле:

Н=К\*П/100%,

где Н-плата за землю, К - кадастровая стоимость земельного участка, П - процент от кадастровой стоимости.

Плата за земли несельскохозяйственного назначения (после отвода) составляет 2286 тыс. руб. Расчеты приведены в таблице 5.

Таблица 4

Определение платы за земли сельскохозяйственного назначения (до отвода)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № КФХ | Вид почвенной разновидности | Площадь земельного участка, га | Кадастровая стоимость руб./га | Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | Процент от кадастровой стоимости, % | Плата за землю, руб. |
| 28 | Чернозем выщелоченный | 3,7 | 36570 | 135309 |  |  |
| 27 | Чернозем выщелоченный | 3,7 | 36570 | 135309 |  |  |
| 22 | Чернозем выщелоченный | 7,6 | 36570 | 277932 |  |  |
| 20 | Чернозем выщелоченный | 7,0 | 36570 | 255990 |  |  |
| 18 | Чернозем выщелоченный | 10,80 | 36570 | 394956 |  |  |
| 318 | Чернозем типичный | 14,4 | 41870 | 602928 |  |  |
| 219 | Чернозем типичный | 7,2 | 41870 | 301464 |  |  |
| 271 | Чернозем типичный | 14,4 | 41870 | 602928 |  |  |
| 30 | Чернозем выщелоченный | 3,7 | 36570 | 135309 |  |  |
| 32 | Чернозем выщелоченный | 3,7 | 36570 | 135309 |  |  |
|  | Итого: | 76,2 |  | 2977434 | 0,3 | 89323,02 |

Таблица 5

Определение платы за земли несельскохозяйственного назначения (после отвода)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь земельного участка, га | Кадастровая стоимость руб./га | Кадастровая стоимость земельного участка, тыс. руб | Процент от кадастровой стоимости, % | Плата за землю, тыс.руб. |
| 76,2 | 20000 | 1524 | 1,5 | 2286 |

Заключение

В результате работы нами были изучены теоретические вопросы предоставления и изъятия земель на примере строительства объездной автодороги с. Яблоново Корочанского района Белгородской области.

Объектом исследования являлось строительство объездной автодороги с. Яблоново в границах Корочанского района Белгородской области. На примере землеустроительного дела предварительного согласования земельных участков, нами была изучена процедура предоставления и изъятия земель для несельскохозяйственного назначения.

Изъятие земель, независимо от оснований, имеет несколько характерных особенностей:

осуществляется компетентными органами в установленном законом порядке на основе волевого акта государственного органа исполнительной власти, органа местного самоуправления или решения суда;

изъятие земли имеет принудительный характер;

изъятие земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется при условии предварительного и равноценного возмещения убытков.

Нами были изучены категории земель, из которых будут изыматься земли для строительства автодороги (в основном сельскохозяйственные - 73,44%; земли населённых пунктов - 17,78% и из земель промышленности - 8,78%).

Затронуты 14 крестьянско-фермерских хозяйств, для которых были просчитаны убытки, включая упущенную выгоду, связанных с прекращением получения ежегодного дохода пользователями (собственниками, арендаторами); сумма убытков, связанных с неиспользуемыми затратами; сумма убытков, необходимых для восстановления ухудшенного качества земель.

Была просчитана площадь участков постоянного отвода, с которых снимается плодородный почвенный слой - 97094 кв.м.. Площадь участков временного отвода, с которых снимается плодородный почвенный слой составлял 46627 кв.м..

Также были установлены охранные зоны. Испрашиваемые земельные участки для проведения работ по строительству объездной автодороги с. Яблоново Корочанского района Белгородской области пересечены следующими режимообразующими объектами с охранными зонами:

воздушные линии электропередач напряжения 0,4 кВ и 10 кВ, в праве пользования Корочанского РЭС филиала "МРСК Центра - Белгородэнерго" с охранной зоной 2 метра и 1о метров по обе стороны от крайних проводов соответственно;

подземные стальные газопроводы низкого, среднего и высокого давления, в ведении ОАО "Белгородоблгаз" с охранной зоной 2 метра, 4 метра и 7 метров от трубопровода с каждой стороны соответственно;

линии кабеля связи, в ведении линейно-технического участка г. Короча Белгородского филиала ОАО "Ростелеком" с охранной зоной 2 метра по обе стороны;

трассы водопровода, в праве пользования МУП ЖКХ "Корочанское".

В результате, дипломной работы нами были рассмотрены все поставленные цели и задачи.

Список использованной литературы

1. Федеральный закон "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую".

. Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости".

. Федеральный закон "Об охране окружающей среды".

. Федеральный закон "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения".

. Федеральный закон "О землеустройстве".

. Волков С.Н. "Землеустройство. Землеустроительное проектирование. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство". Т.3. Учебник, М: Колос, 2002 г.

. Дубенюк Н.Н., Шуляк А.С. "Землеустройство с основами геодезии"; М: Колос, 2007 г.

8. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. // Российская газета. - 1993. - № 237.

. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2001. - №44, ст. 4147.

. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. №137-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - №45. - с. 474-478.

. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ // Собрание законодательства РФ. -1997. - №24, ст. 3542.

. О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №101-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 1998. - №23. - с. 358-365.

. О крестьянском (фермерском) хозяйстве: Федеральный закон от 11 июня 2003 г. №74-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2003. - №40. - с.851-853.

. О мелиорации земель: Федеральный закон 10 января 1996 г. №4 - ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 1996. - №7. - с. 275-283.

. О развитии сельского хозяйства: Федеральный закон от 06.10.2003 г. №131-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2003. - №31. - с. 4132.

. О разграничении государственной собственности на землю: Федеральный закон от 17 июля 2001 г. №101-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2001. - №23. - с. 531-537.

. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. №66-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 1998. - №32. - с. 323-337.

. Об охране окружающей среды: Федеральный закон от 10 января 2002 г. №7-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2002. - №9. - с. 345-356.

. О дополнительных мерах по регулированию оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории области: Постановление Правительства Белгородской области от 27 мая 2005 г. №118-пп.

. О проведении на территории области проверок рационального использования земель сельскохозяйственного назначения: Постановление губернатора Белгородской области от 5 августа 2008 г. № 94.

. О федеральной целевой программе "Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006 - 2010 годы и на период до 2012 года": Постановление Правительства Российской Федерации от 20.02.2006 года №99 // Российская газета. - 1992. - №198.

. Федеральная целевая программа: Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999 - 2002 гг.": Постановление Правительства Российской Федерации от 26 июня 1999 г. // Собрание законодательства РФ. - 1999. - № 27. - с. 3379.

23. Новое в земельном законодательстве о возмещении убытков и потерь // "Хозяйство и право". 1994. - №4. - с. 143-149.

. Особенности предоставления земельных участков // "Хозяйство и право", 1995. - №3. - с. 122-128.

. Земельное право России: практикум, законодательство. - М., 1993.

. Возмещение убытков землевладельцам // "Коммерсант", 1993. - №6.

. Областная целевая программа "Совершенствование и развитие транспортной инфраструктуры на 2011 - 2017 годы": Постановление Правительства Белгородской области от 16 октября 2010 года.

|  |  |
| --- | --- |
| [**КНИЖНЫЙ МАГАЗИН**](http://учебники.информ2000.рф/chitai.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**ТОВАРЫ для ХУДОЖНИКОВ и ДИЗАЙНЕРОВ**](http://учебники.информ2000.рф/kar.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**АУДИОЛЕКЦИИ**](http://учебники.информ2000.рф/lectr.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**IT-специалисты: ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ**](http://учебники.информ2000.рф/otu.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**ФИТНЕС на ДОМУ**](http://учебники.информ2000.рф/fit1.shtml) |  |