**Лекция 2**

**Земельное законодательство РФ.**

1. Земельный кодекс РФ. Земельное законодательство, земельные отношения,  
   разграничение полномочий.
2. Основы теории управления. Земельные ресурсы как объект управления и  
   хозяйствования. Землеустройство.
3. Рынок земли и его особенности.
4. Госземкадастр и Госземконтроль.
5. Государственная оценка земель.
6. Порядок предоставления земельных участков для строительства.
7. Ответственность за правонарушения в области охраны и использования  
   земель.

**1.Земельный кодекс РФ. Земельное законодательство, земельные отношения, разграничение полномочий.**

1. Новый Земельный кодекс РФ был принят октябре 2001 года и введен в действие Федеральным законом от 25.10.01 №137-Ф3. Земельное законодательство в соответствии с Конституцией РФ находится в совместном ведении РФ и субъектов РФ, состоит из настоящего кодекса, федеральных законов, постановлений Правительства РФ, других НПА, законов субъектов РФ и НПА их исполнительных органов в пределах своих полномочий, а также органов местного самоуправления. Все эти НПА не должны противоречить Земельному кодексу РФ.

Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в РФ как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Участниками земельных отношений являются граждане (физические лица), юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования. Объектами земельных отношений являются: земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки, части земельных участков. Земельный участок как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой),границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земли в РФ подразделяются на семь категорий:

1. земли сельскохозяйственного назначения (отличать от ...использования);
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,  
   телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности,  
   обороны, безопасности и иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается Федеральными законами.

К полномочиям РФ в области земельных отношений относятся:

1. установление основ федеральной политики в области регулирования  
   земельных отношений;
2. установление ограничений прав собственников земельных участков,  
   землепользователей, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков;

3) Государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства и ведения государственного земельного кадастра;

1. установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путем  
   выкупа, для государственных и муниципальных нужд;
2. изъятие для нужд РФЬ1 земельных участков, в том числе путем выкупа;
3. разработка и реализация федеральных программ использования и охраны  
   земель;
4. иные полномочия, отнесенные к полномочиям РФ Конституцией РФ,  
   настоящим Кодексом, федеральными законами.

К полномочиям субъекта РФ относятся изъятие, в том числе путем выкупа, земель для нужд субъекта РФ; разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель в своих границах, иные полномочия, не отнесенные к полномочиям РФ или органов местного самоуправления.

К полномочиям органов местного самоуправления относятся изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установления Правил землепользования и застройки территорий муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия по решению вопросов местного значения в области использования и охраны земель. Вводным законом определялось, что до разграничения госсобственности на землю (федеральная, субъекта РФ и муниципальных образований) распоряжение землями госсобственности осуществлялось органами местного самоуправления, если законом субъекта РФ не предусматривалось иное. Дополнением от нового Градостроительного кодекса РФ с 01.01.2010г. муниципальным образованиям запрещено предоставление земельных участков при отсутствии Правил землепользования и застройки, которые, в свою очередь, основываются на генпланах поселений.

Все органы государственной власти и муниципальных образований осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности, соответственно: РФ, субъекта РФ, МО, (после разграничения госсобственности на землю).

**2.Основы теории управления. Земельные ресурсы как объект управления и хозяйствования. Землеустройство.**

**Управление-** процесс воздействия управляющей системы на управляемую систему для поддержания её функционирования и достижения установленной цели (эффективного состояния). Сущность управления заключается в умении добиваться достижения цели путем использования интеллекта, знаний, умственной и мускульной энергии других людей (сотрудников). Наука управления начала складываться в 1820-25 годы и сформировалась окончательно в 1970-80 годы.

Теория управления начинается с изучения любой организации:

**Элементы организации Горизонтальное** -управления

**разделение** - отделы  
**труда** - группы и др.

**Внешние** - политика **Внутренние** - ресурсы

- государст. (людские,

**элементы устройство элементы** материальные **Вертикальное** - руководители

- законодательство финансовые) **разделение** - среднее звено  
**организации -** сфера **организации** - технология **труда** - техн.персонал

производства деятельности

и сбыта

Основные функции (виды деятельности) в целях решения главных задач организации: планирования, организация, мотивация, контроль, координация.

**Земельные ресурсы** - это земли в народно-хозяйственном обороте и те земли, которые могут быть вовлечены в народно-хозяйственный оборот.

Земельными ресурсами РФ (федеральными землями) -управляют федеральные органы государственной власти ( представительные, исполнительные и судебные).

Земельными ресурсами субъекта РФ (Омская область)-управляют государственные органы власти субъекта РФ.

Органы местного самоуправления - управляют земельными ресурсами в границах муниципальных образований, а распоряжаются только землями муниципальной собственности.

Юридические и физические лица - управляют земельными участками, которые находятся у них в собственности или на правах аренды.

Бюджетные (казенные)организации (юр.лица) - управляют земельными участками, которые находятся у них на правах постоянного бессрочного пользования, либо на правах хозяйственного ведения.

В системе земельных отношений (СЗО) земля может выступать в нескольких ипостасях:

Земля - как природный комплекс (ПК) (результат эволюции);

Земля - как природный ресурс (ПР) (при человеке);

Земля как средство производства (СП) использование

Земля - как средство рекреации (СР) свойств земли

Земля - как имущество и как товар (И,Т)

**ПК** — функционирует в соответствии с законами природы, имеет следующие свойства: территория, рельеф (которые образуют пространство земельных ресурсов), почвы, растительность, гидрография, гидрогеология. Антропогенные и техногенные воздействия меняют свойства.

**ПР**- обладает тройственным характером: природный комплекс, экономические отношения, социальные отношения. Земельный ресурс является частью природного ресурса , имеет следующие свойства: привязан к конкретному участку, обладает движимыми (животные, птицы и др.) и недвижимыми (лес, водоемы, полезные ископаемые и др.) объектами, используется как средство производства и средство рекреации.

**СП**- выступает как предмет (орудие) труда (выращивание лесов, сельхозпродукции) и как всеобщее средство (ВСП) то есть дает пространство, а человеку — место. В этом случае земля является пространственным производственным базисом.

В сельском хозяйстве ВСП выглядит следующим образом:

Зима Весна Лето Осень Зима

(не использ.) (предмет (орудие (орудие и (не использ.)

труда) труда) предмет труда)

**СР-** выполняет определенные рекреационные услуги (отдых, оздоровление, спорт, собирание (добывание) и другое непосредственное потребление.

**И-** земля как имущество вместе с объектами на ней расположенными образует единый объект недвижимости (недвижимое имущество).

**Т-** земля как имущество может выступать товаром и имеет общие свойства с другими товарами: стоимость и потребительскую стоимость, так как она обладает важнейшими потребительскими свойствами (место, рельеф, почвы, гидрография, гидрогеология. Оценка потребительских свойств обязательно выполняется в соответствии с функцией использования.

Отличительные свойства земли от других товаров: связана с постоянством места, имеет постоянный спрос (цена на земельные участки постоянно растет), не может быть заменена (в процессе производства), является ограниченным товаром (количественно).

Таким образом, все проявления земли относятся к системе земельных отношений и возникает вопрос об их регулировании и управлении.

**Землеустройство -** составная часть земельного строя страны, является механизмом управления системой землепользования, земельными отношениями, земельными ресурсами. Это система государственных мероприятий, проводимая государством, физическими и юридическими лицами,- механизм осуществления государственной политики в вопросах землепользования.

Государственное землеустройство состоит из межотраслевого или межхозяйственного землеустройства (отвод земель) и внутрихозяйственного землеустройства (внутри отдельного землепользования).

Муниципальное землеустройство осуществляется на землях муниципальной собственности.

Инициативное землеустройство- индивидуальные мероприятия по использованию земельного участка (садовые участки, подворье).

Землеустроительные мероприятия являются частью бизнес-планов.

Различают пять направлений землеустройства: экологическое, экономическое, социальное, правовое, техническое.

Землеустроительный процесс состоит из этапов: подготовительные работы (сбор и анализ данных), проектирование, согласование и утверждение, реализация проектных решений на местности.

В результате проведенных мероприятий предполагается: усилить благоприятные факторы, уменьшить неблагоприятные, повысить экономическую эффективность использования земли.

**3. Рынок земли и его особенности.**

Государственная политика направлена на скорейшее развитие рынка земли и недвижимости, потому что рост оборота земельных участков существенно влияет на развитие экономики страны.

Рынок земли - средство перераспределения земель между собственными экономическими методами на основе конкретного спроса и предложения, обеспечивающее:

* передачу прав на земельный участок от одного лица- другому;
* установление равновесных цен на землю в различных регионах;

- связь между собственниками недвижимости и покупателями с помощью  
экономической мотивации;

распределение пространства между конкурирующими вариантами использование земель и покупателями.

Спрос: площади земельных участков, которые покупатели готовы приобрести при разных ценах.

Предложение: количество земли (м, соток, га), которое собственники готовы продать при разных ценах.

Цена: количество денег, уплаченных за единицу площади земельного участка. Субъекты рынка делятся на четыре группы:

* продавцы- собственники имущества, фонды или органы уполномоченные  
  властью, конкурсные управляющие и др.;
* покупатели - физические и юридические лица, инвесторы ;
* профессиональные участники - агентства оценщиков, риэлтерские фирмы,  
  юридические фирмы, рекламные агентства, страховые компании, биржи  
  недвижимости, дилеры, уполномоченные лица;

- государственные органы- бюро технической инвентаризации, органы власти по управлению имуществом, земельные кадастровые палаты, нотариальные конторы, арбитражные суды и др.

**Купля** - продажа фактически касается не самой земли, а комплекса прав и документов, разрешающих определенные действия на земельном участке.

Развитие оборота земли и недвижимости возможно только при наличии института собственности.

Собственность- это право осуществлять свою деятельность и при этом претендовать на свою законную долю дохода от нее. Концепция права собственности всегда накладывается на общественные отношения, которые сложились в обществе на данном этапе. Существует абсолютное и распределенное право собственности.

Земельная реформа предполагается, что государство окажет прямое содействие перераспределению земель, а далее земельные отношения будет регулировать рынок. Также предполагалось объединить в одном лице собственника-труженика и для повышения качества и производительности крестьянского труда для поднятия сельского хозяйства.

Спор о продаже земли — политический. В царской России существовало право только на пользование земельным участком: временное, на определенный срок, бессрочное. В мировой практике разный подход, например: Франция-60%, США-40% земель в аренде. В современной России территория поселений составляет около 1,2% от всей территории РФ, но с этой территории собирается около 85% всех земельных платежей, а крестьянские (фермерские) хозяйства дают не более 2%.

В Голландии: земельные участки капитализированы, созданы земельные банки. Поручительство банка под программу использования земельного участка. Выстраивается аукцион, чья программа более доходная.

Австралийский ученый, градостроитель, экономист (последователь ученый А.Смита, Л.Толстого) доказывает, что земельной ренты и акцизов вполне достаточно для существования любого государства, все остальные налоги отменить, а этот самый справедливый в социальном отношении.

Земельная рента- периодическое внесение платы за пользование земельным участком в соответствии с качеством земель и местоположением земельного участка.

Не получилось у Правительстве РФ разграничение госсобственности на землю (на федеральную, субъекта РФ И МО), Минимущества РФ придумало слишком сложную процедуру согласования и регистрации земельных участков и остались невыполненными Федеральный закон и федеральная программа по этим вопросам. В Омской области предполагалось иметь более 50% земель федеральной собственности, около 40%-муниципальных земель, около 6-7% земель в собственности Омской области. Согласно законодательства земельные участки под объектами недвижимости являются собственностью той власти, которой принадлежит объект, либо комплекс объектов. Управляют собственностью соответствующие органы по имуществу.

**4. Госземкадастр и Госземконтроль.**

Государственный земельный кадастр (ГЗК) - систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков о местоположении, границах и площади, целевом назначении и правовом положении земель **РФ.**

**Цели и задачи ГЗК:**

- обеспечение признания государственного факта существования или  
прекращения существования объекта учета (земельного участка);

* государственный учет земель, контроль за их использованием и охране;
* планирование и регулирование использования земельных ресурсов;
* оценка земель и установление обоснованной платы за землю;
* обеспечение государственной регистрации прав на недвижимое имущество  
  и сделок с ним.

В основные документы ГЗК (хранятся вечно) входит Единый государственный реестр земель (ЕГРЗ). ЕГРЗ предназначен для проведения государственного кадастрового учета земельных участков (существующих или ликвидированных) и содержит следующие сведения:

* кадастровый номер;
* местоположение (адрес или описание);
* площадь;
* категория земель и разрешенное использование;
* описание границ земельного участка (или его частей);
* зарегистрированные вещные права и ограничения по использованию;
* экономические характеристики (в т.ч. размер платы за землю);
* качественные характеристики ( в т.ч. показатель плодородия в баллах  
  по бонитету);
* наличие объектов недвижимости прочно связанных с земельным  
  участком.

В градостроительной и землеустроительной деятельности необходимо понимать, что дает право на земельный участок.

Правоустанавливающий документ - решение (постановление) соответствующего органа власти о предоставлении земельного участка конкретному лицу.

Правоудостоверяющий документ свидетельство органа, уполномоченного на регистрацию недвижимости и сделок с ней, о регистрации прав от имени государства (в настоящее время орган юстиции).

Госземконтроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны земель, их разрешенного использования осуществляется специально уполномоченными государственными органами. Порядок установлен Правительством РФ.

Сегодня Госземконтроль осуществляется различными службами (в том числе существует муниципальный, общественный, производственный), но решения о наказании (предупреждения, штрафы и др.) могут выносить государственные земельные инспекторы, которыми, как правило являются руководители структурных подразделений федерального Агентства кадастра недвижимости.

**5.Государственная оценка земель.**

Для того, чтобы управлять каким-либо ресурсом необходимо знать три основных показателя о нем: качество, количество и цену. Земля как объект недвижимости должна иметь объективные сведения о цене. Различают три вида оценки недвижимости: затратный метод, метод анализа продаж, доходный метод.

Затратный метод- (по аналогии составления смет на строительство) оценивается здание, оборудование, инженерные коммуникации, земельный участок и т.д.. Форма отчета заполняется специалистами — оценщиками. Для крупный объектов (комплексов зданий) наиболее предпочтительный метод.

Метод анализа продаж- подбираются недавно проданные объекты, близкие по объему и качеству, например - квартиры-аналоги приводятся к характеристикам оцениваемого объекта (коэффициентом или в процентах оценивают отличительные детали - телефон, балкон, раздельный санузел и др.. Выводится средняя стоимость оцениваемого объекта.

Доходный метод- учитывается доход, который может получить собственник при приобретении объекта недвижимости. При этом, требуется наличие исходной информации и зависит от вида объекта.

Рекомендуется применение всех методов одновременно для повышения объективности результата.

Оценка бывает массовая и единичных объектов.

Для массовой оценки - государственная кадастровая оценка земель (разновидность оценки) требуется серьезная подготовительная работа

-сбор, анализ и систематизация исходной информации:

* свежая топосъемка (планово-картографический материал);  
  - земельно-учетные данные за 2-3 последних года;
* имеющихся в наличии градостроительная документация и материалы;

- информация о рыночных предложениях и купле-продаже объектов  
недвижимости на оцениваемой территории.

Отдельно выполняется оценка земель сельхозназначения, земель населенных пунктов, прочих территорий.

При оценке земель населенных пунктов особое значение имеет относительная градостроительная ценность участков территорий по семи основным показателям:

- доступность населения к центру, общегородскому соцкультбыту;

- обеспеченность центральным инженерным оборудованием и благоустройством

- уровень развития сферы обслуживания районного значения;

* историческая ценность застройки (эстетическая и ландшафтная);
* инженерно- геологические условия строительства (грунтовые воды,  
  заболоченность, осыпи-оползни и др.)

- состояние окружающей среды (санитарные и микроклиматические  
условия);

- рекреационная ценность территории (парки, заповедники, защитные зоны и др.).

Вся территория подразделяется на оценочные микрозоны с однородным типом застройки, например: г.Омск-630 микрозон. Для каждой микрозоны выводится оценка единицы территории при различных видах использования (14-17 для г.Омска).

Различают нормативную, кадастровую и рыночную стоимость земли (нормативная=75% Рыночной, кадастровая примерно равна рыночной, но несколько меньше из-за колебания рыночных цен).

Оценочное микрозонирование базируется на кадастровом делении территории ( округа, районы, блоки, массивы, кварталы, земельные участки).

**6. Порядок предоставления земельных участков для строительства.**

Согласно Земельному кодексу РФ, существует два порядка предоставления земельных участков: с предварительным согласованием места размещения объекта и без предварительного согласования места размещения объекта.

В обоих случаях производится формирование земельного участка и государственный кадастровый учет.

Формирование земельного участка происходит следующим образом:

- подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;

- определение разрешенного использования земельного участка;

- определение технических условий подключения объектов к сетям  
инженерно- технического обеспечения и платы за подключение к ним.

Орган местного самоуправления по заявлению физического или юридического лица (либо по обращению исполнительного органа государственной власти) обеспечивает выбор земельного участка посредством рассмотрения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Запрашивать техусловия может орган местного самоуправления либо правообладатель земельного участка.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, к нему прилагается утвержденный органом местного самоуправления проект границ каждого земельного участка по выбранному варианту.

Соответствующий орган исполнительной власти принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта (с утверждением акта о выборе земельного участка и приложением проекта границ), это решение является основанием для последующего решение о предоставлении земельного участка для строительства и действует 3 года.

После принятия этого решения осуществляют вынос границ земельного участка на местности (с оплатой работ заявителем) и его государственный кадастровый учет (с формированием межевого дела на данный земельный участок). После этих процедур соответствующий орган исполнительной власти по заявлению заинтересованного лица с приложением кадастрового плана земельного участка принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства объекта (в двух недельный срок).

В случае предоставления земельного участка без предварительного согласования места размещения объекта, проводятся торги (аукцион) в соответствии с действующим законодательством и правоустанавливающим документом, подлежащим государственной регистрации является протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) и договор купли-продажи или аренды земельного участка с уполномоченным органом власти.

**7.Ответственность за правонарушения**

**в области охраны и использования земель.**

Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность, но это не освобождает их от обязанности устранить допущенные земельные нарушения и возместить причиненный вред.

Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушении несут дисциплинарную ответственность за неподлежащее выполнение должностных или трудовых обязанностей.

Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный ими в результате земельных правонарушений.

Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, арендаторам без возмещения затрат нарушителю земельного законодательства.

Приведение земельных участков природное для использование состояние при их захламлении, порче, снос самовольных строений, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется виновниками правонарушений либо за их счет.