# **РОССИЙСКИЙ НОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

### ***Юридический Факультет***

#### КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

по предмету «Земельное право»

«Особенности правового регулирования землепользования в г. Москве»

##### Студентки IV курса заочного отделения

##### Рогачевой Екатерины Дмитриевны

г.Москва, 1999 год

**СОДЕРЖАНИЕ**

* Введение - стр. 3

§ 1. Система нормативно-правовых актов - стр. 3

§ 2. Москомзем - стр. 5

§ 3. Мониторинг земель - стр. 7

§ 4. Лицензирование - стр. 8

* Заключение - стр. 10
* Список использованной литературы

и нормативных актов, задействованных в данной работе: - стр. 11

**Введение**

Статья 72 Конституции РФ отнесла вопросы владения, пользования и распоряжения землей к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов. Поэтому в Москве, как субъекте Российской Федерации, действует значительное число нормативно-правовых актов, регулирующих земельные отношения наряду с федеральным законодательством.

Учитывая особый статус г. Москвы как столицы Российской Федерации, города федерального значения и развитого мегаполиса, рассмотрение особенностей правового регулирования землепользования, вытекающих из такого статуса, представляется весьма интересным. Существенные отличия в правовом регулировании земельных отношений на территории Москвы объясняются в первую очередь проведением специфической земельной политики, приспособленной к местным условиям.

Указом Президента Российской Федерации от 29.12.91 г. № 334 «О дополнительных полномочиях органов управления г. Москвы на период проведения радикальной экономической реформы» Мэру Москвы были предоставлены полномочия по осуществлению управления землями и муниципальным имуществом города, ведению государственного кадастра городской земли, изъятию и предоставлению юридическим лицам и гражданам земельных участков.

**§ 1. Система нормативно-правовых актов**

Круг нормативно-правовых актов г. Москвы, затрагивающих вопросы регулирования земельных отношений, достаточно широк. Он насчитывает больше сотни различных документов: законов, постановлений Правительства Москвы и Московской городской Думы, Распоряжений Мэра, Премьера Правительства Москвы, первого заместителя Премьера.

Основополагающие принципы земельной политики города закреплены в Законе г. Москвы от 28.06.95 г. «Устав города Москвы». В нем, в статье 32, определен состав земель г. Москвы, в который входят земли, подразделяющиеся по целевому назначению на:

* земли общего пользования, жилой и другой городской застройки;
* земли инженерной структуры и коммуникаций;
* земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики, обороны и иного назначения;
* земли сельскохозяйственного назначения и другие угодья, земли временного сельскохозяйственного использования;
* земли с особым режимом использования, в том числе земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, земли лесного фонда, земли водного фонда;
* земли запаса и иные земельные участки.

В Уставе также определены основные принципы реализации прав на земельные участки, Компетенция Московской городской Думы и компетенция Московской городской администрации по вопросам земельных отношений.

Однако Устав города был принят только в 1995 г., а система нормативно-правовых актов города, регулирующих вопросы землепользования, начала складываться гораздо раньше. Одними из первых нормативных актов, регулирующих земельные отношения в Москве, были распоряжение Вице-мэра от 31.01.92 г. № 51-РВМ «О порядке предоставления и изъятия земель в г. Москве» и распоряжение Вице-мэра от 02.03.92 г. № 110-РВМ «Об аренде как основной форме земельно-правовых отношений в Москве».

Эти два нормативно-правовых акта положили начало практике осуществления земельной реформы в столице, а именно отказу от частной собственности на землю в Москве и установлению права пользования земельными участками в форме аренды (основной формы): краткосрочной – до пяти лет и долгосрочной – до сорока девяти лет, временного и бессрочного (постоянного) пользования. Даже собственники жилых домов, строений, сооружений до настоящего времени не имеют возможности оформить земельные участки в собственность.

Таким образом, на сегодня совокупность действующих городских актов представляет собой целостную концепцию регулирования земельных отношений в Москве. Одним из положительных принципов, заложенных в московских городских актах, является норма о том, что никто, кроме Мэра Москвы, префектов административных округов, не наделен правами управления землями, правами изъятия и предоставления юридическим и физическим лицам земельных участков (с некоторыми исключениями для московского земельного комитета). В точном соответствии с заложенными принципами, порядком осуществляются указанные полномочия.

**§ 2. Москомзем**

Утверждены Положение о Московском земельном комитете[[1]](#footnote-1) и Положение о порядке осуществления Московским земельным комитетом государственного контроля за использованием и охраной земель в г. Москве. Будучи функциональным органом городской администрации по обеспечению экономико-правового регулирования земельных отношений в г. Москве, Москомзем входит в систему Роскомзема как его территориальный орган и действует в пределах полномочий, установленных законодательными актами Российской Федерации, г. Москвы, Положением о нем, а также в соответствии с распоряжениями и поручениями Роскомзема и администрации г. Москвы, изданными в пределах их полномочий, Москомзем осуществляет свою деятельность только на территории г. Москвы.

Решения и распоряжения Комитета, принятые в пределах его компетенции, обязательны для предприятий и организаций всех организационно-правовых форм.

Государственный контроль за использованием и охраной земель в г. Москве осуществляется Государственной земельной инспекцией Московского земельного комитета[[2]](#footnote-2), а также другими городскими контролирующими органами в соответствии с их компетенцией. На Госземинспекцию Москомзема возлагаются следующие функции:

* осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель в соответствии со своей компетенцией;
* организация проверок и назначение экспертизы изменения качественного состояния земель;
* осуществление постоянного контроля за устранением землепользователями нарушений земельного законодательства;
* участие в согласовании градостроительной и землеустроительной документации, в работе комиссий по приемке рекультивированных и других земель, а также объектов, сооруженных в целях охраны земель;
* участие в подготовке нормативных и законодательных актов, касающихся использования и охраны земель;
* информирование населения о состоянии земельного фонда и принимаемых мерах по охране земель.

Госземинспекция Москомзема осуществляет государственный контроль за:

* соблюдением юридическими, должностными и физическими лицами земельного законодательства и городских нормативных актов, установленного режима использования земельных участков в соответствии с их целевым назначением;
* недопущение самовольного занятия земельных участков;
* соблюдение юридическими и физическими лицами сроков освоения земельных участков, нормативных или установленных сроков проектирования, строительства, реконструкции, реставрации и капитального ремонта объектов, расположенных на земельных участках;
* недопущением использования земельных участков не по целевому назначению;
* оформлением прав на земельный участок;
* предоставлением землепользователям достоверных сведений о наличии, состоянии и использовании земельных участков, а также информации о наличии свободного земельного фонда;
* своевременной рекультивацией нарушенных земель, снятием, использованием и сохранением природного слоя почвы при проведении работ связанных с нарушением почвенного покрова;
* проектированием, размещением и строительством объектов, оказывающих отрицательное влияние на состояние земель;
* уплатой землепользователями арендной платы и других земельных платежей;
* своевременным и качественным выполнением мероприятий по улучшению земель, предотвращению и ликвидации захламления, загрязнения и других процессов, вызывающих деградацию земель;
* соблюдением установленных сроков рассмотрения заявлений (ходатайств) граждан по вопросам землепользования;
* своевременным возвратом земель, предоставленных на условиях аренды.

**§ 3. Мониторинг земель**

В целях обеспечения успешного проведения земельной реформы, регулирования земельных отношений, развития новых форм хозяйствования, экономического обоснования и экологизации землевладения и землепользования в г. Москве ведется мониторинг земель, представляющий собой систему мероприятий и наблюдений за состоянием земельного фонда для обновления и поддержания достоверности земельно-кадастровых данных, своевременного выявления изменений, оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов на городских землях.

Объектом мониторинга земель является городской земельный фонд независимо от форм собственности на землю, целевого названия и характера их использования. Мониторинг земель г. Москвы на каждом уровне административно-территориального деления имеет подсистемы, соответствующие категории городских земель, и представляет собой:

а) мониторинг земель городской застройки (в том числе подземные пространства);

б) мониторинг земель общего пользования;

в) мониторинг земель сельскохозяйственного использования;

г) мониторинг земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

е) мониторинг земель водного фонда;

ж) мониторинг земель транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и др.

По итогам наблюдений около 30% земельного фонда Москвы занято городской застройкой, 28% - земли промышленности, транспорта обороны и информатики, 21% - земли общего пользования, 11% - земли гослесфонда, 8% - земли временного сельскохозяйственного использования и 3% - природоохранного, оздоровительного и историко-культурного назначения.[[3]](#footnote-3)

Ведение мониторинга городских земель осуществляется Москомземом совместно с Москомприродой и Москомархитектурой с привлечением:

* Московского центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (МосЦГМС) в части мониторинга загрязнения земель тяжелыми металлами и другими опасными веществами;
* Московского лесопаркового территориально-производственного объединения «Мослесопарк» (МЛТПО «Мослесопарк») в части мониторинга лесных насаждений и парков;
* Московско-Окского бассейнового водохозяйственного объединения (МОБВХО) в части мониторинга водных источников, прибрежных полос, водоохранных зон и их загрязнения;
* Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора (МГЦ ГСЭН) г. Москвы в части мониторинга санитарно-гигиенического состояния земель;
* Московского научно-производственного центра геолого-экологических исследований и использования недр «Геоцентр-Москва» (МНПЦ «Геоцентр-Москва») в части мониторинга геологических наблюдений за развитием карстово-суффозионных, оползневых и техногенных процессов, мощности и обводненности техногенных отложений.[[4]](#footnote-4)

Собственником информации по мониторингу земель г. Москвы является г. Москва. Москомзем по поручению Правительства Москвы выполняет функции владельца банка данных по мониторингу земель. Программой работ на 1999 год по проведению земельной реформы в г. Москве[[5]](#footnote-5) в части мониторинга земель г. Москвы предусмотрено комплексное обследование земельных участков выводимых из Центрального административного округа предприятий с отработкой рекомендаций по учету качества земель в г. Москве.

**§ 4. Лицензирование**

Лицензированием проектно-изыскательских работ, связанных с использованием земель, в г. Москве занимается Московская лицензионная палата в соответствии с Положением о лицензировании проектно-изыскательских работ, связанных с использованием земель в г. Москве.[[6]](#footnote-6) Лицензирование деятельности по проведению проектно-изыскательских работ, связанных с использованием земель, осуществляется в целях упорядочения данного вида деятельности, защиты интересов потребителей, соблюдения экологических и санитарных норм и правил, рационального использования земель.

Деятельность по проведению проектно-изыскательских работ, связанных с использованием земель, осуществляется на основании лицензии, выдаваемой Московской лицензионной палатой. В перечень проектно-изыскательских работ, связанных с использованием земель входят:

* составление землеустроительных проектов образования новых и упорядочения существующих землепользований на основе действующих норм отвода и утвержденной градостроительной документации;
* разработка проектов землеустройства, связанных с установлением правового режима использования земель, ограничений и сервитутов землепользования;
* обоснование размещения и установления границ территорий, с особыми природоохранными, рекреационными и заповедными режимами;
* подготовка материалов по закреплению и изменению городской, поселковой черты и черты сельских населенных пунктов;
* проведение работ по выявлению изменений в состоянии и использовании земельного фонда и их оценке;
* проведение работ по выявлению неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению земель;
* разработка землеустроительной документации, связанной с ресурсной оценкой, использованием и охраной земель, сохранением и развитием исторически сложившейся хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп;
* проведение кадастровой оценки земель, подготовка материалов для определения ставок земельного налога и нормативной цены земли, ценовое зонирование административно-территориальных образований.

Соискателями лицензии являются юридические лица независимо от их организационно-правовой формы (кроме органов управления Правительства Москвы) и индивидуальные предприниматели, осуществляющие или имеющие намерение осуществлять указанную в Положении деятельность на территории г. Москвы. Московский земельный комитет и его городские структуры выполняют работы без лицензии и по отношению к другим юридическим и физическим лицам выступают в роли эксперта.

Лицензиатами являются юридические лица и индивидуальные предприниматели, получившие лицензию. Московская лицензионная палата и орган лицензирования, которому ею делегированы полномочия по ведению лицензионной деятельности, ведут реестр выданных лицензий, копий лицензий, зарегистрированных лицензий, выданных органами лицензирования других субъектов Российской Федерации, аннулированных и приостановленных лицензий.

## Заключение

К сожалению, ограниченный объем работы не позволил осветить особенности правового регулирования землепользования в г. Москве более подробно; проследить за развитием земельной реформы, совершенствованием положений городских нормативно-правовых актов по вопросам землепользования; оценить эффективность проводимых администрацией города мероприятий, перспективы городской политики в области земельных отношений.

*Список использованной литературы и нормативных актов, задействованных в данной работе:*

* Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.93г.)
* Земельный кодекс РСФСР (в ред. от 24.12.93г.)
* Указ Президента Российской Федерации от 29.12.91 г. № 334 «О дополнительных полномочиях органов управления г. Москвы на период проведения радикальной экономической реформы»
* Закон г. Москвы от 28.06.95 г. «Устав города Москвы»
* Распоряжение Вице-мэра г.Москвы от 31.01.92 г. № 51-РВМ «О порядке предоставления и изъятия земель в г. Москве»
* Распоряжение Вице-мэра г.Москвы от 02.03.92 г. № 110-РВМ «Об аренде как основной форме земельно-правовых отношений в Москве»

1. Распоряжение Мэра Москвы и Роскомзема от 21.07.93 г. № 442-РМ-1 [↑](#footnote-ref-1)
2. Распоряжением Мэра Москвы и Роскомзема от 19.09.95 г. № 499-РМ-1-30/1790 Главное управление землеустройства, кадастра и контроля земель было реорганизовано путем присоединения к Москомзему и переименовано в Госземинспекцию Москомзема. [↑](#footnote-ref-2)
3. Право и экономика. № 23-24, 1994 г. [↑](#footnote-ref-3)
4. Положение о порядке взаимодействия, правовом статусе выдаваемой информации, обмене данными и финансировании организаций, работающих в области мониторинга земель г. Москвы утверждено распоряжением Мэра Москвы от 06.02.97 г. № 105-РМ. [↑](#footnote-ref-4)
5. Приложение № 3 к постановлению Правительства Москвы от 20.07.99 г. № 670. [↑](#footnote-ref-5)
6. Утверждено постановлением Правительства Москвы от 24.12.96 г. № 1010. [↑](#footnote-ref-6)