**Министерство образования Московской области**

**Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Московской области «Воскресенский колледж»**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

**ПО ВЫПОЛНЕНИЮ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ**

в рамках изучения

учебной дисциплины

**ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом**

по специальности

21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Воскресенск,2018 г.

**Организация-разработчик:**

Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Московской области «Воскресенский колледж»

**Разработчик**:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Эксперты:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Место работы | Занимаемая должность | Инициалы, фамилия |
|  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **РАССМОТРЕН**и одобрен предметной (цикловой)комиссией\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_г.протокол № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Председатель ПЦК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О. ) |  |

**Содержание**

1. Пояснительная записка

2.Задания для практической работы………………………………………………........................

3.Список рекомендуемой литературы……………………………………………………………

**1.Пояснительная записка**

Профессиональный модуль «Управление земельно-имущественным комплексом» призван дать представление студентам о наиболее важных направлениях развития рынка недвижимости, отношений и форм собственности в современной рыночной экономике.

Его цель - дать студентам необходимые знания о формах собственности и их характеристиках, тенденциях развития рынка недвижимости, вопросах финансирования и управления недвижимым имуществом.

Состав и содержание самостоятельной работы определяется его ведущей дидактической целью: формирование практических умений.

Состав и содержание самостоятельных занятий направлены на реализацию государственных требований к минимуму содержания и уровню подготовки выпускников. Они должны охватывать весь круг профессиональных умений, на подготовку к которым ориентирована данная дисциплина и вся подготовка специалиста.

Обучение по ПМ 01 может осуществляться в различных формах – лекциях, семинарских занятиях, консультациях и др.

Однако кроме теоретических знаний по ПМ 01 специалисту по земельно-имущественным отношениям требуются практические навыки и навыки

самостоятельной работы, необходимые в области управления недвижимым имуществом.

Настоящие методические указания предназначены для организации эффективной самостоятельной внеаудиторной работы студентов, получающих среднее профессиональное образование.

Самостоятельная работа должна содействовать активизации познавательной деятельности студентов, развитию творческого отношения к учебной деятельности, формированию навыков самостоятельного творческого труда, умению решать

профессиональные задачи, формированию потребности к непрерывному самообразованию, совершенствованию знаний и умений, расширению кругозора, приобретению опыта планирования и организации рабочего времени, выработке умений и навыков самостоятельной работы с учебной литературой, обеспечению ритмичной и качественной работы студентов в течение учебного года, снижению их загруженности в период сессии.

Целью самостоятельной работы обучающихся является обучение навыкам работы с научной литературой и практическими материалами, необходимыми для углубленного изучения дисциплины, а также развитие у них устойчивых способностей

1. самостоятельному (без помощи преподавателя) изучению и изложению полученной информации.

При изучении дисциплины обучающийся не должен ограничиваться материалом, полученным им на лекциях. При подготовке к занятиям обучающийся, прежде всего, должен использовать Федеральные законы, а также иные нормативно-правовые акты, комментарии специалистов.

Изучение и изложение информации, полученной в результате изучения научной литературы и практических материалов, предполагает развитие у обучающихся как владения навыками устной речи, так и способностей к четкому письменному изложению материала.

Организация самостоятельной работы обучающихся, позволяющая продуктивно организовать данный вид учебной деятельности, может включать в себя:

* 1. Выступление на семинаре - представляет собой устный ответ на заранее поставленные вопросы на предыдущем занятии. В ответе должны быть представлены общетеоретические и практические аспекты рассматриваемого вопроса, различные точки зрения. Выступление не должно представлять собой пересказ учебного пособия или статьи.
	2. Подготовка доклада - подразумевает итог самостоятельной исследовательской работы обучающегося. Чтобы его подготовить, необходимо не только познакомиться с определенной научной литературой, но и выдвинуть свою гипотезу, провести сбор эмпирического материала (например, в школе), используя самостоятельные наблюдения, применяя устные опросы, анкеты, тесты, изучить необходимые документы и т.д., проверить гипотезу, прийти к обоснованным выводам, доказать правильность собственного решения проблемы и оформить полученные результаты в виде письменной работы.
	3. Составление конспекта и изучение нормативно-правовых актов по изучаемым темам в данном случае, также как и выше учитывается уровень самостоятельной подготовки обучающегося. Конспект должен содержать основные положения нормативного акта, а не должен собой подменять простое его переписывание. Обучающийся при ответе должен знать содержание, понимать его суть, делать собственные выводы.
	4. Задания для самостоятельной работы в виде выполнения письменных заданий, решения задач. При подготовке к самостоятельной работе обучающийся должен готовить не только теоретические вопросы, но и решать практические задачи. Задача представляет собой ситуацию из реальных событий, которую обучающийся должен решить правильно
1. грамотно, в соответствии с действующим законодательством. Обучающимся должен быть представлен полный, развернутый ответ, со ссылкой на нормативные документы.

Критериями оценки результатов самостоятельной внеаудиторной работы обучающихся является:

1. уровень освоения обучающимся учебного материала;
2. соответствие содержания конспекта заявленной теме;
3. глубина проработки материала;
4. сформированность умений и навыков;
5. правильность и полнота использования источников и др.

Критерии оценки знаний обучающихся по завершению изучения учебного курса:

Оценка «отлично»

Обучающийся показывает не только высокий уровень теоретических знаний по дисциплине, но и видит междисциплинарные связи. Умеет увязывать знания, полученные при изучении различных экономических дисциплин, анализировать практические ситуации, принимать соответствующие решения. Ответ построен логично, материал

излагается четко, ясно, хорошим языком, аргументировано. На вопросы отвечает кратко, аргументировано, уверенно, по существу.

Оценка «хорошо»

Обучающийся показывает достаточный уровень профессиональных знаний, свободно оперирует понятиями, методами оценки принятия решений, имеет представление о междисциплинарных связях, увязывает знания, полученные при изучении различных дисциплин, умеет анализировать практические ситуации, но допускает некоторые погрешности. Ответ построен логично, материал излагается хорошим языком, привлекается информативный, но при ответе допускает некоторые погрешности. Вопросы, не вызывают существенных затруднений.

Оценка «удовлетворительно»

Обучающийся показывает достаточный уровень знаний учебного и лекционного материала, владеет практическими навыками, но чувствует себя неуверенно при анализе междисциплинарных связей. В ответе не всегда присутствует логика, аргументы привлекаются недостаточно веские. На поставленные вопросы затрудняется с ответами, показывает недостаточно глубокие знания.

Оценка «неудовлетворительно»

Обучающийся показывает слабый уровень профессиональных знаний, затрудняется при анализе практических ситуаций. Не может привести примеры из реальной практики. Неуверенно и логически непоследовательно излагает материал. Неправильно отвечает на поставленные вопросы или затрудняется с ответом.

* рабочей программе по ПМ 01 определены темы и виды деятельности, предназначенные для самостоятельной работы, и ниже мы предлагаем методические указания по её выполнению.

**2.Задания для самостоятельной работы**

**Самостоятельная работа №1**

Полномочия Президента РФ в области управления земельно – имущественным комплексом

**Цель:** определить полномочия Президента РФ в области управления земельно–имущественным комплексом. ПК1.1, ПК1.2

**Самостоятельная работа №2**

Полномочия Правительства РФ в области управления земельно – имущественным комплексом.

**Цель:** определить полномочия Правительства РФ в области управления земельно–имущественным комплексом. ПК1.1, ПК1.2

**Самостоятельная работа №3**

Полномочия Государственной Думы и Совета Федерации в области управления земельно – имущественным комплексом.

**Цель:** определить полномочия Государственной Думы и Совета Федерации в областиуправления земельно – имущественным комплексом. ПК1.1, ПК1.2

**Задание:** заполнить приведенную ниже таблицу по полномочиям Президента РФ,Правительства РФ, Государственной Думы и Совета Федерации в области управления земельно – имущественным комплексом.

**Методика выполнения:** занятие проводится в компьютерном классе,имеющем выходв Интернет, Консультант Плюс. Для заполнения таблицы необходимо руководствоваться Гражданским и Земельным Кодексами Российской Федерации.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Президент РФ |  | Правительство РФ |  |  |  | Государственная |  | Совет Федерации |
|  |  |  |  |  |  |  | Дума РФ |  |  | РФ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1)установление |  | Правительство | Российской | Федерации | в | 1)Законотворческая |  | 1)Утверждение |
| ограничений | прав | соответствии | с настоящим | Федеральным | деятельность | в | изменения границ |
| собственников |  | законом и другими федеральными законами: 1) | области | земельно- | между |
| земельных |  | обеспечивает | проведение | вРоссийской | имущественных |  | субъектами |
| участков, |  | Федерации единой государственной политики | отношений |  |  | Российской |
| землепользователей | в области геологического изучения и разведки |  |  |  | Федерации; |
| ,и т.д. 2) иные | месторождений | драгоценных | металлов | и |  |  |  |  |
| полномочия, |  | драгоценных камней, их добычи, производства, |  |  |  |  |
| отнесенные | к | использования и обращения, а также заготовки |  |  |  |  |
| полномочиям | РФ | лома и отходов драгоценных металлов и |  |  |  |  |
| Конституцией | РФ, | драгоценных камней; 2) утверждает в |  |  |  |  |
| настоящим |  | соответствии с федеральными законами планы |  |  |  |  |
| Кодексом, |  | формирования | Государственного | фонда |  |  |  |  |
| федеральными |  | драгоценных металлов и драгоценных камней |  |  |  |  |
| законами |  | Российской Федерации и отпуска его |  |  |  |  |
| Полномочия |  | ценностей, а также отчет о пополнении и |  |  |  |  |
| федеральных |  | расходовании за финансовый год ценностей |  |  |  |  |
| органов |  | этогофонда; | 3)определяет | порядок |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| исполнительной |  | лицензирования отдельных видов деятельности |  |  |
| власти в | области | при пользовании участками недр в целях |  |  |
| земельных |  | геологического |  | изучения | и | разведки |  |  |
| отношений, |  | месторождений |  | драгоценных | металлов | и |  |  |
| предусмотренные | драгоценных камней и их добычи, за |  |  |
| настоящим |  | исключением порядка выдачи банкам лицензий |  |  |
| Кодексом, | могут | на осуществление банковских операций с |  |  |
| передаваться | для | драгоценными | металлами и | драгоценными |  |  |
| осуществления |  | камнями, иных операций с драгоценными |  |  |
| органам |  |  | металлами и драгоценными камнями, порядок |  |  |
| исполнительной |  | которых устанавливается Центральным банком |  |  |
| власти | субъектов | Российской Федерации в соответствии с |  |  |
| Российской |  | федеральными законами; К полномочиям |  |  |
| Федерации |  | Российской Федерации в области земельных |  |  |
| постановлениями | отношений относятся: 1) установление основ |  |  |
| Правительства |  | федеральной |  |  | политики | в | области |  |  |
| Российской |  | регулирования земельных отношений; 2) |  |  |
| Федерации | в | установление ограничений прав собственников |  |  |
| порядке, |  |  | земельныхучастков,землепользователей, |  |  |
| установленном |  | землевладельцев, | арендаторов | земельных |  |  |
| Федеральным |  | участков, |  | а | также |  | ограничений |  |  |
| законом | от | 6 | оборотоспособности земельных участков; 3) |  |  |
| октября 1999 года N | государственное | управление | вобласти |  |  |
| 184-ФЗ "Об общих | осуществления |  | мониторинга | земель, |  |  |
| принципах |  | государственного | земельного | надзора, |  |  |
| организации |  | землеустройства | 3.1) | осуществление |  |  |
| законодательных |  | государственного | земельного | надзора4) |  |  |
| (представительных) | установление порядка резервирования земель, |  |  |
| и исполнительных | принудительного | отчуждения | земельных |  |  |
| органов |  |  | участков (изъятия земельных участков) для |  |  |
| государственной |  | государственных и муниципальных нужд; 5) |  |  |
| власти | субъектов | резервирование земель, изъятие земельных |  |  |
| Российской |  | участков для нужд Российской Федерации; 6) |  |  |
| Федерации". |  | разработка | и | реализация |  | федеральных |  |  |
|  |  |  | программ использования и охраны земель; 7) |  |  |
|  |  |  | иные полномочия, отнесенные к полномочиям |  |  |
|  |  |  | Российской |  | Федерации | Конституцией |  |  |
|  |  |  | Российской Федерации, настоящим Кодексом, |  |  |
|  |  |  | федеральнымизаконами.2.Российская |  |  |
|  |  |  | Федерация | осуществляет | управление | и |  |  |
|  |  |  | распоряжение |  |  | земельными |  | участками, |  |  |
|  |  |  | находящимися | в | собственности | Российской |  |  |
|  |  |  | Федерации (федеральной собственностью). |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**Критерии оценки**

Оценка **«отлично»** ставится, если студент выполнил работу в полном объеме с соблюдением необходимой последовательности действий; в ответе правильно и аккуратно выполняет все записи, таблицы, рисунки, чертежи, графики, вычисления; правильно выполняет анализ ошибок.

Оценка **«хорошо»** ставится, если студент выполнил требования к оценке "5", но допущены 2-3 недочета.

Оценка **«удовлетворительно»** ставится, если студент выполнил работу не полностью, но объем выполненной части таков, что позволяет получить правильные результаты и выводы; в ходе проведения работы были допущены ошибки.

Оценка **«неудовлетворительно»** ставится, если студент выполнил работу не полностью или объем выполненной части работы не позволяет сделать правильных выводов.

**Самостоятельная работа №4**

Органы, осуществляющие государственное управление землепользованием (Федеральные органы власти и управления (Федеральные агентства, министерства, ведомства).

**Цель:** определить полномочия и изучить структуру органов государственногоуправления землепользованием. ПК1.1, ПК1.2

Согласно ч. 1 ст. 72 Конституции РФ вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами относятся к совместному ведению Российской Федерации и субъектов РФ. Земельное законодательство состоит из ЗК РФ, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ.

ЗК РФ и издаваемые в соответствии с ним акты земельного законодательства основываются на принципе разграничения государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов РФ и собственность муниципальных образований. Полномочия Российской Федерации, субъектов РФ, органов местного самоуправления в области земельных отношений закреплены в ст. 9– 11 ЗК РФ. В силу этого правовое управление землепользованием осуществляется федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления.

Участие органов государственной власти и органов местного самоуправления в управлении землепользованием регламентировано в нормативных правовых актах. В частности:

* – Президент РФ издает указы, регулирующие земельные отношения, обязательные для исполнения на территории всей Российской Федерации (ст. 90 Конституции РФ);
* – Государственная Дума принимает федеральные законы (с одобрением их Советом Федерации), которые регулируют общественные земельные отношения в России (ст. 105 Конституции РФ);
* – Правительство РФ издает постановления и распоряжения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных Конституцией РФ, ЗК РФ, федеральными законами, а также нормативными указами Президента РФ (ст. 115 Конституции РФ, Федеральный конституционный закон "О Правительстве Российской Федерации");
* – субъекты РФ осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов РФ. Органы исполнительной власти субъектов РФ на основании и во исполнение ЗК РФ, федеральных законов, иных нормативных правовых актов РФ, законов субъектов РФ в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права;
* – органы местного самоуправления (которые согласно ст. 12 Конституции РФ не входят в систему органов государственной власти) осуществляют управление и

распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, обеспечивают самостоятельное решение населением вопросов местного значения, в том числе владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью на землю (п. 1 ст. 130 Конституции РФ), регулируют земельные отношения в соответствии с Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации". Органы местного самоуправления на основании и во исполнение ЗК РФ, федеральных законов, иных нормативных правовых актов РФ, законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти осуществляют отдельные, предусмотренные законом функции регулирования и надзора в сфере земельных отношений, которые закреплены в положениях об этих органах.

Государственные органы по характеру управления землепользованием можно подразделить на органы общей компетенции и органы специальной компетенции, т.е. регулирующие круг земельных вопросов и те, которые занимаются специализированными вопросами управления.

1. систему федеральных органов исполнительной власти входят федеральные министерства, федеральные службы и федеральные агентства, а также их территориальные органы (Указ Президента РФ от 21.05.2012 № 636 "О структуре федеральных органов исполнительной власти").

Так, выработка государственной политики и нормативно-правовое регулирование в сфере земельных отношений (за исключением земель сельскохозяйственного назначения, а также перевода земель водного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов (в части, касающейся земель особо охраняемых природных территорий) в земли другой категории), государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета и кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки, государственного мониторинга земель (за

исключением земель сельскохозяйственного назначения), государственной регистрации прав на недвижимое имущество, геодезии и картографии возложена

на *Министерство экономического развития РФ* *(Минэкономразвития* *России).* Постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 437 утвержденоположение о Министерстве экономического развития Российской Федерации.

*Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр*), также находящееся в ведении Минэкономразвития России, и еготерриториальные органы осуществляют функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного

кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, а также функции по осуществлению государственного земельного надзора в установленной сфере деятельности (постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии").

На *Министерство сельского хозяйства Российской Федерации* *(Минсельхоз* *России)* возложены функции по выработке государственной политики и нормативно-

правовому регулированию в сфере земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения), по государственному мониторингу таких земель, и

* сфере агропромышленного комплекса, включая мелиорацию земель, плодородие почв (постановление Правительства РФ от 12.06.2008 № 450 "О Министерстве сельского хозяйства Российской Федерации"),

*Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору (Россельхознадзор*), находящаяся в ведении Минсельхоза России, являетсяфедеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю

* надзору в сфере ветеринарии, карантина и защиты растений, безопасного обращения с пестицидами и агрохимикатами, обеспечения плодородия почв, обеспечения качества
* безопасности зерна, крупы, комбикормов и компонентов для их производства, побочных продуктов переработки зерна, земельных отношений в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения (постановление Правительства РФ от 30.06.2004 № 327 "Об утверждении Положения о Федеральной службе по ветеринарному и фитосанитарному надзору").

*Министерство природных ресурсов и экологии РФ* (*Минприроды России)* являетсяфедеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, включая недра, водные объекты, леса, земельных отношений, связанных с переводом земель водного фонда, лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов (в части, касающейся земель особо охраняемых природных территорий) в земли другой категории, в области лесных отношений, мониторинга окружающей природной среды, се загрязнения, а также по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере охраны окружающей среды, особо охраняемых природных территорий и государственной экологической экспертизы (постановление Правительства РФ от 29.05.2008 № 404 "О Министерстве природных ресурсов и экологии Российской Федерации").

*Федеральная служба по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор*),находящаяся в ведении Минприроды России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере природопользования, а также в пределах своей компетенции в области охраны окружающей среды, в том числе в части, касающейся ограничения негативного техногенного воздействия, и государственной экологической экспертизы, осуществляет государственный земельный надзор в пределах своих полномочий (постановление Правительства РФ от 30.07.2004 № 400 "Об утверждении Положения о Федеральной службе по надзору в сфере природопользования и внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 22 июля 2004 г. № 370").

*Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор)* является органом государственного горного надзора и органом

государственного строительного надзора, осуществляет государственный экологический надзор в сфере своей деятельности. Руководство деятельностью Ростехнадзора осуществляет Правительство РФ. Положение о Ростехнадзоре утверждено постановлением Правительства РФ от 30.07.2004 № 401.

*Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество),* находящееся в ведении Минэкономразвития России, и еготерриториальные органы осуществляет функции по управлению федеральным

имуществом, оказанию государственных услуг и правоприменительные функции в сфере земельных отношений (постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 "О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом").

*Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор)* является федеральным органом исполнительной власти,осуществляющим функции по осуществлению федерального государственного

санитарно-эпидемиологического надзора за соблюдением санитарного законодательства (постановление Правительства РФ от 30.06.2004 № 322 "Об утверждении Положения о Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав

потребителей и благополучия человека"). Руководство деятельностью Роспотребнадзора осуществляет Правительство РФ.

Органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления для управления и распоряжения земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, уполномочивают для этой цели собственные специальные органы (п. 1 ст. 34 ЗК РФ).

Ведомственными органами управления землями, являются Минобороны России, Министерство транспорта РФ, Министерство энергетики РФ, Федеральная служба безопасности РФ и др. (соответствующие земельные участки предоставляются для выполнения возложенных на данные федеральные органы исполнительной власти государственных задач).

**Самостоятельная работа №5**

Анализ социально- экономического развития регионов РФ

**Цель:** проанализировать и изучить факторы, влияющие на социально-экономическоеразвитие территорий РФ. ПК 1.4

Анализ социально-экономического развития территории является одним из основных и традиционных методов региональной экономики. Он основывается на использовании системы статистических показателей, которые характеризуют основные явления и пропорции, существующие в региональной экономической системе, и, поэтому относится к группе статистических методов. Цель этого анализа – выявить диспропорции и неиспользуемые возможности экономического роста для последующего обоснования вариантов стратегии социально-экономического развития региона.

**Анализ социально-экономического развития нацелен на решение следующих задач:**

* Оценка состояния природно-ресурсного потенциала региона.
* Выявление причин ухудшения состояния окружающей среды.
* Изучение особенностей как динамики населения, так и его половозрастной структуры, а также причины основных миграционных потоков.
* Оценка использования трудовых ресурсов по основным отраслям экономики региона.
* Выяснение общих и особенных причин безработицы региона.
* Оценка уровня и качества жизни населения, обеспеченность населения основными объектами социальной инфраструктуры.
* Оценка достигнутого уровня экономического развития региона, его промышленности, сельского хозяйства, производственной инфраструктуры в целях составления стратегии дальнейшего функционирования региональной экономики в условиях рынка.
* Оценка межрегиональных экономических связей.
* Выявление потенциальных экспортных резервов производства.
* Оценка финансового положения территорий, имеющейся у региона части доходов регионального бюджета, расходование денег из регионального бюджета.
* Оценка возможностей использования предприятий, относящихся к различным формам собственности, в общих интересах населения и хозяйства региона.

Только такой комплексный анализ всех основных параметров жизнедеятельности региона может дать более или менее объективную картину социально-экономического положения в регионе, состояния комплексности хозяйства региона, основные пути дальнейшего развития региона. В процессе социально-экономического анализа проводится комплексная оценка природно-ресурсного потенциала региона, чтобы оценить соответствие или несоответствие уровня развития хозяйства региона, специализации региона его наличествующему ресурсному потенциалу.

Особое внимание в ходе такого анализа соответствующие государственные структуры обращают на реальные доходы населения, на сбалансированность или несбалансированность денежных доходов и расходов населения, на динамику производства товаров, на уровень обеспеченности населения жильем, на степень развитости производственной и социальной инфраструктуры в регионе. Чтобы своевременно выявить возникающие в хозяйстве региона экономические диспропорции, которые тормозят его социально-экономическое развитие, детально анализируется степень комплексности хозяйства региона.

**При данном анализе оценивается:**

1. Соотношение темпов и уровней социального и производственного развития (анализ обеспечения населения основными социальными благами и услугами, товарами народного потребления; динамика структуры материального производства, структуры промышленности, производственных фондов, степень их износа; уровень капитальных вложений, структура занятости и т.д.).
2. Степень социальной ориентации экономики (оценивается по доле производства товаров народного потребления в общем объеме производства; по производству товаров народного потребления на душу населения; по уровню самообеспеченности

товарами народного потребления и продовольственными товарами; по уровню мощностей жилищного строительства в регионе).

* Сбалансированность рабочих мест и трудовых ресурсов (оценивается емкость регионального рынка труда, динамика и структура безработицы, система подготовки региональных кадров, а также то, насколько она ориентирована на удовлетворение потребностей региона).
* Обеспеченность хозяйства территориальными ресурсами многоцелевого назначения (земельные, водные, лесные ресурсы).
* Состояние окружающей среды и степень использования экологически опасных территорий, отраслей.
* Масштабы использования и динамика возобновления биологических ресурсов.
* Производственная ориентация хозяйственного комплекса, то есть соотношение продукции производственного и непроизводственного назначения.
* Соответствие производственной инфраструктуры (энергетические базы, транспортные комплексы, строительные базы) потребностям региона. В социально-экономическом анализе комплексности хозяйства региона особо выделяется анализ развития отраслей промышленности региона.

**При проведении этого анализа выделяют:**

* Динамику производства продукции, как в натуральном выражении, так и в стоимостной оценке.
* Финансовое состояние предприятий конкретных отраслей региона.
* Использование трудового потенциала в промышленности региона.
* Капитальные вложения с разделением затрат на техническое перевооружение, реконструкцию и расширение этих предприятий, новое строительство с учетом источников финансирования этих затрат.
* Обеспечение производства материально-сырьевыми ресурсами.
* Вычленяются показатели, которые характеризуют воздействие развития отрасли промышленности на окружающую среду и ее влияние на эффективность природоохранных мероприятий.

Эти шесть показателей дополняются целым рядом других данных, которые характеризуют: Соотношение достигнутых объемов производства в натуральном выражении с потребностью хозяйства и с уровнем спроса со стороны населения. Обеспеченность топливно-энергетическими, минерально-сырьевыми, водными, лесными, земельными ресурсами и степень влияния этих ресурсов, как на экономические показатели, так и на территориальное размещение отраслей промышленности. Уровни концентрации, специализации и кооперирования производства. Наличие либо отсутствие производственных возможностей по заготовке

1. переработке вторичных ресурсов (отходов производства и потребления, которые

образуются в различных отраслях или которые подлежат обязательной переработке на предприятиях этих отраслей). Развитие транспортно-экономических связей и инфраструктуры.

***Анализ социально-экономического развития региона проводится по следующим основным разделам:***

1. Анализ общего уровня развития региона.
2. Анализ и оценка природно-ресурсного потенциала региона.
3. Анализ состояния окружающей среды и причин ее загрязнения.
4. Анализ и оценка уровня социального и экономического развития, включая оценку демографических и миграционных процессов на территории региона.
5. Анализ занятости и безработицы, расселения по территории региона и достигнутого уровня жизни населения.
6. Оценка достигнутого уровня развития промышленности, сельского хозяйства и рыночной инфраструктуры.
7. Анализ и оценка экспортного потенциала, межрегиональных и внешнеэкономических связей.
8. Оценка финансового положения региона, состояния бюджета региона.
9. Анализ направлений развития малого и среднего бизнеса в регионе.
* процессе того, как анализируется ресурсные и демографические предпосылки регионального экономического развития, проводится инвентаризация минерально-сырьевых, топливно-энергетических, земельных, водных и лесных ресурсов региона; определяется структура трудовых ресурсов, количество и соотношение городских и сельских жителей, основные половозрастные группы, средняя продолжительность жизни, сложившиеся миграционные потоки, уровень безработицы, соотношение родившихся и умерших и динамика этого показателя за несколько лет. Уровень жизни оценивается изменением денежных доходов на душу населения, уровнем цен на продукты питания и товары народного потребления, структурой и объемами непродовольственных товаров.

При достаточно высоком уровне жизни соотношение непродовольственных и продовольственных товаров 90% : 10%. Сюда также входит обеспеченность населения жильем, объектами социально-культурного, медицинского, образовательного назначения. Уровень жизни должен выражаться при помощи сопоставления имеющихся показателей с федеральными нормативами потребления материальных благ

* услуг. Далее проводится оценка финансового положения территории, и выявляются возможности по изысканию дополнительных источников финансирования.

Анализ завершается оценкой развития рыночных отношений в регионе, при этом анализируется соотношение произведенного и используемого на данной территории валового регионального продукта, сбалансированность ввоза и вывоза с территории региона основной продукции, оцениваются происходящий спад производства и

влияющие на этот процесс условия и факторы. Анализируется возможность создания на территории региона свободных экономических зон и их возможное влияние в дальнейшем на развитие регионального хозяйственного комплекса и повышение уровня жизни

**Самостоятельная работа №6**

Управление имуществом в акционерном обществе

**Цель:** Изучить особенности управления имуществом в акционерном обществе,определить структуру управления ПК 1.3, ПК 1.4

Гражданский кодекс РФ дает определение акционерному обществу как общество, уставный капитал которого разделен на определенное число акций.

Определение позволяет выделить основные отличительные признаки акционерного общества как организационно-правовой формы юридического лица, выделяющие его из других разновидностей хозяйственных обществ.

Среди этих признаков, базисным является то, что уставной капитал общества разделен на определенное количество акций. Акционерное общество – есть, по сути, объединение капиталов; взносы выражаются в приобретении ценных бумаг – акций, которые дают владельцу определенные права на участие в обществе и стоимостью которых исчерпываются имущественные обязанности участников общества; по существу стоимость акции определяет пределы предпринимательского риска акционера.

Акция – это эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации. Акция является именной ценной бумагой. С каждой акцией связана совокупность обязательств общества перед акционером. Эти обязательства общества на практике трансформируются в совершенно определенные права акционера (акционеров), соблюдения которых он вправе требовать от общества в лице его органов управления.

Акционерное общество как юридическое лицо характеризуют следующие признаки:

* АО – есть объединение капиталов. Основой для создания общества служит соединение активов, принадлежащих учредителям;
* по порядку формирования имущественной базы АО относится к корпорациям, поскольку происходит объединение имущества участников в целях последующего ведения предпринимательской деятельности;
* акционерное общество может создаваться и функционировать в рамках любой формы собственности: государственной, муниципальной, частной, при этом собственность самого общества непременно является частной.

Безусловно, функционируют АО и в рамках смешанной формы собственности;

* по организационно-правовой форм АО относятся к числу хозяйственных обществ;
* акционерное общество представляет собой организационно-правовую форму коммерческой и экономической деятельности рыночной экономики.
* виде акционерных обществ в Российской Федерации в предпринимательской деятельности участвуют различные производственные, строительные, торговые, посреднические, банковские, кредитные, страховые, инвестиционные и другие организации, а также сельскохозяйственные предприятия.

Акционерные общества по отношению к другим организационно-правовым формам субъектов хозяйственной деятельности имеют определенные преимущества, например, такие, как:

1. концентрация значительных финансовых ресурсов за счет использования возможности выпуска акций, оплачиваемых акционерами, для реализации своих инвестиционных проектов;
2. при этом право приобретателей акций на получение дивидендов является лишь правом получения, но не жесткого требования, а по обыкновенным акциям акционерные общества не обязаны выплачивать дивиденды;
3. возможностью не брать дорогостоящих обязательств по займам и кредитам.
4. соответствии с действующим законодательством об акционерных обществах, акционерным обществом признается коммерческая организация, уставный капитал которой разделен на определенное число акций, удостоверяющих обязательственные права участников общества (акционеров) по отношению к обществу.

Акционерное общество может быть:

1. открытым;
2. закрытым.

Вид акционерного общества отражается в его уставе и фирменном наименовании. Открытое общество вправе проводить открытую подписку на выпускаемые им акции

1. осуществлять их свободную продажу. Оно вправе провести и закрытую подписку, но за исключением случаев, когда такая возможность ограничена уставом общества или требованиями правовых актов Российской Федерации.

Общества, учредителями которых выступают Российская Федерация, ее субъект или муниципальное образование (за исключением обществ, образованных в процессе

приватизации государственных и муниципальных предприятий), могут быть только открытыми.

Для открытого общества не допустимо установление преимущественного права самого общества или его акционеров на приобретение акций, отчуждаемых акционерами этого общества. Число акционеров открытого общества не ограничено.

Закрытым обществом признается общество, акции которого распределяются только среди его учредителей или другого, заранее определенного круга лиц. Такое общество не вправе проводить открытую подписку на выпускаемые им акции либо другим образом предлагать их для приобретения неограниченному кругу лиц.

1. закрытом обществе не может быть более 50 акционеров. В противном случае, закон дает обществу год на то чтобы преобразоваться в открытое. Если число его акционеров не будет уменьшено до установленного предела, то обществу грозит ликвидация в судебном порядке.

Общество является собственником имущества, объектов интеллектуальной собственности, личных неимущественных прав, приобретенных по любым основаниям

1. соответствии с действующим законодательством. Источниками формирования имущества Общества могут быть:
	1. денежные и материальные вклады;
	2. доходы, полученные от реализации продукции, выполнения работ, оказания услуг, а также от других видов деятельности Общества;
	3. доходы от ценных бумаг;
	4. поступления от деловых партнеров в порядке долевого участия;
	5. доходы от аренды зданий, помещений, оборудования;
	6. безвозмездные и благотворительные взносы, пожертвования организаций и граждан;
	7. иные источники, не запрещенные действующим законодательством.

Итоговым результатом хозяйственной деятельности Общества является прибыль. Балансовая и чистая прибыль Общества определяется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Чистая прибыль после уплаты налогов, расчетов по обязательствам с кредиторами, по процентам с держателями облигаций остается в распоряжении Общества и распределяется им на капиталы и дивиденды по акциям в соответствии с решением Общего собрания акционеров.

Дивиденд при наличии соответствующего решения Общего собрания акционеров выплачивается не реже одного раза в год.

Решение о выплате промежуточного дивиденда принимается Советом директоров Общества. Окончательный дивиденд объявляется Общим собранием по результатам года с учетом промежуточных дивидендов. Размер окончательного дивиденда в расчете на одну обыкновенную акцию определяется Общим собранием акционеров по предложению Совета директоров Общества.

Общество формирует следующие фонды:

* резервный (страховой) в размере 10% уставного капитала;
* оплаты труда;
* развития производственной базы;
* социального развития;
* целевой.

Состав, назначение, размеры, источники образования и порядок использования каждого из фондов определяются Советом директоров.

Возможные убытки Общества покрываются из его Резервного фонда. При недостатке Резервного фонда для покрытия убытков, решение об источниках их финансирования принимается на Общем собрании акционеров.

Общество вносит в бюджет отчисления по социальному страхованию и на пенсионное обеспечение в порядке и по ставкам, установленным действующим законодательством РФ.

Право акционера на участие в управлении акционерным обществом реализуется в праве участвовать в Общем собрании акционеров – высшем органе управления акционерного общества, определяющим основные направления его деятельности; а также в праве избирать и быть избранным в органы управления общества.

При этом одна обыкновенная акция предоставляет своему владельцу один голос в управлении делами общества, который акционер может использовать на общих собраниях акционеров.

Цели приобретения акций у различных групп лиц не совпадают.

Таким образом, различные категории акционеров имеют различные интересы. Перевес того или иного интереса среди акционеров общества, определяющийся в конечном итоге тем, какой группе акционеров принадлежит больший пакет акций, во многом и определяет политику, проводимую акционерным обществом.

Контрольный пакет акций – это количество обыкновенных акций в собственности акционера, которое обеспечивает возможность практически единоличного принятия

или блокировки решений по вопросам деятельности общества на общем собрании акционеров. (Теоретически величина контрольного пакета акций соответствует (50% +

1. обыкновенных акций общества.)

В основе системы управления акционерного общества лежит следующая схема:

Высший орган власти в акционерном обществе, представляющий собственника объединенного капитала – Общее собрание акционеров общества; высший орган управления в промежутках между общими собраниями акционеров, избираемый акционерами на своем собрании для осуществления надзора за деятельностью общества в целях интересов собственника и несущий ответственность за управление делами общества – Совет директоров общества; глава общества, руководящий текущей деятельностью общества, назначаемый собственником, – Генеральный директор (Президент) общества; орган управления оперативной деятельностью, состоящий из профессионалов: управленцев и менеджеров высшего звена – Правление общества, его члены назначаются Советом директоров; орган, осуществляющий функции внутреннего финансового, хозяйственного и правового контроля за деятельностью общества – Ревизионная комиссия общества, члены которой также избираются собственником (Общим собранием акционеров). Таким образом, принцип формирования структуры власти в акционерном обществе основывается на разграничении компетенции его органов.

**Самостоятельная работа №7**

Оценка состояния управления объектами недвижимости

**Цель:** Определить способы оценки управления объектами недвижимости.ПК1.3,ПК1.4

Управление недвижимостью (рисунок 1.1) - это деятельность, осуществляемая за счет и

1. интересах потребителей и связанная с определенным циклом жизни объекта недвижимости:
2. программа наилучшего использования земельного участка (объекта недвижимости, территории);
3. проектирование как самого объекта недвижимости, так и неотделимых улучшений;
4. инвестирование;
5. изготовление (возведение, строительство, монтаж) как самого объекта недвижимости, так и неотделимых улучшений;
6. оценка объекта;
7. маркетинг;
8. обращение (купля-продажа, аренда), лизинг, залог (ипотека), доверительное управление, передача прав хозяйственного ведения и оперативного управления, дарение и т.д.
9. употребление (сервис);
10. техническое обслуживание, эксплуатация и ремонт (текущий, непредвиденный);
11. капитальный ремонт, модернизация, реконструкция и реставрация;
12. перепрофилирование по функциональному назначению;
13. утилизация (снос и захоронение).

Основной задачей этого вида предпринимательской деятельности является

достижение максимального эффекта от использования объектов недвижимости в интересах собственника.

Управление недвижимостью - это деятельность, осуществляемая на свой риск, направленная на извлечение прибыли (от своего имени или по поручению собственника) от реализации полномочий владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости.

Управление недвижимостью реализуется путем формирования объекта управления, представляющего комплекс технологически или функционально связанного имущества, включающего земельный участок, здания, сооружения и их части и пр.

Управление недвижимостью может быть внутренним и внешним. *Внутреннее управление недвижимостью* -это деятельность субъекта рынка

недвижимости, регламентированная его собственными нормативными документами (кодексом, уставом, положениями, правилами, договорами, инструкциями и т. п.), т. е. управляющие воздействия формируются в самой управляемой системе внутри нее. Орган управления, вырабатывающий управленческое воздействие, образует вместе с управленческой системой единый хозяйственный комплекс.

*Внешнее управление недвижимостью* -это деятельность государственных структур(или их уполномоченных) и саморегулируемых профессиональных объединений, направленная на создание нормативной базы, а также контроль за соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил.

**Субъекты и объекты управления недвижимостью**

Субъекты рынка осуществляют различные виды воздействия на объект недвижимости:

1. *Государственное регулирование недвижимости:*
2. путем прямого вмешательства (прямое административное управление), включающее: создание законов, постановлений, правил, инструкций и положений, регулирующих функционирование объектов недвижимости; введение механизма ответственности за нарушение нормативных требований при совершении сделок с объектами недвижимости; контроль за соблюдением всеми субъектами рынка установленных

норм и правил; регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними; лицензирование предпринимательской деятельности в сфере недвижимости;

1. путем косвенного воздействия (экономические методы управления объектами недвижимости), включая: налогообложение объектов недвижимости предоставление льгот; реализацию государственных целевых программ;
2. установление амортизационных норм; реформирование жилищно-коммунального хозяйства; выпуск и обращение жилищных сертификатов;
3. путем комплексного решения вопросов землепользования и приватизации, развития инженерной инфраструктуры и т. д.
4. *Общественное воздействие.* Реакция широких слоев общества,в том числе ипрофессиональных участников рынка недвижимости, на те или иные операции с недвижимостью, которая служит основой для нормативных актов, положений и т. д.

*3. Управление* определенными *объектами недвижимости:* которые собственникиспользует для ведения конкретной предпринимательской деятельности и для получения максимальной прибыли.

1. *Управление системами объектов недвижимости субъектов федерации:* муни-

ципальной недвижимостью; земельными ресурсами; лесным фондом; недвижимостью в жилищной сфере; нежилой недвижимостью.

Управление отдельными объектами, предприятиями и другими имущественными комплексами предполагает их передачу в оперативное управление и хозяйственное ведение, доверительное управление, аренду в различных формах и т.д.

* основу системы управления недвижимостью положен принцип по-объектного управления, который заключается в по-объектном разграничении (формировании) недвижимости; классификации и единой регистрации объектов; по-объектной регистрации имущественных прав и оценке недвижимости; учете отраслевых особенностей управления объектами недвижимости и координации политики в сфере недвижимости.

Профессия «управляющий недвижимостью» востребована только в том обществе, где есть частная собственность и четкое понимание того, что для обеспечения текущей доходности и увеличения капитальной стоимости объекта недвижимости требуется квалифицированное управление.

Профессиональные менеджеры готовы управлять любыми объектами: офисными и административными зданиями, нежилыми помещениями, жилыми домами, объектами социальной сферы, предприятиями, земельным участком и др.

Управляющая компания, берущая на себя ответственность за объект недвижимости, осуществляет административно-управленческие функции на основе результатов маркетинга. При этом любая работа по объекту начинается с выяснения целей собственника. Профессиональный менеджер может не только исполнять волю собственника, но и выступить в роли консультанта, предложить различные варианты использования объекта недвижимости.

Исходя из четко сформулированных целей управляющий разрабатывает бизнес-план для конкретного объекта. Содержащиеся в нем рекомендации могут иметь несколько

вариантов развития. Они должны быть описаны таким образом, чтобы при желании собственник мог сам осуществить выбор варианта.

Следующий этап - заключение с собственником договора управления и работа по его реализации в соответствии с выбранным собственником вариантом использования здания и территории. При этом управляющий объектом недвижимости может планировать свою работу как «c нуля», так и улучшив уже существующую практику.

*Управляющие объектами недвижимости:*

* проводят рекламную кампанию по объекту управления, рассылая предложения, используя газеты, журналы, распространяемые среди потенциальных клиентов и личные контакты;
* регулируют отношения собственников с арендаторами и государственными структурами;
* ведут финансовую отчетность;
* подбирают профессиональный обслуживающий персонал;
* осуществляют страхование объекта недвижимости;
* проводят технико-эксплуатационное обследование и приемку;
* заключают любые необходимые договоры (по всему их спектру) по управлению техническим состоянием объектов, одновременно осуществляя контроль за их исполнением, и т. д.
1. *российских условиях управление объектом недвижимости осуществляется по следующей схеме:*
* Управляющая компания публично предоставляет информацию о себе: свидетельство о государственной регистрации; документы, подтверждающие квалификацию (обучение и аттестацию) сотрудников; тарифы и расценки на оказание услуг; образцы типовых договоров, протоколов, доверенностей; книгу жалоб и предложений; процедуру обжалования действий должностных лиц управляющей компании.
* Между собственником и управляющей компанией заключается договор на управление объектами недвижимости, соответствующий требованиям ГК РФ. Договор заключается в письменном виде с четкими формулировками по срокам, условиям, обязанностям и обязательствам сторон. В договоре должны быть указаны: стороны договора и его предмет; обязанности исполнителя; обязанности потребителя; стоимость услуг и порядок расчета; срок действия договора и условия его расторжения; ответственность сторон; порядок разрешения споров; юридические адреса и реквизиты сторон.
* Управляющая компания является частной предпринимательской организацией

любой организационно-правовой формы, штат которой укомплектован квалифицированным персоналом, прошедшим обучение и аттестованным в порядке, установленном руководящим органом по сертификации.

* Управляющая компания за услуги по управлению объектами недвижимости получает вознаграждение, размер и форма которого определены в договоре. Теоретически его

размер может составлять 15% от оборота или чистого дохода, но, по опыту, он колеблется в пределах от 8 до 50% в зависимости от состояния и доходности объекта.

* Управляющая компания предоставляет собственнику объекта недвижимости гарантийное обеспечение договора в виде залога страхования или иных законных способов обеспечения обязательств.
* Отбор частных компаний по управлению объектами недвижимости осуществляется на основе особого доверия управляющей компании (ее руководителю).
* Собственник объекта недвижимости осуществляет контроль за качеством управления объектом.
* Услуги по управлению недвижимостью должны удовлетворять следующим основным требованиям: конфиденциальности обслуживания; соответствию назначения; этичности обслуживания; полноте и своевременности исполнения; ответственности управляющего.

Предоставление информации о потребителе и оказанных ему услугах допускается только в случаях: официального запроса уполномоченных органов государственного управления или по решению суда; защиты управляющим своих прав и интересов в суде.

Деятельность управляющего объектами недвижимости предполагает эффективное взаимодействие не только с собственником и пользователем объекта (основными субъектами рынка недвижимости), но и с подрядными организациями, которые осуществляют уборку и ремонт объектов, поставляют энергоносители, воду и тепло.

Управляющий подбирает штат в зависимости от целей, которые ставит собственник, а также в соответствии с размером объекта недвижимости и масштабом предполагающихся объемов работ по его эксплуатации. Собственник может огра-ничиться - наймом собственно профессионального управляющего, в обязанности которого будут входить общее руководства, выработка концепции, создание бизнес-плана объекта недвижимости, переговоры, контроль за исполнением договоров третьими сторонами (арендаторами, сервисными службами и пр.) и отчеты собственнику.

Предпочтительными объектами недвижимости для управления считаются крупные (от 3-5 тыс. м2) офисно-административные, складские, торговые, производственные помещения независимо от формы собственности и степени занятости. Оптимальным для управления является наличие нескольких зданий разной направленности (общей площадью до 100 тыс. м2).

Отношения управляющего с собственником должны быть легитимны, прозрачны и соответственно оформлены.

Реализуя контракт, управляющий преследует две основные цели: обеспечение текущей доходности объекта недвижимости и увеличение его капитальной стоимости. Для этого он определяет центры затрат и прибыли, выявляет и исключает неэффективные информационные и денежные потоки и т. д.; в процессе развития проекта управления объектом недвижимости, по мере возникновения внешних и внутренних факторов (продажа долей собственности, долги собственника и т. п.); стратегия развития проекта управления объектом недвижимости будет меняться.

Полноценная эксплуатация объектов недвижимости в течение всего нормативного срока службы достигается при грамотном использовании технических норм и правил, методов исследования и оценки состояния отдельных конструктивных элементов.

Особая роль в работе управляющего недвижимостью сводится к эффективному использованию вверенных ему объектов недвижимости.

В комплекс услуг по управлению объектами недвижимости входят:

1. конкретизация целей потребителя при владении объектом недвижимости;
2. консультирование собственника по вопросам состояния и анализа недвижимости при установлении прав на объект на предмет соответствия объекта потребностям собственника;I
3. приемка объекта недвижимости в управление;
4. физическая, правовая и экономическая экспертиза объекта;
5. анализ вариантов дальнейшего использования объекта и выбор наилучшего использования объекта с учетом потребностей потребителя;
6. разработка программы управления объектом и ее реализация с периодической корректировкой;
7. представление интересов собственника перед третьими лицами по вопросам, связанным с переданным в управление объектом;
8. организация и ведение процедуры взаиморасчетов субъектов, участвующих в обеспечении жизнедеятельности объекта;
9. ведение периодической отчетности перед собственником о ходе реализации программы управления.

**Доверительное управление**

*Доверительное управление объектами недвижимости* как форма предпринимательскойдеятельности еще не получило в нашей стране широкого распространения. Более известна практика передачи в доверительное управление пакетов акций, находящихся в федеральной собственности. Тем не менее понятие доверительного управления имуществом введено в законодательство РФ в качестве самостоятельной правовой формы управления чужим имуществом – осуществления всех правомочий собственника в едином процессе предпринимательской, деятельности по управлению чужим имуществом.

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

Передача имущества в доверительное управление – это форма осуществления собственником своего права распоряжения.

Государственное имущество, которое находится в хозяйственном ведении или на правах оперативного управления, может быть передано в доверительное управление только после ликвидации юридического лица.

1. доверительном управлении объектом недвижимости прежде всего находится имущество. Доверительный управляющий может владеть и пользоваться этим имуществом, т. е. управлять, воздействовать на систему и составляющие ее части с целью увеличения прибыли. Однако изначально главной целью доверительного управления является сохранение имущества в надлежащем, не измененном виде. Состав имущества меняется только в пределах, установленных договором.

Государственный орган или орган местного самоуправления не может выступать в качестве доверительного управляющего. Доверительный управляющий - это индивидуальный предприниматель, действующий в интересах выгодоприобретателя. Выступать выгодоприобретателем по договору он не может.

*Доверие в доверительном управлении проходит три этапа:*

* выбор собственником доверительного управляющего посредством оценки его профессиональных качеств, проверки деловой репутации и оценки личных качеств;
* межличностные отношения в ходе управления объектом недвижимости. До-верительный управляющий должен не просто действовать в интересах учредителя - собственника, как в интересах самого себя, и не просто заботиться об объекте недвижимости, как о своем собственном, а, в первую очередь исходить из интересов собственника (выгодоприобретателя). В отношении собственного объекта недвижимости управляющий может совершать любые рискованные операции, но в отношении доверенного ему в управление объекта это недопустимо;
* завершение доверительных отношений. Чаще всего это выражается в нарушении доверия. Результатом распада доверительных отношений с управляющим объектом недвижимости является безмотивное прекращение отношений. Юридические нарушения этических норм могут быть доказаны путем соотнесения поведения с деловой практикой, обычаями делового оборота, сложившимися отношениями сторон. Как правило, нарушение доверия сопровождается причинением имущественного или морального вреда. Ущерб, причиненный нарушением этических норм особого доверия (моральный и имущественный) в ходе длительного управления доверенным объектом недвижимости, должен быть возмещен.

Доверительному управляющему переходят все обязанности, связанные с осу-ществлением права собственности, а не право собственности и обременяющие полномочия владения, пользования и распоряжения, т. е. «бремя содержания имущества».

*Доверительный управляющий обязан:*

* управлять объектом недвижимости в интересах учредителя (выгодоприобретателя), т. е. надлежащим образом осуществлять правомочия владения и пользования имуществом, а в случае, предусмотренном договором, - правомочия распоряжения;
* указывать в договорах и иных документах внешнего действия тот факт, что он действует именно в качестве доверительного управляющего;
* предоставлять учредителю управления достоверный, грамотный, надлежащим образом оформленный отчет о своей деятельности и пр.;
* своевременно предоставлять выгодоприобретателю положенные ему выгоды от управления;
* выполнять обязанности, связанные с правомочиями пользования, владения и распоряжения объектом недвижимости (вести законную предпринимательскую деятельность) и с «бременем содержания имущества».

*Учредитель управления должен:*

* предоставлять доверительному управляющему необходимую информацию и документацию;
* предупреждать доверительного управляющего о любых обременениях передаваемого объекта недвижимости, в том числе о том, что передаваемый объект обременен залогом;
* своевременно отвечать на запросы доверительного управляющего о существе интересов

учредителя и выгодопреобретателя, об ограничениях прав собственности учредителя;

* своевременно выплачивать доверительному управляющему причитающееся ему вознаграждение;
* своевременно принимать от управляющего отчеты.

**Самостоятельная работа № 8**

Управление имуществом различных видов собственности

**Цель:** Изучить структуру управления имуществом различных видов собственности.ПК1.3, ПК 1.4

**Самостоятельная работа №9**

Управление частной собственностью

**Цель:** Рассмотреть особенности управления частной собственностью.ПК1.3,ПК1.4

Федеральный Закон "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" определяет в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ) правовое положение государственного унитарного предприятия и муниципального унитарного предприятия (далее также - унитарное предприятие), права и обязанности собственников их имущества. Разновидностью унитарных предприятий являются казенные предприятия. Казенные предприятия – это государственные предприятия, находящееся в непосредственном ведении государственных органов.

Имущество унитарного предприятия принадлежит на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

Имущество унитарного предприятия формируется за счет:

1. имущества, закрепленного за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления собственником этого имущества;
2. доходов унитарного предприятия от его деятельности;
3. иных не противоречащих законодательству источников.

Имущество унитарного предприятия является неделимым и не может быть распределено по вкладам (долям, паям), в том числе между работниками унитарного предприятия. [1]

Различие прав хозяйственного ведения и оперативного управления состоит в содержании и объеме правомочий, получаемых субъектами этих прав от собственника на закрепленное за ними имущество.

Субъектами прав хозяйственного ведения и оперативного управления могут быть только юридические лица, существующие в специальных организационно-правовых формах - "предприятия" и "учреждения".

Субъектом права хозяйственного ведения по действующему законодательству может быть государственное или муниципальное унитарное предприятие (ст. ст. 113 - 114 ГК РФ) как разновидность коммерческих организаций.

Субъектом права оперативного управления могут быть как унитарные предприятия (ст. 115 ГК РФ), принадлежащие к категории коммерческих организаций, так и учреждения (ст. 120 ГК РФ), относящиеся к некоммерческим структурам, а также предприятия, относящиеся к частной собственности.

Право хозяйственного ведения, принадлежащее либо предприятию, как коммерческой организации; либо учреждению, осуществляющему разрешенную ему собственником предпринимательскую деятельность; в силу этого является более широким, нежели право оперативного управления, которое может принадлежать либо некоммерческим по характеру деятельности учреждениям, либо казенным предприятиям.

* соответствии со ст. 294 ГК РФ право хозяйственного ведения - это право государственного или муниципального унитарного предприятия владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом собственника в пределах, установленных законом или иными правовыми актами.

Право оперативного управления в соответствии с п. 1 ст. 296 ГК РФ - это право учреждения или казенного предприятия владеть, пользоваться и распоряжаться закрепленным за ним имуществом собственника в пределах, установленных законом, в соответствии с целями его деятельности, заданиями собственника и назначением имущества.

Собственник-учредитель вправе изъять имущество у субъекта права оперативного управления только в трех предусмотренных законом случаях (излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению), и распорядиться им по своему усмотрению. Никаким имуществом, кроме готовой продукции, казенное предприятие не вправе распорядиться без согласия собственника.

1.2 Задачи и общие принципы управления государственным имуществом

Задачи управления государственным имуществом включают два основных блока:

стратегическое управление и оперативное управление.

К вопросам стратегического управления относятся:

1. Инвестиционные решения;
2. Решения по вопросам долговых обязательств предприятий, особенно перед государственным бюджетом (как по налогам, так и по выданным кредитам и гарантиям);
3. Проблемы выбора направлений развития конкретных государственных предприятий.

Оперативное управление включает три основные группы задач: планирование, контроль и принятие управленческих решений. Высокая эффективность управления государственным имуществом может быть обеспечена посредством реализации, одной из наиболее распространенных концепций современного менеджмента, - "управление по целям". Управление по целям предполагает наличие ясных, измеримых и достижимых целей, а также стратегии и плана действий, которые обеспечат достижение поставленных целей. Планирование бизнеса - это не шаг назад, а профессиональный взгляд в будущее. Отсутствие целей и планов порождают безответственность в управлении предприятиями. Если нет целей и не определены пути их достижения, то нет и четких критериев для оценки эффективности менеджмента. В результате, процедуры контроля со стороны собственника (в данном случае государства) из важнейших управленческих функций превращаются в пустую формальность. Таким образом, наличие бизнес-плана, включающего определенные цели (в виде финансово-экономических показателей), а также основные положения стратегии развития предприятия и выполнения операций, является важнейшим условием для создания системы управления по целям.

Контроль - важнейшая задача управления. Эффективный контроль возможен только при выполнении следующих условий:

* Наличие измеримых критериев оценки
* Справедливость (сведение к минимуму субъективных подходов к оценке)
* Реализуемость
* Регулярность

Как уже говорилось выше, если определены цели в виде конкретных значений финансово-экономических показателей деятельности предприятия, а также разработан

1. утвержден бизнес-план деятельности предприятия, содержащий подробную информацию о том: как и в какие сроки целевые показатели будут достигнуты, появляется возможность оценивать эффективность менеджмента предприятия наиболее справедливым и открытым способом, путем сравнения текущих показателей с запланированными и утвержденными ранее. Необходимо также принимать во внимание, что управление государственным имуществом должно осуществляться через представителей государства в Советах директоров предприятий.

По результатам анализа эффективности текущей деятельности предприятий, должны приниматься управленческие решения. Фактически, управленческие решения - это воздействия, посредством которых государство реализует свою политику управления имуществом. В отличие от стратегических решений (перепрофилирование, ликвидация, приватизация, реструктуризация и т.п.), оперативные управленческие решения направлены на решение двух основных задач:

1. внесение корректив и утверждение уточненного бизнес-плана предприятия, в соответствие с объективными изменениями внешней среды (рыночного спроса, законодательства, пересмотра государственных программ и т.п.);
2. решение кадровых вопросов: смещение и замена высшего руководства предприятия, в случае не выполнения согласованных и утвержденных плановых показателей.

Государство, как любой другой собственник, должно обеспечивать управление государственным имуществом с максимально эффективностью. Собственник осуществляет управление своим имуществом посредством своих полномочных представителей, принимающих участие в органах управления предприятиями (Советах директоров и Общих собраниях акционеров), полностью или частично принадлежащих государству.

Частная собственность – это закрепление права контроля экономических ресурсов и жизненных благ за отдельными людьми или их группами. Частная собственность предполагает определенное отторжение от других лиц, не относящихся к числу владельцев, права контроля за определенными объектами – капиталом, землей, доходом, конечными товарами и т.д. Все они теперь становятся персонифицированными и имеют конкретных владельцев.

Согласно действующему законодательству, физическое лицо вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам. Однако оно не должно нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц. Гражданин в праве отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным путем.

Частное присвоение имеет два вида, которые существенно различаются между собой:

1. Собственность на средства производства человека, который сам трудится;

2ю Собственность на вещественные условия производства лица, применяющего чужой труд.

Первый вид частной собственности имеют крестьяне, ремесленники и другие люди, которые живут своим трудом. В соответствии с экономическим законом частнособственнического трудового присвоения при единоличной собственности на средства производства работнику достаются все плоды его хозяйствования. Этим обеспечивается полная свобода труженика от каких-либо форм угнетения и порабощения со стороны других людей.

Когда в одном лице соединены собственник и труженик, возникает большая материальная заинтересованность в том, чтобы лучше работать для личного блага. Не стоит удивляться тому, что единоличные крестьяне стремятся добиться устойчивости своего хозяйства, не жалея на то сил и средств. Второй вид частной собственности имеют лица, которые владеют сравнительно большими хозяйствами с применением труда многих работников. Если в первом виде частного присвоения вещественные и личные факторы производства естественно соединяются, поскольку они принадлежат одному лицу, то дело обстоит совершенно иначе во втором виде хозяйства. В нём средства производства попадают в руки немногих лиц, а значительная часть общества отчуждена от этих благ.

Использование частной собственности является одним из базовых элементов смешанной экономической системы. Значительная часть капитала находится в частном владении. Частная собственность на капитал, произведенные товары, полученные

доходы является важным условием поддержки системы свободного предпринимательства.

Частная собственность имеет *разновидности:*

1. *Индивидуальная или семейная собственность* –право непосредственного контроляобъекта собственности находится у одного человека или семьи. На этой форме собственности могут, например, строиться фермерские хозяйства, небольшие магазины, мастерские, кафе. Ее еще можно назвать не объединенной частной собственностью.
2. *Паевая собственность* –объединенная частная собственность,где правонепосредственного контроля объекта принадлежит группе субъектов, которые договариваются о способе управления им. Эти субъекты называются совладельцами, или пайщиками – каждому из них причитается определенная доля (пай) объекта собственности. Обычно величина этого пая устанавливается в денежном выражении. На этой форме собственности строится множество современных предприятий, так как она имеет финансовые и некоторые другие преимущества.
3. *Акционерная собственность* является также паевой собственностью.Однако имеетважные отличия, поэтому ее можно рассматривать отдельно от паевой. Акционер – это тот, кто внес определенный пай в капитал предприятия и взамен получил титул собственности: ценную бумагу – акцию. Акционерная собственность никогда, если предприятие действует, не может быть физически разделена, избавление или приобретение части собственности может происходить только путем отчуждения соответствующих акций.

31

1. *Собственность общественных организаций* –это собственность групп людей,

объединенных в какие-то общественные организации: политические партии, профессиональные союзы, союзы воинов-интернационалистов и т.д. Это не персонифицированная частная собственность, т.е. здесь не устанавливаются индивидуальные доли в объекте собственности, которые могли бы принадлежать членам этих организаций. Например, если авторы этого пособия являются членами отраслевого профсоюза работников образования, которому принадлежит санаторий или пансионат на Черноморском побережье, то это отнюдь не означает, что каждый из нас может претендовать на свою долю в этом обольстительном объекте. Объект подобной формы собственности не делится на индивидуальные доли.

Владелец контролирует объект собственности. Его прерогатива – определять направление и характер использования объекта, распоряжаться им (продавать, дарить, завещать и др.).

Вместе с тем возможности, права владельца всегда определенным образом ограничиваются. На рис. весь сектор (стрелка в горизонтальном положении) – это потенциальные права владельца. Реальное положение вещей складывается таким образом, что в горизонтальном положении стрелка никогда не находится: с одной стороны, общество, используя государство, всегда ограничивает права собственника, а

1. другой – нередко сам собственник сознательно ограничивает, уменьшает сектор своих прав на объект. Рассмотрим, в чем состоят цели и суть этих ограничений.

**Самостоятельная работа №10**

Характеристики правовых отношений земельно-имущественного комплекса. Конституция РФ

**Цель:** Изучить правовые отношения в области земельно-имущественного комплекса,определенные в Конституции РФ. ПК 1.2, ПК 1.3, ПК 1.4

**Самостоятельная работа №11**

Характеристики правовых отношений земельно-имущественного комплекса. Гражданский кодекс

**Цель:** Изучить правовые отношения в области земельно-имущественного комплекса,определенные в Гражданском кодексе РФ. ПК 1.2, ПК 1.3, ПК 1.4

**Самостоятельная работа №12**

Характеристики правовых отношений земельно-имущественного комплекса.

Градостроительный кодекс, Земельный кодекс.

**Цель:** Изучить правовые отношения в области земельно-имущественного комплекса,определенные в Градостроительном и Земельном кодексе РФ. ПК 1.2, ПК 1.3, ПК 1.4

Правовое регулирование земельных правоотношений

1. Конституция РФ регулирует земельные правоотношения в трех статьях: 9, 36, 72.
2. соответствии с п. 1 ст. 9 земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Любые решения по использованию природных ресурсов должны приниматься с учетом интересов местного населения. Существует ряд механизмов учета мнения местного населения, таких как сход, публичные и общественные слушания и местный референдум.

Пункт 2 ст. 9 устанавливает, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Современным законодательством не предусмотрено существование иных форм собственности. Данный открытый перечень был весьма актуален при подготовке текста Конституции в 1993 г., однако сейчас перечень форм собственности носит законченный характер.

Пункт 1 ст. 36 устанавливает, что граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.

1. настоящее время существует расширительное толкование данной нормы, согласно которому к объединениям граждан относятся юридические лица, в том числе коммерческие. В противном случае прямое действие данной статьи привело бы к тому, что использовать земельные участки могли бы только некоммерческие объединения граждан и физические лица без статуса индивидуального предпринимателя.

Пункт 2 ст. 36 устанавливает две конституционные обязанности: "Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц".

Пункт 3 ст. 36 относит условия и порядок пользования землей к предмету регулирования федерального закона.

Подпункт "в" п. 1 ст. 72 относит к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами.

Данная норма реализуется по следующим правилам:

а) законодательство субъектов Федерации не может противоречить федеральному законодательству;

б) в случае отсутствия федеральной нормы субъект Федерации вправе закрыть данный пробел путем принятия регионального акта;

в) после принятия федерального закона региональное законодательство должно быть приведено в соответствие с федеральными нормами.

1. Федеральное земельное законодательство состоит из двух групп законов.
2. первой группе относятся нормативные акты земельного законодательства. К таким относятся Земельный кодекс РФ, ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", "О землеустройстве", "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", "О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую" и др.

Ко второй группе относятся нормативные акты иных отраслей права. Поскольку земельное право - комплексная отрасль, большая группа правоотношений регулируется нормами других отраслей. Это такие законы, как Гражданский кодекс, Градостроительный кодекс, Кодекс об административных правонарушениях, Лесной кодекс, Водный кодекс, ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях", ФЗ "О недрах" и др.

1. Федеральные подзаконные акты в настоящее время представлены постановлениями Правительства РФ, которыми регулируются такие процедуры, как мониторинг, государственный земельный контроль, порядок ведения ЕГРП и др.

Указы Президента РФ играли большую роль в регулировании земельных отношений до принятия Земельного кодекса РФ.

1. Региональное законодательство до вступления в силу Земельного кодекса РФ заполняло пробелы федерального земельного законодательства крайне неоднородно. Складывалась крайне разноплановая земельная политика субъектов Федерации в весьма существенных земельных правовых вопросах - от форм собственности до участников земельных правоотношений. После принятия Земельного кодекса РФ была начата активная работа по приведению регионального законодательства в соответствие с федеральными нормами. Данная работа на сегодняшний день практически завершена.

**Самостоятельная работа №13**

Характеристики экономических отношений земельно-имущественного комплекса.

**Цель:** Изучить сущность экономических отношений земельно-имущественногокомплекса. ПК 1.2, ПК 1.3, ПК 1.4

1. экономической литературе понятие «земельно-имущественного комплекса» определяется как совокупность трех составляющих, объединяющая:
2. Понятие «земля» как пространственно-социально-экономическое понятие.
3. Понятие «имущество», раскрывающее социально-экономические характеристики объема имущественных прав и обязанностей различных субъектов права по отношению к законодательно закрепленному недвижимому имуществу.
4. Совокупность земельных ресурсов во всем многообразии форм собственности и управления с учетом уникальности земли как природного ресурса и главного фактора организации производства.

Данное определение ЗИК позволяет рассматривать его как:

34

– природно-территориальный ресурс хозяйственной деятельности в качестве главного фактора производства;

– товарные характеристики в социально-экономических отношениях региона;

– объект управления при реализации многообразия форм собственности.

Данная классификация характеристик понятия «земельно-имущественного комплекс» региона позволяет раскрыть его основные составляющие с учетом экономических, социальных и юридических позиций.

Основой определения социально-экономического значения понятия «земельно-имущественный комплекс» может выступать понятие предприятия как имущественного комплекса, данное в Гражданском кодексе РФ. Здесь, прежде всего, следует исходить из того, что земельно-имущественный комплекс это не просто определенным образом организованная совокупность имущественных элементов (в отличие от юридического определения предприятия как имущественного комплекса).

Земельно-имущественный комплекс – это вид социально-экономических систем, где базовым, системообразующим элементом выступает земельный участок (или совокупность земельных участков) – обязательный элемент ЗИК. Другие элементы этой системы, расположенные на данном земельном участке и юридически и экономически привязанные к нему имущественные объекты – возможные элементы ЗИК. Отношения (связи) между элементами ЗИК и внешней средой определяются хозяйственной функцией, которая объединяет элементы в систему. Следовательно, объединение элементов ЗИК в систему определяется их использованием людьми (пользователями) в качестве блага, товара и (или) источника дохода. Люди, создающие и использующие ЗИК и его элементы, являются носителями его системообразующих экономических, социальных и правовых отношений. Говоря о ЗИК как об объекте социально-экономического управления, речь фактически должна идти не о составляющих его имущественных объектах как таковых и объектах права, а о деятельности людей, предприятий и организаций по их использованию и развитию, о функционировании ЗИК в определенных пространственно-экономических условиях. ЗИК при этом следует рассматривать в пересечении интересов владельцев и пользователей, пользователей и общества, собственников и инвесторов, продавцов и покупателей.

**Например:** земельный участок с жилым домом,коммуникациями и другимиэлементами благоустройства представляет собой земельно-имущественный комплекс, способный наиболее полно выполнить свою функцию жизнеобеспечения людей только при наличии всех перечисленных элементов.

**Другой пример:** земельно-имущественный комплекс текстильного предприятиявключает в себя земельный участок (или несколько земельных участков), расположенные на его территории здания и сооружения, оборудование, произведенные товары, системы коммуникаций и другие имущественные объекты – элементы системы, пригодные для организации на их базе текстильного производства – функция системы. Отдельное здание цеха с земельным участком, на котором он расположен, может рассматриваться как ЗИК только в том случае, если на его основе будет организовано самостоятельное производство.

Объединенные по территориальному и функциональному признаку земельно-имущественные комплексы представляют собой следующий более высокий уровень системной организации. Примером такого рода объектов может служить производственная зона, образованная несколькими предприятиями, связанными единой инфраструктурой; район жилой застройки, имеющий общую социальную инфраструктуру. Объединение ЗИК этого уровня формирует ЗИК следующего уровня иерархии и так далее до ЗИК субъекта федерации и страны в целом.

Система управления ЗИК субъектов федерации должна осуществлять функции управления имущественными объектами и ЗИК государственной федеральной собственности и (в рамках наделенных федеральным правительством полномочий) расположенными на его территории имущественными объектами и ЗИК

государственной федеральной собственности, функции регулирования расположенными на его территории имущественными объектами и ЗИК муниципальной, частной и других форм собственности.

**Самостоятельная работа №14**

Целевое назначение, форма собственности, состояние и уровень использования земель.

**Цель:** Изучить категории земель в соответствии с целевым назначением,формысобственности, показатели состояния использования земель. ПК 1.2, ПК 1.3, ПК 1.4

Под целевым назначением понимается особая функция, выполняемая тем или иным земельным участком в общественных отношениях.

Участки, имеющие сходное назначение, объединяются в категории. Отнесение земель к той или иной категории происходит по **решению органов государственной власти** и закрепляется в соответствующих нормативных документах, главным из которых является Земельный кодекс.

Принадлежность к определенной категории определяет:

1. правовой режим участка;
2. его назначение;
3. разрешенные виды использования внутри самой категории: основные и дополнительные.

Собственник **не может самовольно их изменить**. Такое ограничение в правомочиях обусловлено большой ценностью земельных ресурсов и вниманием государства к сохранению их качества.

Категории, к которым относят земли в России по их целевому назначению, перечислены в ст. 7 Земельного кодекса. Распределение земельного фонда по категориям выглядит так:

1. сельскохозяйственные;
2. населенных пунктов;
3. промышленного и иного специального назначения (транспорта, разных видов связи, обороны и безопасности и т. д.);
4. особо охраняемых природных и историко-культурных объектов и территорий;
5. лесного фонда;
6. водного фонда;
7. земли запаса.

Рассмотрим их для наглядности не в виде таблицы, а на диаграмме.



Номер категории ни в коей мере **не означает преимущества одних земель перед** **другими**.Хотя сельскохозяйственные угодья,без сомнения,имеют весьма важноезначение.

Для каждой категории предусмотрен **особый правовой режим и способы** **использования**.

Сельскохозяйственного назначения

Главным назначением земель сельхозназначения является:

1. производство разнообразной сельхозпродукции;
2. размещение необходимой для этого инфраструктуры;
3. ведение учебной и научной работы в сфере сельского хозяйства.

Основная ценность участков сельскохозяйственного назначения заключается в их **плодородии**.

По этому качеству они **подразделяются на**:

1. пашни;
2. многолетние насаждения (например, плодовые сады или виноградники);
3. сенокосы;
4. пастбища;
5. дороги и скотопрогонные полосы;
6. лесополосы, не относящиеся к землям лесного фонда;
7. площади под дворами и хозпостройками;
8. неиспользуемые наделы.

Для этих земель допускается **исключительно целевое использование**. К таковому относятся:

1. собственно ведение сельского хозяйства, всех его видов;
2. личное подсобное хозяйство граждан;
3. садоводство и огородничество;
4. дачное строительство (сезонное);
5. организация фермерского хозяйства;
6. сооружение необходимой инфраструктуры для обслуживания сельхозпроизводителей.

При необходимости отвести участки данной категории под постройку различных сооружений или прокладку коммуникаций стараются выделять земли,

имеющие **наименьшую ценность для сельхозпроизводства**, то есть с низким плодородием или неудобные для обработки.

Возможно на таких участках и возведение **жилых строений,** **но только для сезонного** **проживания**:дачного или садового домика.

Вне зависимости от размера поселения подразделяются на территориальные зоны, число которых может достигать девяти:

1. жилые;
2. производственные;
3. общественно-деловые;
4. инженерные;
5. рекреационные;
6. сельскохозйственные;
7. спецназначения;
8. военные;
9. иные.
10. Каждая из них имеет **свое назначение и свой градостроительный регламент**.
11. Именно этот документ определяет разрешенные виды использования для каждого участка внутри зоны.
12. Границами земель поселений служат административные границы населенных пунктов.
13. Основное назначение таких земель — **застройка и развитие городов и сел**.
14. Участки под строительство многоэтажных домов и кварталов, а также под ИЖС

и ЛПХ чаще всего относятся именно к этой категории.

Однако необходимо помнить, что, помимо разрешенного использования участка, для возведения на нем дома потребуются и иные правовые основания. Например, **разрешение на строительство**.

Промышленности

Данная категория включает в себя, прежде всего, участки, занятые различными промышленными предприятиями, а также другими объектами, в том числе:

1. транспортными магистралями;
2. линями связи и электропередач;
3. трубопроводами;
4. объектами оборонного комплекса и т. д.

Их основное назначение — обеспечение деятельности наиболее важных отраслей хозяйства.

Согласно ст. 87 ЗК РФ эти земли не входят в состав земель поселений и **выделяются в** **самостоятельную категорию**.

Входящие в нее участки, в свою очередь, **делятся на подгруппы**:

* промышленности;
* энергетической отрасли;
* транспортной инфраструктуры;
* телекоммуникационной сферы;
* космической отрасли;
* обороны и обеспечения безопасности;
* иного спецназначения.

Как правило, вокруг участка, непосредственно занятого промышленным предприятием, транспортной магистралью и т.д., **формируется охранная или санитарная зона**.

* 1. назначение этой зоны входит защита населения от возможного негативного воздействия объектов, а также обеспечение бесперебойной эффективной работы предприятий.
	2. таких зонах, как правило, **запрещены почти все виды хозяйственной** **деятельности** и перевод участков в другие категории.

Особенность этой категории земель заключается в их **частичном или полном изъятии** **из хозяйственного оборота** и использования.

Одновременно установлено и ограничение на их изъятие или перевод в иную категорию.

Такие меры охраны обусловлены тем, что на этих земельных участках расположены территории или объекты, имеющие **важное назначение**:

* природоохранное;
* культурно-историческое;
* рекреационное;
* эстетическое;

иные, сходные назначения. Земельные участки, отнесенные к этой категории, **могут** **находиться только в публичной собственности**.

Иными словами, их собственник — государство или муниципалитет.

Типом данной территории определяется и разрешенная деятельность на ней.

* 1. **разрешенным видам деятельности** на землях этой категории можно отнести:
* научную;
* исследовательскую;
* просветительскую;
* экомониторинг;
* туризм;
* традиционные виды хозяйства коренных народов.

Наиболее крупными земельными участками в данной категории будут **заповедники**.

* 1. заповедных зонах **запрещена практически любая деятельность** человека, кроме той, которая направлена на сохранение природного ландшафта.

Одновременно к этой же категории относятся:

* городские скверы и парки;
* ботанические сады и дендрарии.

Объекты культурного наследия, а точнее — занимаемая ими территория, также

включены в эту категорию земель.

Лесного фонда

1. участки, занятые непосредственно лесом, то есть древесно-кустарниковой растительностью;
2. земли нелесного массива, но используемые в целях ведения лесного хозяйства (территории лесничеств, питомников и т. д.).

Целевое использование этих земель определяется уже не Земельным, а Лесным кодексом.

Лесные угодья **изъяты из гражданско-правого оборота**. Возможно только временное использование на условиях:

1. аренды;
2. концессии;
3. бесплатного пользования.

Все леса делят на три категории, с отнесением к которым связывают возможность той или иной хозяйственной деятельности на их территории.

* 1. землям водного фона отнесены участки, на которых размещаются:
1. непосредственно сами водные объекты;
2. их охранные зоны;
3. полосы отвода;
4. охраняемые водозаборные зоны;
5. разнообразные гидротехнические сооружения.

Правовой режим таких территорий устанавливается Земельным и Водным кодексами.

Отведение участков, занятых водоемами, не предусмотрено.

Для примыкающих в ним участков **дозволенными способами использования будут**:

1. строительство сооружений, обеспечивающих потребность в воде населения и хозяйства;
2. их эксплуатация.

Запаса

1. не установлено целевое назначение;
2. право на использование было прекращено по соответствующим основаниям. Собственниками таких участков является **государство или муниципалитет**.

По заявкам граждан или организаций эти земли могут быть:

1. переведены в одну из других категорий;
2. переданы в собственность или аренду.

Земли населенных пунктов

Земельный кодекс РФ дает определение землям населенных пунктов, как предназначенных для застройки и отделенных от других территорий.

**Выделяют:**

1. сельские населенные пункты,
2. городские населенные пункты,
3. поселения,
4. межселенные территории,
5. муниципальные районы,
6. городские округа,
7. муниципальные образования.
	1. зависимости от выданного статуса определяются виды управления территориями, а также принимаются решения по определенному типу застройки и развития. Эти данные попадают в градостроительную документацию населенного пункта.

Использование земель городских поселений определяется правовыми актами, которые касаются каждого из типов деятельности в рамках города или поселка. Эти документы

регламентируют права и обязанности всех заинтересованных сторон – собственников, арендаторов, муниципальные органы.

**Перечень основных нормативно-правовых актов для земель городского поселения:**

1. градостроительный регламент,
2. генеральный план поселения,
3. правила землепользования и застройки,
4. функциональные зоны,
5. территориальное планирование.

Важно! Решение об изменении границ земель городского поселения всегда происходит по согласованию органов местного самоуправления с федеральными органами. Переход земель из одной категории в другую не требует согласования с собственниками, прилегающих к городскому поселению земель.

Интенсивное зонирование земель городского поселения приводит к тому, что в рамках городской черты могут сосуществовать фактически участки самого разного землепользования, например промышленные зоны и зоны жилой застройки, зоны специального назначения и сельскохозяйственного пользования.

Такая четкая зональность находит свое отражение в **виде разрешенного** **использования (ВРИ)**,и определяет,в частности,здания какого типа может бытьпостроено в указанной зоне.

**Например,** если ВРИ содержит запись«для индивидуального жилищногостроительства», собственник такого участка не имеет права на своей земле возводить бетонный завод или ферму с кроликами. Кроме того, данная запись ограничит собственника и в этажности дома — не более 3-х этажей.

Вся информация по вопросу ВРИ участка доступна в открытых источниках. В частности, узнать статус и ВРИ участка можно по публичной кадастровой карте после предоставления данных, которые собственник может найти в кадастровом паспорте земли.

**Самостоятельная работа №15**

Составление земельного баланса

**Цель:** Изучить структуру земельного баланса и деление земель РФ на категории.ПК

1.2, ПК 1.3, ПК 1.4

**Описание работы:**

Основной целью данной работы является изучение деления земель Российской Федерации на категории, а также составление баланса земель.

Работа состоит из следующих разделов:

1. Титульный лист,
2. Фрагмент топографической карты,
3. Семантическая часть - баланс земель.

Для выполнения работы студенту необходимо:

1. Скачать фрагмент топографической карты.
	1. Провести деление всей территории фрагмента карты на категории земель согласно статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации вначале простым карандашом, а затем раскрасить следующими цветами:
		1. Земли сельскохозяйственного назначения - желтый,
		2. Земли населенных пунктов - оранжевый,
2. Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения - фиолетовый,
3. Земли лесного фонда - зеленый,
4. Земли водного фонда - синий,
5. Земли особо охраняемых территорий и объектов - красный,
6. Земли запаса - белый/серый.

При делении территории на категории необходимо учитывать следующее:

а) Водоохранные зоны (статья 65 Водного кодекса Российской Федерации):

1. для рек и ручьев протяженностью до 10 км - 50 м,
2. для рек и ручьев протяженностью до 50 км - 100 м,
3. для рек и ручьев протяженностью более 50 км - 200 м,
4. для озера - 50 м,

б) Придорожные полосы автомобильной дороги (статья 26 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ")

* + 1. для автомобильных дорог первой и второй категорий - 75 м,
		2. для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий - 50 м,
		3. для автомобильных дорог пятой категории - 25 м,
			1. для подъездных дорог, соединяющих административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации, города федерального значения Москву и Санкт-Петербург с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов
1. численностью населения до двухсот пятидесяти тысяч человек - 100 м,
	* + 1. для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек 150 м.

в) Полосы отвода на железнодорожном транспорте (Приказ Министерства транспорта РФ от 6.08.2008 №126 "Об утверждении норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог")

* 1. для ж/д - 50 м.

При этом грунтовые проселочные и полевые и лесные дороги относим к землям той категории, по которым проходит такая дорога.

1. Написать Пояснительную записку к полученному балансу земель фрагмента

топографической карты.

Земельный баланс – система земельно-отчетных документов, которая охватывает земельный фонд в пределах всех административно-территориальных единиц. Земельный баланс составляют сельские, поселковые и городские советы, они его рассматривают, утверждают на своих сессиях и представляют в установленные сроки для учета в земельном балансе района, области, страны. Его основная задача - анализ состояния и использования земельного фонда в поселениях, административных районах, субъектах Российской Федерации и в Российской Федерации в целом.

Земельный баланс содержит характеристику земельного фонда по категориям, землепользователями и собственниками, качественному состоянию и оценке земель. Земельный баланс отражает изменения в использовании земель за отчетный период. Особое внимание уделяется достоверности представленных сведений. При этом документально оформляют и обосновывают изменения в общих размерах землевладений и землепользований, а также в составе угодий и их качественном

состоянии. В случае изменения площадей сельскохозяйственных угодий или их качества в земельном балансе отражают фактические площади и состояние угодий. Формируют государственный земельный баланс в соответствии с принципами ведения земельного учета, инфицированности, непрерывности, совместимости, автоматизации, преобразования, комплексности, полноты охвата всего земельного фонда в границах российской Федерации.

Баланс земельных угодий — перечень данных, определяющих наличие и изменение земельных угодий по категориям земель и видам угодий.

Баланс городской территории - распределение территории в установленных границах города по форме освоения и использования; городская территория делится на освоенную территорию, городские угодья, земли спец. назначения; освоенная территория состоит из застроенной, предназначенной для застройки территории и земель общего пользования.

Порядок составления земельного баланса территории

Отчет о наличии и состоянии земель характеризует территории в их границах, и формируют его на основе информации, накопленной в Государственном земельном кадастре в результате внесения сведений о состоянии и использовании земельных участков, их площади, местоположении, экономических и качественных характеристиках на основании данных о межевании земельных участков, сведений, представленных правообладателями земельных участков, результатов проведения топографо-геодезических, картографических, мониторинговых, землеустроительных, почвенных, геолого-геоморфологических и иных обследований.

Отчет о наличии и распределении земель субъекта Российской Федерации представляет

1. Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, его территориальный орган по субъекту Российской Федерации. Отчет о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям составляют в соответствии с Федеральным законом «О Государственном земельном кадастре», положением о Федеральной службе земельного кадастра России, постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга земель», а также в соответствии с требованиями закона Российской Федерации «Об ответственности за нарушение порядка представления государственной статистической отчетности». Отчет подписывает руководитель территориального органа. Вместе с отчетом предоставляют решение соответствующего органа управления региона о рассмотрении отчета.

Отчет о наличии и распределении земель составляют периодически (один раз в год по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным) на основании изменений, имеющих юридическую силу. Периодичность составления отчета позволяет отследить количественные и качественные изменения, произошедшие с земельным фондом в течение года, определить эффективность принятых мер по устранению нарушений земельного законодательства при предоставлении земель и их использовании.

Главный принцип построения всех форм, входящих в отчет и документацию по ведению текущего учета земель, - это принцип баланса. В структуре баланса все элементы взаимозависимы и взаимоувязаны, изменение одного обязательно влечет изменение другого, и связь между показателями выражается в форме равенства итогов (в данном случае постоянной итоговой составляющей является площадь земельного фонда в границах территории).

Земельный баланс может составляться в двух формах: полной (детальной) и сокращенной. Полная форма земельного баланса предусматривает отражение всех путей движения каждого вида земель. Такой баланс напоминает шахматную таблицу.

Сокращенный вариант земельного баланса не предусматривает детализации изменений видов земель в составе земельного фонда.

1. сокращенной форме земельный баланс составляют ежегодно по состоянию на 1 января следующего за отчетным года. Один раз в пять лет отчет составляют по полной форме. В этом случае основные документы дополняют данными качественной характеристики земельных угодий, загрязнении и рекультивации земель.

Основной принцип составления земельного баланса заключается в следующем: наличие площади каждого вида земель на начало периода плюс все виды поступления земель за весь период минус все виды выбытия земель за весь период равно наличию площади всех видов земель на конец периода.

Заполненные формы отчета о наличии и состоянии земельного фонда района (города) представляют собой земельный баланс района (города). Земельный баланс субъекта Российской Федерации получается путем свода земельных балансов районов (городов), входящих в границу субъекта Российской Федерации. Земельный баланс Российской Федерации получается путем свода земельных балансов субъектов Российской Федерации.

Земельный баланс включает следующие показатели:

1. перечень (экспликацию) земель по видам;
2. наличие площади каждого вида земель на начало периода;
3. виды и площадь поступления земель за весь период;
4. виды и площадь выбытия земель за период;
5. наличие площади каждого вида земель на конец периода.

Перечень (название) земель, имеющихся в распоряжении юридического и физического лица, принято называть экспликацией.

При составлении земельного баланса используют информацию предприятий, организаций, учреждений, граждан о состоянии землевладений и землепользовании с учетом:

1. изменений в составе земель,
2. данных съемок и обновления картографических материалов,
3. данных земельно-кадастровых документов и книг,
4. земельного баланса предыдущего года,
5. материалов почвенного, агрохимического, мелиоративного, геоботанического обследований,
6. бонитировки почв и экономической оценки земель,
7. данных государственного контроля за использованием земель,
8. решений соответствующих органов об изъятии (выкупе) земельных участков,
9. передачи их в собственность и предоставлении в пользование,
10. данных инвентаризации земель,
11. актов государственных комиссий по приемке в эксплуатацию новых мелиорированных земель,
12. материалов графического учета текущих изменений и т.д.

Основные документы земельного баланса имеют единую форму для всех административно-территориальных единиц. При составлении этих документов информация предоставляется в целом в пределах населенных пунктов, а землепользователей и собственников земли в этих формах объединяют в группы:

1. сельскохозяйственные предприятия,
2. граждане, которым предоставлены земли в собственность и пользование,
3. жилищно-эксплуатационные организации,
4. учреждения культуры, науки, образования, здравоохранения, социального обеспечения, физкультуры и спорта, торговли, быта, общественные организации и др.,
5. предприятия, организации, учреждения промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения,
6. организации, учреждения природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения,
7. лесохозяйственные предприятия,
8. водохозяйственные предприятия,
9. предприятия, полностью принадлежащие иностранным инвесторам,
10. совместные предприятия, международные объединения и организации с участием украинских и иностранных юридических и физических лиц,
11. земли государственной собственности, предоставленные в собственность или пользование (запас общего пользования, резервного фонда населенного пункта).

**Самостоятельная работа №16**

Виды стимулирования рационального использования и охраны земель

**Цель:** изучить виды стимулирования рационального использования и охраны земель.

ПК 1.2, ПК 1.3, ПК 1.4, ПК 1.5

**Рациональным называется использование земли, при котором:**

1. наиболее полно учитываются природные и экономические условия и свойства данной территории:
* обеспечиваются коренные социально-экономические интересы общества;
* достигается высокая эффективность производственной и других видов деятельности;
* обеспечивается охрана и воспроизводство продуктивных и иных почвенных свойств земли.

При неизменности целей рационального использования земли методы их достижения различаются в зависимости от научно- технического уровня производства, экономических возможностей общества, социальных потребностей населения.

Для рационального использования земель во всех регионах страны первостепенное значение имеет коренное улучшение их качественного состояния. В комплексе соответствующих мероприятий должны преобладать простые, сравнительно недорогие, охватывающие большие территории.

**По особенностям их воздействия на землю и экономическом значимости эти мероприятия можно разделить на следующие виды:**

* землеустроительные — специализация производства применительно к качеству земель, оптимизация способов использования земли, научно обоснованная трансформация угодий, организация территории, обеспечивающая повышение плодородия почв;
* агротехнические — внедрение прогрессивных ресурсосберегающих технологий в растениеводстве, системы удобрений и защиты растений;
* инженерные*,* культуртехнические, осушение, орошение, рекультивация, защитное лесоразведение и тому подобное.

Оценка эффективности мероприятий по улучшению земель осуществляется при разработке федеральных и региональных систем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства.

Для решения продовольственной и сырьевой проблем наряду с повсеместным улучшением земель и их интенсивным использованием важное значение имеет восстановление и новое сельскохозяйственное освоение, территорий.

Знание резервов природопользования чрезвычайно важно для любого государства; вместе с тем это не означает немедленного освоения и особенно распашки земель. Расширение земельно-ресурсной базы сельского хозяйства целесообразно лишь при эффективной организации производства, интенсивных методах использования земель, экологически безопасных технологиях и высокой урожайности сельскохозяйственных культур.

**Наиболее существенными условиями освоения новых земель являются:**

* компенсация потерь продуктивных угодий, вызванных предоставлением земель для несельскохозяйственных нужд; -аграрно-индустриальное развитие территориально-производственных комплексов и необходимость создания для них адекватной продовольственной базы;
* восполнение площади пашни при ее консервации, залужении или облесении в центральных и южных районах с нерациональным составом и соотношением сельскохозяйственных угодий.

Освоение новых земель в ближайшей перспективе не может рассматриваться как разовая акция, охватывающая крупные целинные массивы. Расширение площади пашни и других сельскохозяйственных угодий должно осуществляться в отдельных хозяйствах, исходя из конкретных социальных и экономических условий, при устойчивости данной территории к повышению интенсивности хозяйственного воздействия и экологической безопасности намечаемых мер.

Чем выше научно-технический потенциал общества и интенсивнее природопользование, тем острее ощущается потребность в мероприятиях по охране земель и других природных ресурсов. Задача заключается в том, чтобы использование

земельных ресурсов во всех сферах жизни общества не приводило к необратимому нарушению экологического равновесия.

Мониторинг — наблюдение, оценка и прогноз состояния земель в связи с хозяйственной деятельностью человека, вопросам подотчетна соответственно районным и городским землеустроительным органам.

**Охрана земель** —это система правовых,экономических,организационно-хозяйственных, агрономических, технических и иных мероприятий по предотвращению и устранению процессов, ухудшающих состояние земель, а также необоснованного изъятия земель из сельскохозяйственного пользования. Перечисленные мероприятия являются неотъемлемой составной частью рационального использования земель.

**При нерациональном использовании земли в зависимости от природных условий**

1. **характера хозяйственной деятельности возникают разнообразные формы ее деградации:**

- водная, ветровая, ирригационная эрозия и другие ее виды; - вторичное засоление орошаемых земель;

- загрязнение сельскохозяйственных и лесных угодий отходами промышленного и аграрного производства, минеральными удобрениями и пестицидами; - иссушение территории при мелиорации и добыче минерального сырья и топлива;

- подтопление земель при гидроэнергетическом строительстве и орошении; - нарушение земель при горных работах и строительстве.

Состав земельноохранных мероприятий зависит от форм деградации земель, особенностей состояния и предполагаемого использования соответствующих территорий. Критериями их эффективности служат повышение плодородия почв, снижение себестоимости и улучшение качества продукции.

Отдельные мероприятия формируются в земельноохранные комплексы с учетом совместного действия различных негативных процессов — эрозии, засоления, загрязнения и так далее. Предотвращение эрозии и вторичного засоления достигается при рациональной организации территории и производства, применении ресурсосберегающих технологий земле- и водопользования. Загрязнение, иссушение, подтопление земель могут быть преодолены за счет устранения источника вредного воздействия, рациональной организации территории, возделывания подходящих культур, технических и технологических усовершенствований. Нарушения земель при добыче минерального сырья и строительстве можно избежать при ограничении их масштабов и своевременной рекультивации нарушенных площадей.

Различают правовые, экономические, землеустроительные и иные методы охраны земель*.* Правовые предполагают, прежде всего, разработку природоохранного законодательства и системы экологических нормативов, обязательных для всех землепользователей.

**Экономические методы** включают,в частности,денежное возмещение за ущерб,наносимый сельскохозяйственным и лесным угодьям, их изъятие для нужд промышленности и других, отраслей народного хозяйства. Уже принятые меры в этой области привели в последние годы к сокращению отводов пашни в три раза. По действующему законодательству предприятия, наносящие вред природной среде, обязаны осуществлять полную компенсацию ущерба.

**Землеустроительные методы** охраны земель направлены на(упорядочениеземлевладения и землепользования, обоснование общей программы земельноохранных

действий и оздоровление определенных территорий. Агроэкологическая дифференциация и рациональная организация использования земель, разработанные в схемах и проектах землеустройства, служат исходной базой для выбора эффективных путей охраны ландшафта, выделения различных по режимам использования охранных зон и территорий.

**Инженерно-технологические методы** предусматривают широкий набор мероприятий

— от строительства гидротехнических сооружений, посадки лесных насаждений до внедрения почво- и водосберегающих приемов возделывания сельскохозяйственных культур.

**Биологические методы** охраны земель в значительной мере ориентированы нарасширенное воспроизводство органической части почвы. От содержания гумуса в почве зависит ее способность удерживать влагу, обеспечивать растения питательными

веществами, создавать благоприятные условия для жизнедеятельности микроорганизмов, противостоять воздействию внешней среды. По экспертным оценкам, сейчас лишь около половины ежегодных потерь гумуса восполняется вносимыми органическими удобрениями. Поэтому нужен скорейший переход от дефицитного к ресурсосберегающему земледелию.

Соблюдение министерствами и ведомствами, предприятиями и организациями, отдельными гражданами законодательства по рациональному использованию и охране земель, землеустройству, ведению земельного кадастра и мониторингу земель контролируется представительной и исполнительной властями, Контрольные функции государства — неотъемлемая часть административных методов поддержания порядка на земле в интересах всего общества. Местная администрация регламентирует использование земельных участков в соответствии с целями, для которых они предоставлены, проведение мероприятий по охране земель, отвод земель для несельскохозяйственных нужд, снятие плодородного слоя почвы при выполнении строительных работ, плановую и проектную практику в области использования и охраны земель и т.д.

За нарушение установленного порядка землевладения и землепользования виновные лица несут экономическую, административную и уголовную ответственность. Пресекаются и предупреждаются правонарушения, связанные с самовольным занятием земель, бесхозяйственным их использованием и порчей, невыполнением обязательных природоохранных мероприятий, несвоевременным возвратом временно занимаемых площадей, уничтожением межевых знаков.

**Самостоятельная работа №17**

Организационные мероприятия, направленные на рациональное использование земель.

**Цель:** изучить организационные мероприятия,направленные на рациональноеиспользование земель РФ. ПК 1.2, ПК 1.3, ПК 1.4, ПК 1.5

Планирование и организация рационального использования земель

Эти виды работ проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики. К таким работам Федеральный закон «О землеустройстве» относит природно-сельскохозяйственное районирование земель и разработку предложений об их рациональном использовании и охране.

Природно-сельскохозяйственное районирование служит естественнонаучной основой при решении важнейших вопросов организации рационального использования и охраны земель, территориальной организации агропромышленного комплекса, обоснования систем ведения сельского хозяйства и земледелия.

Природно-сельскохозяйственное районирование — деление земельного фонда страны на отдельные территории, характеризующиеся сходными природно-климатическими и почвенными условиями.

1. результате выделяются природно-сельскохозяйственные пояса, зоны, провинции, округа и районы (рис. 3.2).



*Рис. 3.2.* **Природно-сельскохозяйственное районирование территории РФ**

*Природно-сельскохозяйственный пояс* —высшая единица районирования,его главнымпризнаком является теплообеспеченность. На территории страны выделяют холодный, умеренный, теплый (субтропический) пояса.

*Природно-сельскохозяйственная зона —* часть пояса и основная единицарайонирования. Она характеризуется определенным комплексом почвенно-климатических условий, связанных с основными факторами почвообразования и питания растений — балансом тепла и влаги. Каждая зона имеет определенные типы почв и, соответственно, типы сельскохозяйственного производства и земельных угодий.

Природно-сельскохозяйственные зоны делятся на *провинции*, характеризующиеся определенными особенностями почвенного покрова, связанными с микроклиматом. Провинции различаются по показателям гидротермического режима почв, по основным агроклиматическим показателям: континентальность климата, суровость и снежность зимы, тепло- и влаго- обеспеченность вегетационного периода, биологическая продуктивность.

1. свою очередь, природно-сельскохозяйственные провинции делятся на *округа*, которые характеризуются определенными геоморфологическими особенностями территории: общим строением рельефа, составом почвообразующих пород, строением почвенного покрова, соотношением почв различного механического состава, засоленности, заболоченности, солонцеватости и т.д. Природными особенностями округов определяется набор сельскохозяйственных культур, соотношение сельхозугодий, виды мелиорации, системы севооборота, мероприятия по охране почв. Округа выделяются в пределах провинции преимущественно по обобщенным тинам равнинного и горного рельефа и характеру иочвообразующих пород с учетом почвенного покрова, агроклиматических показателей и освоенности территории (распаханность, лесистость и т.гь).

*Природно-сельскохозяйственный район* —часть округа,которая характеризуетсяопределенным комплексом природных и экономических условий, определяющих различия сельскохозяйственного производства по составу культур, специализации,

концентрации производства, близости к пунктам сбыта продукции. Природно-сельскохозяйственные районы рассматриваются также и как земельно-оценочные (кадастровые) районы.

На основе природно-сельскохозяйственного районирования проводится классификация почв, выделяются категории земель по пригодности, разрабатываются предложения по рациональному использованию и охране земельного фонда России.

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

Охрана земель включает в себя систему правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на защиту земель от вредных воздействий и восстановление их продуктивности, воспроизводство и повышение плодородия почв, предотвращение необоснованных изъятий земель из сельскохозяйственного оборота. Охрана земель осуществляется на основе комплексного подхода к угодьям как сложным природным образованиям с учетом их особенностей. Правовое регулирование отношений, возникающих при охране земель, проведении природоохранных и землевосстановительных работ, осуществляется земельным, экологическим, природоресурсным законодательством, законодательством о сельском хозяйстве. Мероприятия по выявлению нарушенных земель, по их восстановлению и охране проводятся органами исполнительной власти РФ и субъектов РФ, органами местного самоуправления.

**Самостоятельная работа №18**

Экономические мероприятия, направленные на рациональное использование земель.

**Цель:** изучить экономические мероприятия,направленные на рациональноеиспользование земель РФ. ПК 1.2, ПК 1.3, ПК 1.4, ПК 1.5

Задача 1. Сельская администрация вынесла решение отвести двум жителям села земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства за пределами населенного пункта, мотивируя это необходимостью компактной застройки села. Правомерно ли решение администрации? Куда могут обратиться жители села, чтобы обжаловать данное решение в случае несогласия с ним?

Решение: Согласно п.1 ст. 5 Федерального закона "О личном подсобном хозяйстве" вмешательство органов государственной власти и органов местного самоуправления в деятельность граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, не допускается. Следовательно, данное решение со стороны сельской администрации неправомерно. При этом жители села могут обратиться в суд за признанием недействительности данного решения сельской администрации согласно п. 1 ст. 61 Земельного кодекса.

Задача 2. Губернатор области издал распоряжение о выделении земельных участков из земель лесного фонда для размещения промышленных предприятий. Природоохранный прокурор опротестовал это распоряжение. Губернатор протест отклонил.

Какие действия должен предпринять прокурор?

Решение: Согласно ст. 11 Федерального закона «о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод лесных земель в нелесные земли возможен лишь для организации особо охраняемых природных территорий, установления или изменения границы населенного пункта, размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов, создания туристско-рекреационных особых экономических зон.

Следовательно, действия губернатора неправомерны. Согласно, п. 2 ст. 21 Федерального закона «О прокуратуре РФ» прокурор или его заместитель в случае установления факта нарушения закона органами и должностными лицами опротестовывает противоречащие закону правовые акты, обращается в суд или арбитражный суд с требованием о признании таких актов недействительными. Природоохранный прокурор в нашем случае так и поступил, но протест был отклонен, следовательно, он может обратиться в суд с требованием о признании изданного акта недействительным. Данное обращение приостанавливает действие изданного акта до принятия судом решения по делу.

Задача 3. При строительстве филиала завода «Электросталь» возник вопрос о переводе 10 га сельскохозяйственных земель, находящихся в муниципальной собственности районного центра, а также об использовании для целей указанного строительства 5 га земель государственного запаса, находящегося в пределах района.

Районный орган местного самоуправления принял соответствующее решение, но областной прокурор посчитал это решение противозаконным.

Поясните решение прокурора.

Решение: в соответствии п. 1 ст. 8 Земельного кодекса РФ перевод земель, находящихся в федеральной собственности осуществляется Правительством Российской Федерации;

Земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Органы местного самоуправления не имеют соответствующих полномочий.

Задача 4. На значительной части посевных площадей сельхозкооператива распространились сорные растения с полосы отвода проходящей рядом железной дороги. Для борьбы с сорняками средств у кооператива не было. Председатель кооператива обратился в управление железной дороги с требованием о выполнении железной дорогой обязанностей по охране земель, в частности по борьбе с сорняками. Управление отказалось выполнить требование. Председатель кооператива обратился в территориальный отдел Роснедвижимости с жалобой на управление. Входит ли в обязанность железнодорожного управления охрана земель за пределами полосы отвода? Какое решение примет территориальный отдел Роснедвижимости?

Решение: В обязанности железнодорожного управления не входит охрана земель за пределами полосы отвода. Территориальный отдел Роснедвижимости откажет председателю кооператива так как, в соответствии со статьей 13,п.1. ЗК РФ - В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы

1. арендаторы земельных участков на своей территории обязаны проводить мероприятия по:
	1. сохранению почв и их плодородия;
	2. защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, биогенного загрязнения, и других негативных воздействий, в результате которых происходит деградация земель;
	3. защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, а также защите растений и продукции растительного происхождения от вредных организмов (растений или животных, болезнетворных организмов, способных при определенных условиях нанести вред деревьям, кустарникам и иным растениям).
	4. ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель;
	5. сохранению достигнутого уровня мелиорации;
	6. рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;
	7. сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.

Задача 5. Сельскохозяйственный кооператив «Рассвет», используя арендуемый им земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, за собственный счет

1. своими силами провел ряд мероприятий по улучшению качества земель. Руководство кооператива обратилось в орган местного самоуправления с просьбой учесть понесенные кооперативом затраты на улучшение земель в качестве арендной платы за использование земли. Местная администрация ответила отказом, мотивируя тем, что повышение плодородия земель выгодно прежде всего кооперативу.

Можно ли считать правильной позицию местной администрации?

Решение: Позиция местного самоуправления является правильной, так как согласно статье 65 п.4 ЗК РФ - порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков. А так же в соответствии со статьей 623 ГК РФ - в случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом. Кооператив провел улучшение земли без согласия арендодателя, следовательно, он имеет право не возмещать затраты на улучшение.

Задача 6. Постановлением земельной административной комиссии АО «Россия» за самовольное занятие земельного участка под автостоянку площадью 800 м2, прилегающую к зданию магазина, привлечено к административной ответственности и подвергнуто штрафу. АО «Россия» пыталось оспорить постановление в судебном порядке, ссылаясь на то, что земельным участком пользуется на основании договора купли-продажи здания магазина. Однако решением арбитражного суда в удовлетворении иска было отказано. Правильно ли решение арбитражного суда? Возможны ли иные (помимо уплаты штрафа) меры ответственности в отношении АО?

Решение: Имеет место самовольное занятие земельного участка, которое регулируется двумя статьями ЗК РФ и КоАП.

Статья 60 ЗК РФ. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения

1. Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях:

* 1. признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок;
	2. самовольного занятия земельного участка;
	3. в иных предусмотренных федеральными законами случаях.
1. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем:

1) признания недействительными в судебном порядке в соответствии со статьей 61 настоящего Кодекса не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

1. приостановления исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;
	1. приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и иных работ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
	2. восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Наказание за самовольное занятие земельного участка регулирует Кодекс об административных правонарушениях.

Статья 7.1.КоАП “Самовольное занятие земельного участка”

Самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю,

1. в случае необходимости без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности, - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Задача 7. Сельскохозяйственный кооператив «Победа» предъявил в суд иск к заводу «Трансмаш», в котором просил принять решение, обязующее завод возвратить 5 га земель кооператива, самовольно занятых подсобным хозяйством завода, и возместить стоимость урожая картофеля, полученного с этого участка в течение 3 лет незаконного его использования.

Ответчик предъявил встречный иск, требуя возмещения ему неиспользованных затрат, связанных с проведением на этом участке мелиоративных и других работ по улучшению земель. Какое решение примет суд?

Решение: В соответствии со статьей 60 ЗК РФ решение арбитражного суда будет таким. Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях:

* 1. признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок;
	2. самовольного занятия земельного участка;
	3. в иных предусмотренных федеральными законами случаях.
1. так же в соответствии со статьей 623 ГК РФ - в случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

Задача 8. На землях ОАО «Урожай» строительному управлению был предоставлен во временное пользование земельный участок площадью 5 га для разработки карьера по добыче песка и гравия. При выполнении работ строительное управление не приняло мер по сохранению плодородного слоя почвы, а после завершения работ не привело земельный участок в состояние, пригодное для его использования в сельском хозяйстве. Хозяйство обратилось с иском в арбитражный суд о возмещении причиненных убытков.

Какие нарушения допущены строительным управлением? В каком порядке возмещается причиненный ущерб? Какую ответственность должны нести лица, виновные в совершении этих правонарушений?

Решение: В соответствии со ст. 13 ЗК в обязанности собственников, владельцев, арендаторов и землепользователей входят рекультивация нарушенных земель, восстановление их плодородия и других полезных свойств, а также своевременное вовлечение земель в хозяйственный оборот, использование и сохранение плодородного

слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель. 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.

Задача 9. Строительному управлению из земель сельскохозяйственной организации «Нива» был отведен в пользование участок в 3 га сроком на 2 года для складских помещений. По окончании срока временного пользования строительное управление возвратило «Ниве» участок, но не привело его в пригодное для использования состояние. Сельскохозяйственная организация за счет своих средств и сил восстановила нарушенный участок. Прокурор района предъявил в арбитражный суд иск в интересах «Нивы» о взыскании со строительного управления стоимости затрат на восстановление нарушенных земель. Каковы права и обязанности землепользователя по рекультивации земель? Какая ответственность предусмотрена за невыполнение обязанностей по рекультивации земель?

Решение. 1) В соответствии со статьей 62 ЗК РФ - Убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

2). 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.

Задача 10. Акционерное общество, работающее на землях сельхозпредприятия, при бурении скважин сливало отработанную и загрязненную воду на обвалованные участки возле вышек. В результате загрязнения вода залила угодья, и около 30 га земли было испорчено. От восстановления угодий акционерное общество отказалось. Руководство сельхозпредприятия обратилось в прокуратуру района. Какие меры должен принять

прокурор? Как изменятся эти меры, если окажется, что порча земли загрязненной водой произошла в силу неблагоприятных погодных условий (сильные дожди)?

Решение: В соответствии со ст. 13 ЗК в обязанности собственников, владельцев, арендаторов и землепользователей входят рекультивация нарушенных земель, восстановление их плодородия и других полезных свойств, а также своевременное вовлечение земель в хозяйственный оборот, использование и сохранение плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель.

Применительно к нарушению почвенного слоя при ведении горных работ обязанность по рекультивации земель предусмотрена ст. 22 Закона «О недрах». В частности, на недропользователей возлагается обязанность по завершении работ привести участки земли и другие природные объекты, нарушенные при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования.

Статья 8.7 КоАП “Невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв”

1. Невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по рекультивации земель при разработке месторождений полезных ископаемых, включая общераспространенные полезные ископаемые, осуществлении строительных, мелиоративных, изыскательских и иных работ, в том числе работ, осуществляемых для внутрихозяйственных или собственных надобностей, а также после завершения строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, сноса объектов лесной инфраструктуры -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до трех тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

1. Невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению, защите земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов и иного негативного воздействия на окружающую среду, ухудшающих качественное состояние земель, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до трех тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Меры при неблагоприятных погодных условиях не изменятся.

**Самостоятельная работа №19**

Источники получения информационных данных о количественных и качественных показателях использования земель.

**Цель:** изучить основные источники получения информационных данных околичественных и качественных показателях использования земель РФ. ПК 1.2, ПК 1.3, ПК 1.4, ПК 1.5

Источники земельно-кадастровой информации

1. источникам земельно-кадастровой информации относятся: собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, органы власти (Субъектов РФ и муниципальных образований), учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ФГУ «Земельная кадастровая палата», территориальные органы Росреестра, землеустроительные предприятия, организации, осуществляющие оценочную деятельность, почвенные институты, службы мониторинга окружающей среды и др. Субъекты земельных отношений несут ответственность за достоверность и актуальность земельно-кадастровой информации.

Земельно-кадастровая информация может быть получена различными способами. Применение того или иного способа зависит от условий проведения учета, его задач и специфики учетных данных. Сведения получают путем съемок, обследований, обмеров, инвентаризации и мониторинга земель.

Количественные данные, характеризующие площади земельных участков (угодий, земельных массивов, землепользовании и т. д.) получают с планово-картографического материала, характеризующего пространственную часть земельно-кадастровой информации.

Планово-картографический материал может быть получен на основе следующих данных:

По существующим традиционным топографическим картам и планам, при этом применяются геоинформационные технологии, позволяющие получить цифровой картографический материал.

1. использованием методов дистанционного зондирования, в основном по данным аэрофотосъемки и космической съемки. Аэрофотосъемка является основным видом съемки, применяемым при государственном учете земель. Она позволяет быстро и сравнительно дешево получить необходимые сведения о размерах, состоянии и использовании земельного фонда. На материалах аэрофотосъемки фиксируются не только контуры земельных угодий, но и границы посевов сельскохозяйственных культур, жилых зданий и построек, степень развития эрозии и т. п. С помощью аэрофотосъемки можно поддерживать с достаточной точностью учетные материалы на современном уровне. Результаты космической съемки сегодня применяются для более мелкомасштабного картографирования по сравнению с аэрофотосъемкой. Космические снимки используются также для получения качественных характеристик земель благодаря применению многоспектральной аппаратуры, позволяющей получить массив представления данных об исследуемой территории в различных спектрах видимости, что не дает обычная аэрофотосъемка. Для обработки данных дистанционного зондирования применяется фотограмметрическое оборудование.

В результате проведения инструментальных наземных геодезических работ, предполагающих получение координат углов поворотов границ земельных участков и т.п. На современном этапе применяются электронные геодезические приборы (тахеометры и др.), а также приемники GPS (Глобальная Система Позиционирования), позволяющие получить данные о местоположении по информации со спутников. Для обработки результатов геодезических измерений применяются специальные программные продукты, позволяющие затем экспортировать обработанную информацию в геоинформационные системы.

В результате получения информации из уже существующих цифровых источников (баз данных). В некоторых случаях эта информация требует корректировки и дополнения для применения в кадастре.

Качественные показатели о природных свойствах земли определяют по материалам обследований и изысканий, задача которых – выявление фактического состояния земельных угодий и определение возможности более интенсивного их использования в дальнейшем. Результаты обследований отражаются на планово-картографическом материале и в специальных ведомостях.

Инвентаризация земель является единовременным мероприятием, которое имеет целью установить фактическое наличие и качественное состояние земельных угодий. Она может проводиться как на всей учитываемой площади, так и на отдельной ее части. При ее проведении собираются данные о правовом режиме земель, количестве и качестве земель.

При учете земель используются также данные мониторинга земель. Мониторинг земель представляет собой систему наблюдения за состоянием земельного фонда для

своевременного выявления изменений, их оценки, прогноза, предупреждения и устранения последствий негативных процессов. Объектом мониторинга земель Российской Федерации является земельный фонд страны независимо от форм собственности на земельные участки. Основными задачами мониторинга земель являются: своевременное выявление изменений состояния земельного фонда, их оценка, прогноз и выработка рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов; информационное обеспечение государственного земельного кадастра, мониторингов и кадастра, мониторингов и кадастров других природных сред; рационального природопользования и землеустройства; контроля за использованием и охраной земель. Мониторинг земель ведется в обязательном порядке на всех категориях земель, независимо от их правового режима и характера использования и является составной частью единой государственной информационной системы о состоянии окружающей среды и природных ресурсов страны, а также глобального мониторинга природной среды и климата.

Ведение мониторинга земель осуществляется с соблюдением принципа взаимной совместимости данных земельного кадастра, т.е. на основе единой государственной системы координат, высот, картографических проекций, единых классификаторов, кодов, систем единиц, входных и выходных форматов. Технической основой сбора, хранения, обработки и выдачи информации мониторинга земель являются геоинформационные системы, основанные на современной компьютерной технике, функционирование которой обеспечивается унифицированными программными средствами.

**Самостоятельная работа №20**

Нормативно-правовая база в области контроля над использованием земли.

**Цель:** изучить нормативно-правовую базу в области контроля над использованиемземель РФ. ПК 1.2, ПК 1.3, ПК 1.4, ПК 1.5

1. условиях реформ органы территориального общественного самоуправления, другие общественные объединения и граждане в соответствии с законодательством наделяются полномочиями по осуществлению контроля за подготовкой и принятием решений о предоставлении (передаче) гражданам и юридическим лицам прав на использование земельных участков и иных природных объектов. Наряду с полномочиями граждан и общественных объединений, предусмотренных в ст. 72 ЗК, их права по участию в природоресурсной и природоохранной деятельности определены в Законе об охране окружающей среды.
2. силу ст. 68 указанного Закона общественный экологический контроль осуществляется общественными объединениями и иными некоммерческими организациями в соответствии с их уставами, а также гражданами в соответствии с законодательством. Результаты общественного экологического контроля, представленные в органы государственной власти РФ, органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления, подлежат обязательному рассмотрению в порядке, установленном законодательством.
3. названном Законе предусматриваются права и обязанности общественных и иных некоммерческих объединений, ведущих деятельность в области природопользования, охраны окружающей среды (ст. 12), и система государственных мер по обеспечению прав на благоприятную окружающую среду, – в частности указывается, что органы государственной власти и самоуправления обязаны оказывать содействие гражданам, общественным и иным некоммерческим объединениям в реализации их прав в области охраны окружающей среды.

Должностные лица, препятствующие гражданам, общественным и иным некоммерческим объединениям в осуществлении деятельности в области охраны окружающей среды, реализации их прав, предусмотренных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, привлекаются к ответственности в установленном порядке (ст. 13 Закона об охране окружающей среды).

1. законодательстве правам физических и юридических лиц должны обязательно корреспондировать не только их соответствующие обязанности, но и права, и обязанности государственных органов РФ, ее субъектов, муниципальных органов и их должностных лиц. Если этого не случается или между правами и обязанностями происходит разрыв, то реализация прав одних участников земельных отношений не гарантируется обязанностями по их обеспечению другими участниками земельных отношений, а земельные права и свободы граждан остаются нереализованными и незащищенными.

Общественный земельный контроль осуществляется общественными объединениями, органами местного самоуправления, гражданами, его задачи аналогичны задачам, решаемым иными формами земельного и экологического контроля, в том числе государственного и производственного контроля за использованием и охраной земли. Порядок участия граждан в охране и использовании земли, осуществлении общественного контроля регулируется в Федеральном законе от 19.05.1995 № 82-ФЗ "Об общественных объединениях", иным законодательством, подзаконными актами, уставами и другими основополагающими актами общественных объединений.

Так, согласно Федеральному закону от 12.01.1996 № 10-ФЗ "О профессиональных союзах, их нравах и гарантиях деятельности" профсоюзы вправе участвовать в формировании государственных программ по вопросам природопользования и охраны окружающей среды, разработке правовых актов, регламентирующих вопросы экологической безопасности. В ведении профсоюзов – контроль за состоянием охраны атмосферного воздуха, животного мира, земель и окружающей среды через свои органы, их представители имеют право беспрепятственно посещать организации, их структурные подразделения, рабочие места и требовать от работодателей немедленного устранения нарушений, угрожающих жизни и здоровью работников.

Вопросы о предоставлении общественным контролерам экологической и иной информации решаются в Законе РФ от 21.07.1993 № 5485-1 "О государственной тайне". Согласно ст. 7 указанного Закона в состав сведений, не подлежащих засекречиванию, входят сведения о состоянии экологии, здравоохранения, санитарии, а также факты нарушения законодательства органами государственной власти и их должностными лицами. Таким образом, проблемы состояния и охраны земель, их воздействия на здоровье человека, нарушений земельного законодательства кем бы то ни было не могут быть скрываемы от участников общественного земельного контроля и лицами, осуществляющими общественный земельный контроль.

Общественный земельный контроль может осуществляться в самых различных формах, в том числе не предусмотренных законодательством, поскольку создание демократического социального государства предполагает инициативу, поиск и разнообразие форм участия граждан в управлении обществом и государством. Граждане могут сообщать в государственные и муниципальные органы о правонарушениях в области охраны земель и окружающей среды, участвовать в проверках, пикетах и иных уличных мероприятиях, а также в проведении государственного земельного и экологического контроля.

1. ряде ведомств разработаны и применяются положения об общественных контрольных инспекциях. Такие инспекции и положения о них существуют в области земельных отношений, лесного хозяйства, охраны рыбных и охотничьих запасов. В ряде мест они оправдывают себя, способствуют развитию общественной инициативы, повышению ответственности за состояние земель, других природных ресурсов, всей окружающей

среды, благоприятный уровень которой является весомым фактором социальной заботы государства и общества о своих гражданах.

Восстанавливаются добровольные народные дружины по охране общественного порядка, к функциям которых относится и поддержание земельного и экологического правопорядка. Уходит в прошлое навязываемое населению мнение о том, что частная собственность на землю является абсолютно неприкосновенной и должна находиться вне публичного контроля: он может проводиться в соответствии с законом, поскольку земля служит основой осуществления хозяйственной и любой иной деятельности на территории России.

**Самостоятельная работа №21**

Формирование документации управленческого органа.

**Цель:** изучить перечень документов,необходимых для функционированияуправленческих органов по управлению земельными ресурсами. ПК 1.2, ПК 1.3, ПК 1.4, ПК 1.5

Принятие решений, так же как и обмен информацией, - составная часть любой управленческой функции. Характеризуя полный цикл управленческой деятельности, состоящий из целепологания, планирования, организации, координации, контроля и корректировки целей, легко заметить, что он, в конечном счете, представлен в виде двух элементов управления: подготовки и осуществления управленческих решений. Для дальнейшего исследования используем следующее определение. Управленческое решение - это сознательный волевой акт субъекта управления, принятый им в соответствии с закрепленной компетенцией, в процессе управленческой деятельности и направленный на урегулирование подведомственных отношений. Управленческое решение - основной инструмент воздействия работников муниципальной службы на управляемый объект.

1. Документированные решения закрепляются и доводятся до исполнителей в письменной форме.

По своему функциональному значению служебные документы делятся на несколько больших групп:

1. Личные - это акты, устанавливающие, изменяющие или отменяющие права и обязанности конкретных лиц или рассчитанные на однократное применение (например, приказ - решение руководителя, наделенного властью в организации, обязательное для исполнения);
2. Директивные и распорядительные. К распорядительным документам относятся:
3. постановление - правовой акт, принимаемый субъектом управления в целях разрешения наиболее важных и принципиальных задач развития и жизнедеятельности управляемого объекта;
4. распоряжение - правовой акт управления, издаваемый должностными лицами в пределах их компетенции и определенный правовыми документами. Распоряжение - решение руководителя, не наделенного властью административными функциями, обязательное для исполнения непосредственно подчиненными[3] ;
5. решение - правовой акт, принимаемый по результатам деятельности коллегиальных органов. Приказ - правовой акт, издаваемый руководителями подразделений, действующими на основе единоначалия по решению оперативных задач;
6. поручение - документ, издаваемый для решения срочных вопросов руководства хозяйственной деятельностью на территории управляемого объекта (муниципального образования) и его социально-экономического развития;

3) Административно - организационные (регламенты, уставы, положения, инструкции);

1. Организационно - распорядительные (протоколы, договоры, трудовые соглашения);
2. Информационно - справочные (справки, докладные записки, акты, объяснительные записки, служебные и сопроводительные письма, письма - приглашения);
3. Деловые письма;
4. Финансовые документы;
5. Учетные документы.
6. Устные решения составляют наиболее оперативную часть деятельности управленческого и производственного аппарата. Такие решения могут касаться важных вопросов и должны подкрепляться ответственностью за исполнение.
7. Кодированные решения применяются в автоматизированных системах. Они наносятся на специальные документы, перфокарты, различные магнитные носители.

По функциональной направленности выделяют планирующие, организующие, координирующие и контролирующие управленческие решения.

Управленческие решения могут приниматься как единолично полномочным субъектом, так и в коллегиальном составе. Могут быть направлены на урегулирование часто повторяющихся отношений или новой возникшей проблемы. Решения принимаются в различных условиях: условиях риска, полной - неполной, качественной или некачественной информации.

Выделяют также решения :

1) Жестко обусловленные (детерминированные), которые основаны на предписаниях и распоряжениях, принятых вышестоящим органом;

1. Инициативные, которые принимаются полномочным субъектом управления в соответствии с ситуацией. Их эффективность зависит от компетентности, управленческого опыта, личных качеств принимающего субъекта.

Функции управленческих решений:

1. Направляющая, которая состоит в том, что решение принимается исходя из долговременной стратегии развития организации: это целеполагание, выбор и обоснование стратегии развития;
2. Организующая функция проявляется в необходимости согласования действий исполнителей, частей и элементов управляемой системы для реализации решений в запланированные сроки и необходимого качества;
3. Мотивирующая функция заключается в согласовании интересов каждого члена организации и нацеливание их на выполнение задач организации.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что управленческое решение - понятие сложное и многогранное, включающее в себя различные критерии оценки. Общими признаками для всех управленческих решений являются их целенаправленность и принятие в рамках компетенции управляющего субъекта.

В управленческом решении в той или иной степени пересекаются и концентрируются все виды управленческой деятельности. Именно поэтому решения - центральный элемент управления и организации. Они принимаются уполномоченными субъектами управления и направлены на регулирования широкого круга подведомственных отношений.

**Самостоятельная работа №22**

Санкции за нарушение норм и правил рационального использования и охраны земель.

**Цель:** рассмотреть перечень санкций,предусмотренных за нарушение норм и правилрационального использования и охраны земель. ПК 1.2, ПК 1.3, ПК 1.4, ПК 1.5

Земельное правонарушение, как любое иное правонарушение, характеризуется четырьмя элементами: объектом, субъектом, объективной стороной и субъективной стороной правонарушения. Ответственность за правонарушение может наступать

только при наличии всех четырех элементов, отсутствие хотя бы одного из них исключает ответственность.

Объект земельного правонарушения – общественные отношения в области охраны и использования земель. В качестве конкретного предмета правонарушения выступает конкретный земельный участок, земельные распорядки, права собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земли. Объективная сторона земельного правонарушения - это конкретные деяния нарушителя, посягающего на земельные интересы участников земельных отношений, следствием чего является нарушение законных прав физических и юридических лиц и причинение им вреда. Для объективной стороны земельного правонарушения характерно наличие трех элементов: противоправность поведения; причинение или реальная угроза причинения вреда, либо нарушение иных законных прав участников земельных правоотношений; причинная связь между противоправным поведением и нанесенным вредом или реальной угрозой причинения такого вреда.

Субъекты земельного правонарушения – граждане или юридические лица, которые нарушили нормы земельного законодательства (ими могут быть как граждане РФ и других государств, так и иностранные предприятия и организации). Субъектами правонарушения выступают также должностные лица или руководящие работники предприятий, организаций, учреждений, в том числе и государственных. Состав субъектов земельного правонарушения зависит от вида правонарушения. Так, субъектами дисциплинарной и материальной ответственности являются должностные лица и работники предприятий и организаций, уголовной – должностные лица и граждане, административной и гражданско-правовой – граждане, должностные лица и юридические лица. Субъективную сторону земельного правонарушения составляет психическое отношение субъекта к совершаемому деянию, то есть как нарушитель относится к совершаемому деянию. Субъективная сторона характеризуется виной правонарушителя (за исключением случаев ответственности владельца источника повышенной опасности). Закон предусматривает две формы вины: умысел и неосторожность. Умышленным является земельное правонарушение, при котором нарушитель предвидит наступление вредных последствий своего поведения и желает (прямой умысел), либо сознательно допускает (косвенный умысел) их. Неосторожность (халатность) бывает двух видов: самонадеянность (легкомыслие) и небрежность. Самонадеянность имеет место тогда, когда лицо, нарушившее требования закона, предвидело общественно вредные последствия своей деятельности, но легкомысленно рассчитывало избежать их. Небрежность проявляется в том, что лицо не предвидело наступления вредных последствий, хотя должно было и могло их предвидеть. Признаки и виды земельных правонарушений

1. действующем законодательстве РФ нет точного определения понятия «земельные правонарушения». Однако по общему правилу, под земельным правонарушением следует понимать противоправное деяние (действие или бездействие), направленное против установленного Конституцией РФ и иным законодательством земельного строя, порядка управления и пользования землей, ее охраны, а также против земельных прав и интересов юридических лиц и граждан.

Выделяют следующие виды земельных правонарушений:

1. области охраны собственности: самовольное занятие земельного участка; уничтожение межевых знаков; пользование недрами без разрешения (лицензии), либо с нарушением условий, предусмотренных разрешением (лицензией); порча земель (загрязнения, снятие плодородного слоя почвы, уничтожение плодородного слоя почвы); самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых; самовольное занятие водного объекта или пользование им без разрешения и занятие участка лесного фонда или участка леса, не входящего в лесной фонд; самовольная

переуступка права пользования землей, недрами, участком лесного фонда, участком леса, не входящего в лесной фонд; использование земли не в соответствии с целевым назначением, принадлежностью к той или иной категории и разрешенными видами использования; нарушение требований по рациональному использованию предоставленных земельных участков.

1. области охраны окружающей среды и природопользования: несоблюдение экологических требований при планировании, технико-экономическом обосновании проектов, проектировании, размещении, строительстве, реконструкции, вводе в

эксплуатацию, эксплуатации предприятий, сооружений или иных объектов; нарушение законодательства об экологической экспертизе; неправомерный отказ в выдаче, сокрытие, искажение информации о состоянии окружающей природной среды и земельных участков, непосредственно затрагивающих земельные права и интересы гражданина; нарушение правил охраны водных объектов, водопользования, эксплуатации водохозяйственных или водоохранных сооружений и устройств; нарушение правил охраны атмосферного воздуха, выпуск в эксплуатацию механических транспортных средств с превышением нормативов содержания загрязняющих веществ в выбросах либо нормативов уровня шума; нарушение правил лесопользования, побочного лесопользования, незаконная порубка, повреждение либо выкапывание деревьев и кустарников, нарушение требований к охране лесов; порча сельскохозяйственных и иных земель, несвоевременный возврат временно занимаемых земель или неприведение их в состояние, пригодное для использования их по назначению; нарушение утвержденной градостроительной документации при отводе земель и противоправные действия должностных и юридических лиц, повлекшие за собой самовольное занятие земель; нарушение установленного режима использования земель с особыми условиями их использования; нерациональное использование сельскохозяйственных земель, невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от водной, ветровой эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв, использование земельных участков не по целевому назначению, а также способами, приводящими к порче земель; уклонение от исполнения или несвоевременное исполнение предписаний, выданных должностными лицами, осуществляющими государственный контроль за использованием и охраной земель, по вопросам устранения нарушений земельного законодательства.

Земельные правонарушения могут классифицироваться как:

- гражданско-правовые правонарушения, к которым относятся: порча земель, самовольное занятие территорий, уничтожение знаков и указателей, застройка вблизи залегания полезных ископаемых, использование не по целевому назначению и т.д.; - уголовные правонарушения, то есть совершение сделок с искаженными учетными данными или в форме, несоответствующей нормам законодательства, занижение размеров земельных платежей, нарушение правил и режимов особо охраняемых зон, производство работ без соблюдения мер защиты и охраны окружающей среды, несоблюдение ветеринарных, санитарно-эпидемиологических и иных требований; Виды и особенности ответственности за земельные правонарушения Виды ответственности за правонарушения в области охраны и использования земель

закреплены в Гл. XIII ЗК РФ. Они различаются по материальному признаку на:

гражданско-правовую, административную, уголовную и дисциплинарную ответственность и применяются на основании конкретного нормативно-правового акта. Особо оговорено возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями.

Административная ответственность. Субъектами этого вида ответственности могут быть граждане, должностные лица, юридические лица. Ответственность выражается в конкретно определенных составах административных проступков. Перечень земельных правонарушений, за совершение которых предусмотрена административная ответственность, приводится в нормативно-правовых актах административного и

земельного права. По общему правилу, к этому виду ответственности виновные привлекаются независимо от того, в рабочее или нерабочее время они совершили правонарушение. Административные взыскания применяются только теми должностными лицами и государственными органами, которые оговорены в законе (в пределах их компетенции). Сроки наложения штрафов: два месяца со дня обнаружения правонарушения (в отдельных случаях – не позднее двух месяцев со дня совершения правонарушения). Административная ответственность применяется в соответствии с определенным законом процессуальным порядком. Этот вид ответственности за нарушение земельного законодательства наступает: за экономические правонарушения (ст.7.1. Кодекса об административных правонарушениях – КоАП РФ); за экологические правонарушения (ст.8.6. КоАП РФ); за нарушения, возникшие вследствие мелиорации земель и ветеринарии (ст.10.9 КоАП РФ). Дисциплинарная ответственность может быть применена только к работнику, в чьи трудовые обязанности входит соблюдение земельно-правовых норм. Дисциплинарные взыскания выносятся за правонарушения, выявленные в период рабочего времени и могут быть применены совместно с имущественной и дисциплинарной ответственностью.

Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства представляет собой юридическую норму, включающую имущественное содержание, а значит, меры, применяемые к правонарушителю, носят исключительно имущественный

(материальный) характер. Соответственно, применение ответственности имущественного характера предполагает наличие причиненного ущерба (утрата ценностей, упущенная выгода, вынужденные затраты на устранение негативных последствий, возникших вследствие причиненного вреда). Гражданско-правовая ответственность предполагает материальную ответственность правонарушителя только перед лицом, чьи права были нарушены, включая имущественные санкции, возложенные на потерпевшую сторону. Ответственность наступает за нарушения земельного законодательства, связанного с причинением вреда землям, правам и интересам собственников. Вред возмещается независимо от привлечения виновных к другим видам ответственности. Понятие вреда можно определить как умаление имущественного блага.

Дисциплинарная ответственность за нарушение земельного законодательства возникает на основании ст.75 ЗК РФ. Субъектом дисциплинарной ответственности может выступать только работник (рабочий или служащий), в чьи трудовые функции входит соблюдение земельно-правовых норм. В данном случае нормы трудовой дисциплины одновременно являются и нормами трудового законодательства. Она может представлять собой применение дисциплинарных взысканий: а) к работнику, не исполнившему, либо выполнившему ненадлежащим образом свои должностные обязанности (ст.192 Трудового кодекса – ТК РФ); б) к должностному лицу (в случае несоблюдения трудовых и иных норм, повлекшие за собой ущерб земле и ее недрам). Имущественная ответственность возникает вследствие совершения действий, не относящихся к категории сделок с землей.

Дисциплинарные взыскания применяются только за те нарушения, которые произошли

1. период рабочего времени. При применении дисциплинарной ответственности за земельные правонарушения закон не требует жесткой процессуальной процедуры, руководителю достаточно истребовать объяснение от нарушителя. Приказ о взыскании выносится администрацией предприятия, где работает данное лицо. Дисциплинарная ответственность может быть применена одновременно с административной и материальной. Дисциплинарное взыскание применяется не позднее одного месяца со дня обнаружения правонарушения и шести месяцев со дня его совершения. В тех случаях, когда дисциплинарный проступок сопряжен с нанесением материального ущерба, к работнику одновременно может быть применена и материальная ответственность. Трудовым законодательством предусмотрены следующие виды

дисциплинарных взысканий: замечание, выговор, строгий выговор, перевод на нижеоплачиваемую работу, увольнение.

Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства наступает за экологические правонарушения, представляющие собой посягательство на землю, как на элемент, входящий в состав экосистемы (ст.254, 246 УК РФ); экономические правонарушения, являющие собой посягательство на землю, как на объект хозяйственного назначения (ст.167 УК РФ); производственные правонарушения, являющие собой посягательство на объекты, произрастающие из земли (ст.231, 260 УК РФ).

Также УК РФ предусмотрены санкции за: нарушение правил, установленных для борьбы с болезнями и вредителями растений (ст.249); нарушение правил охраны и использования недр (ст.255); незаконная порубка деревьев (ст. 260); уничтожение или повреждение лесов (ст.261); нарушение режима особо охраняемых природных территорий и природных объектов.

**Самостоятельная работа №23**

Роль и значение нормативов по рациональному использованию и охране земель

**Цель:** изучить нормативные показатели по рациональному использованию и охранеземель. ПК 1.2, ПК 1.3, ПК 1.4, ПК 1.5

Задача №1

Грищук, являющийся гражданином Украины, стал единственным наследником земельного участка и индивидуального жилого дома расположенного на приграничной территории в Троицком муниципальном районе Челябинской области. В администрации района ему заявили, что в соответствии с п. 3 ст. 15 ЗК РФ и п. 5 ст. 3 ФЗ от 25.10.2001 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» иностранные граждане не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях.

Сможет ли Грищук принять наследство и каковы юридические последствия?

Решение. Грищук наследство принять не сможет, данный земельный участок и индивидуальный жилой дом в соответствии со ст. 1151 ГК РФ будет считаться выморочным.

Признание за иностранными гражданами и лицами без гражданства равной с российскими гражданами гражданской правоспособности основывается на равенстве прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств. В Российской Федерации запрещены любые формы ограничения прав граждан по признакам социальной, расовой, национальной, языковой или религиозной принадлежности (ст. 19 Конституции РФ ).

Однако правоспособность иностранных граждан и лиц без гражданства, в том числе и в сфере наследственных правоотношений, может быть ограничена, если это необходимо

1. целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (абз. 2 п. 2 ст. 1 Гражданского кодекса РФ ).

В результате наиболее значимым ограничением в содержании права наследования является вытекающее из особенностей регулирования режима отдельных видов имущества запрещение иностранным гражданам и лицам без гражданства получать по наследству земельные участки, находящиеся на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ, и на иных установленных особо территориях РФ в соответствии с федеральными законами, поскольку ст. 15 Земельного

кодекса РФ запрещает указанным лицам обладать на праве собственности таким имуществом.

Пункт 5 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» содержит следующее положение, до установления Президентом Российской Федерации указанного в пункте 3 ст. 15 Земельного кодекса РФ перечня приграничных территорий не допускается предоставление земельных участков, расположенных на указанных территориях, в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам .

Согласно Указу Президента РФ от 09 января 2011 № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» Троицкий муниципальный район Челябинской области относится к приграничной территорий.

Статья 1151 ГК РФ устанавливает, в случае, если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования (ст. 1117), либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника (ст. 1158), имущество умершего считается выморочным.

1. порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо городского округа переходит следующее выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории:

жилое помещение;

земельный участок, а также расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества; доля в праве общей долевой собственности на указанные в абзацах втором и третьем

настоящего пункта объекты недвижимого имущества.

Если указанные объекты расположены в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве или Санкт-Петербурге, они переходят в собственность такого субъекта Российской Федерации.

Жилое помещение, указанное в абзаце втором настоящего пункта, включается в соответствующий жилищный фонд социального использования.

Иное выморочное имущество переходит в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации .

Задача № 2

Соболев, имевший в собственности дом в г. Миассе Челябинской области, продал его коммерческой фирме «Корд» для устройства офиса. Фирма «Корд» обратилась в городской комитет по имуществу и земельным ресурсам с заявлением о продаже ей в собственность земельного участка, обслуживающего приобретенное строение, однако получила отказ, мотивированный тем, земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения и не может быть продан в собственность юридических лиц для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства. Неудовлетворенная полученным ответом фирма обратилась к юристу за помощью.

Подготовьте ответ.

Решение. Городской комитет по имуществу и земельным ресурсам должен был удовлетворить заявление о продаже коммерческой фирме «корд» земельного участка в собственность.

1. соответствии со ст. 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.
2. соответствии с п. 9 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ в состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения .

Не распространяется действие ст. 77 ЗК РФ на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями и сооружениями. Режим использования этих земельных участков регулируется ст. ст. 83 - 86 ЗК РФ .

Используемые в сельскохозяйственных целях участки, находящиеся в пределах городской черты, черты поселков и сельских поселений, входят в состав земель поселений. Согласно ст. 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

1) жилым;

2) общественно-деловым;

3) производственным;

4) инженерных и транспортных инфраструктур;

5) рекреационным;

6) сельскохозяйственного использования;

7) специального назначения;

8) военных объектов;

9) иным территориальным зонам.

Пункт 11 ст. 85 ЗК РФ устанавливает, что земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Задача № 3

Член садоводческого товарищества «Зеленая поляна» Иванов обратился в правление сада с просьбой выдать ему документ, подтверждающий его право собственности на земельный участок, поскольку он собирается его продать. Правление сада отказало Иванову на том основании, что продажа земли запрещена, а собственником всех земель сада является садоводческое товарищество.

Оцените законность требований садовода Иванова и ответ правления садоводческого товарищества. Каков порядок предоставления такого земельного участка в собственность?

Решение. Действия Правления сада в данном случае не правомерны.

Статья 129 ГК РФ и ст. 27 ЗК РФ устанавливает, что оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом РФ.

Часть 2 ст. 27 ЗК РФ земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами (ч. 3 ст. 27 ЗК РФ).

Статья 28 ЗК РФ устанавливает, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

Часть 2 ст. 28 ЗК РФ определяет, что предоставление земельных участков, находящихся

1. государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Статья 28 Федерального закона от 15 апреля 1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» , следующий порядок предоставления земельных участков в собственность.

Граждане, обладающие садовыми, огородными или дачными земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки

1. соответствии со ст. 25.2 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Принятие решений о предоставлении указанным гражданам в собственность таких земельных участков в этом случае не требуется (ч. 3 ст. 28).

Пункт 2 ст. 25.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливает, что основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок является следующий документ:

- акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания; - акт (свидетельство) о праве такого гражданина на данный земельный участок,

выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания; - выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о

наличии у такого гражданина права на данный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства); - иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок .

В случае, если земельный участок, составляющий территорию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, предоставлен данному некоммерческому объединению либо иной организации, при которой до вступления в силу настоящего Федерального закона было создано (организовано) данное

некоммерческое объединение, гражданин, являющийся членом данного некоммерческого объединения, имеет право бесплатно приобрести в собственность земельный участок, предоставленный ему в соответствии с проектом организации и застройки территории данного некоммерческого объединения либо другим устанавливающим распределение земельных участков в данном некоммерческом объединении документом. Предоставление в указанном случае такого земельного участка в собственность этого гражданина осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающими правом предоставления такого земельного участка, на основании заявления этого гражданина или его представителя. К данному заявлению прилагаются следующие документы:

-описание местоположения такого земельного участка, подготовленное этим гражданином;

* заключение правления данного некоммерческого объединения, в котором указывается гражданин, за которым закреплен такой земельный участок, и подтверждается соответствие указанного описания местоположения такого земельного участка местоположению земельного участка, фактически используемого гражданином.

В случае, если ранее ни один из членов данного некоммерческого объединения не обращался с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, указанный орган самостоятельно запрашивает:

* сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, составляющий территорию данного некоммерческого объединения, в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если такие сведения содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в иных случаях указанные сведения запрашиваются у заявителя);
* сведения о данном некоммерческом объединении, содержащиеся в едином государственном реестре юридических лиц, в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Предоставление в собственность земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающими правом предоставления такого земельного участка, на основании заявления, поданного лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения или уполномоченным общим собранием членов данного некоммерческого объединения (собранием уполномоченных) на подачу указанного заявления, в соответствии с решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) о приобретении такого земельного участка в собственность данного некоммерческого объединения. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

* описание местоположения такого земельного участка, подготовленное садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением;
* выписка из решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность данного некоммерческого объединения;
* учредительные документы садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии), подтверждающие право заявителя без доверенности действовать от имени данного некоммерческого объединения, или выписка из решения общего собрания членов данного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных), в соответствии с которым заявитель был уполномочен на подачу указанного заявления.

Сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, составляющий территорию данного некоммерческого объединения, запрашиваются органом исполнительной власти и органом местного самоуправления, обладающими полномочиями на предоставление указанного земельного участка, в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если такие сведения содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в иных случаях указанные сведения запрашиваются у заявителя).

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующего земельного участка, в

двухнедельный срок с даты получения заявления и необходимых документов в

соответствии с п. 4 или 5 ст. 28 данного Закона обязан принять решение о

предоставлении в собственность такого земельного участка либо об отказе в его

предоставлении.

Задача № 4

Администрация г. Челябинска приняла решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в связи с осуществлением жилищного строительства в соответствии с генеральным планом города. Собственники земельных участков подлежащих изъятию обратились в суд с требованием отменить данное решение, поскольку, по их мнению, осуществление жилищного строительства не является основанием для изъятия земельных участков в соответствии со ст. 49 ЗК РФ. Решите дело.

Решение. Суд должен удовлетворить требование собственников земельных участков. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд является действием, имеющим исключительный характер. Пункт 1 ст. 49 ЗК РФ называет два основания возможного изъятия: необходимость выполнения международных обязательств РФ либо размещения перечисленных в ст. 49 ЗК РФ объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов. При этом осуществление жилищного строительства в соответствии с генеральным планом города не является основанием для изъятия в порядке ст. 49 ЗК РФ.

Из содержания ст. 49 ЗК РФ следует, что изъятие земельных участков, находящихся в частной собственности, возможно для размещения установленного законом исчерпывающего перечня объектов государственного или муниципального значения либо в случаях, предусмотренных международными договорами, если изъятие земельных участков необходимо для выполнения международных обязательств, либо для обеспечения решений, предусмотренных федеральными законами.

Это означает, что в случае возникновения государственных или муниципальных нужд,

связанных с размещением объектов, не предусмотренных пп. 2 п. 1 ст. 49 ЗК РФ,

требуется принятие специального федерального закона. В настоящее время ни один

федеральный закон не предусматривает возможность изъятия земельных участков для

государственных или муниципальных нужд в целях размещения объектов жилищного

строительства.

Задача № 5

Гражданин Никитин пользовался земельным участком в районе озера Кисягач на праве постоянного пользования. Он обратился в администрацию района с заявлением о передаче земельного участка площадью 0,1 га в собственность.

Однако, администрация района отказала Никитину в приватизации земельного участка на том основании, что он расположен в береговой полосе и согласно ст. 27 ЗК РФ не может быть передан в частную собственность. Решите дело.

Решение. Действительно п. 8 ст. 27 ЗК РФ устанавливает, что запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом РФ, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

* соответствии со ст. 6 ВК РФ береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования. Водными объектами общего пользования, т.е. общедоступными водными объектами, являются поверхностные водные объекты (моря или их отдельные части, водотоки (реки, ручьи, каналы), водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры, водохранилища), болота и т.п.), находящиеся в государственной или муниципальной собственности, если иное не предусмотрено ВК РФ .

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров, ширина которых составляет 5 метров. Береговая полоса болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов не определяется.

Аналогичная норма, содержащая запрет на приватизацию земельных участков общего

пользования, занятых водными объектами, содержится в п. 12 ст. 85 ЗК РФ. Земельные

участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами,

автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами,

пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных

зон и не подлежат приватизации.

Задача №6

Предприниматель Сергеев, обладающий на праве собственности земельным участком из состава земель сельскохозяйственного назначения, расположенном у автодороги, возвел АЗС и придорожный торговый павильон. При проведении проверки государственным инспектором по использованию и охраны земель составлен протокол об административном правонарушении в связи с нецелевым использованием земельного участка, а также издано предписание об устранении выявленных нарушений. Материалы были переданы главному государственному инспектору по использованию и охране земель, для привлечения лица к административной ответственности.

Предприниматель не согласился с таким решением. По его мнению, являясь

собственником, он может свободно владеть, пользоваться и распоряжаться земельным

участком.

Решите дело.

Решение. Государственный инспектор в данном случае был прав.

* соответствии с требованиями ЗК РФ и Федерального закона от 21 декабря 2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» предприниматель Сергеев, должен был обратиться с письменным ходатайством в исполнительный орган государственной власти о переводе земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленного назначения.

Статья 78 ЗК РФ устанавливает, что земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

Действующее земельное законодательство закрепляет приоритет сохранения особо ценных земель, к которым относятся в том числе земли сельскохозяйственного назначения (подп. 6 п. 1 ст. 1 ЗК РФ). Любой земельный участок в РФ должен использоваться по целевому назначению, не менять свою категорию в процессе оборота. Поэтому каждый правообладатель сельскохозяйственного участка обязан использовать его для ведения сельского хозяйства.

Пункт 1 ч. 3 ст. 1 Федерального закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственный участок в процессе оборота не должен меняет свое целевое назначение. Для изменения сельскохозяйственного назначения участка необходим его перевод в другую категорию земель в соответствии с Законом о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую.

Задача № 7

ООО «Челнедра» начало разработку месторождения общераспространенных полезных ископаемых на арендованном земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которого на 50% превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району.

Главный государственный инспектор по использованию и охране земель издал предписание о прекращении работ и привлечении к административной ответственности, поскольку земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться только для сельскохозяйственных целей. Использование для добычи недр может осуществляться только после перевода земель в другую категорию.

Правомерны ли действия главного государственного инспектора? Каков порядок перевода земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию? Можно ли осуществить перевод земель по условиям задачи? Подготовьте разъяснение.

Решение. Действия главного государственного инспектора в данном случае

правомерны. Перевод земель по условиям задачи возможен при наличии

утвержденного проекта рекультивации земель

Подпункт 8 п. 1 ст. 7 Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую устанавливает, что перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, в том числе связанных с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель .

Необходимо отметить, что в соответствии со статьей 7 Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, и, в частности, перевод земель, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в п. 4 ст. 79 ЗК РФ, в другую категорию не допускается, за исключением случаев, установленных пунктами 3, 6, 7 и 8 части 1 настоящей статьи.

Статья 2 Федерального закона о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую устанавливает, что для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель из одной категории в другую или ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую (далее также

* ходатайство) в исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.

Содержание ходатайства о переводе земель из одной категории в другую и состав прилагаемых к нему документов устанавливаются: органами государственной власти субъектов РФ в отношении земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации.

В ходатайстве о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую указываются:

1) кадастровый номер земельного участка;

2) категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить;

3) обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую;

4) права на земельный участок.

Для принятия решения о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую также необходимы следующие документы:

1) выписка из государственного кадастра недвижимости относительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить, или кадастровый паспорт такого земельного участка;

71

* копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц;
* выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;
* заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;
* согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую.

Задача №8

Гр. Митрофанову отказали в регистрации договора купли-продажи земельного участка, на том основании, что договоре отсутствовал кадастровый номер земельного участка. За разъяснением Митрофанов обратился к юристу.

Часть 1 ст. 37 ЗК РФ устанавливает, что объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Объясняется это тем, что земельный участок признается недвижимым имуществом после того, как в отношении его осуществлен государственный кадастровый учет и ему присвоен кадастровый номер. Земельный участок может быть объектом договора купли-продажи только после его идентификации в установленном порядке.

Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости». Кроме того, в п. 1 ст. 17 ФЗ о государственной регистрации прав на недвижимое имущество устанавливается, что обязательным приложением к документам, необходимым для такой государственной регистрации прав на земельный участок, является кадастровый план данного земельного участка.

Задача № 9

ООО «Эрго» приобрело в порядке приватизации в 1994 г. нежилое помещение в собственность и земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования. В декабре 2005 года общество «Эрго» обратилось в Департамент имущественных и земельных отношений области с заявкой на приватизацию находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен приватизированный им объект недвижимости. Департамент уведомил заявителя о том, что указанный земельный участок входит в охранную территорию распространения памятника федерального значения и археологического наследия - культурного слоя города, ограничен в обороте и, следовательно, не подлежит приватизации.

Полагая, что такой отказ не соответствует действующему законодательству, общество «Эрго» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании его незаконным и понуждении департамента заключить договор купли-продажи земельного участка.

Решите дело.

Решение. Суд в данном случае должен удовлетворить заявление ООО «Эрго» о признании незаконным решение Департамент имущественных и земельных отношений области и понуждении департамента заключить договор купли-продажи земельного участка.

В соответствии со ст. 5 Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», согласно которым земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и данным Федеральным законом .

В силу статей 94, 99 ЗК РФ земли историко-культурного назначения являются землями особо охраняемых территорий. Земельные участки, отнесенные к землям историко-

культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством. На отдельных землях историко-культурного назначения может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

Пунктом 2 ст. 49 данного Федерального закона предусмотрено, что объект археологического наследия и земельный участок, в пределах которого он располагается, находятся в гражданском обороте раздельно.

* силу ч. 4 ст. 28 ЗК РФ не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте, если федеральным законодательством разрешено такое предоставление.
* соответствии с ч. 1 ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию таких земельных участков .

Задача № 10

Гражданин Сергеев приобрел в 1989 г. дом в селе Богородие, а право на землю до настоящего времени не оформил. Он обратился в администрацию района с заявлением о передаче земельного участка в собственность. Глава администрации в собственность земельный участок Сергеева оформлять отказался предложив заключить договор аренды.

Гражданин Сергеев за разъяснениями обратился к прокурору района. Подготовьте ответ прокурора.

Решение. Согласно п. 1 ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с данным Кодексом. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены указанным Кодексом и федеральными законами .

* силу ст. 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с указанным Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев: изъятия земельного участка из оборота; установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков; резервирования земельных участков для государственных и муниципальных нужд (п. 4 ст. 28 ЗК РФ).

Задача № 11

После смерти гр. Иванова, которому принадлежал на праве собственности земельный участок 0,06 га, расположенный на территории Челябинской области и предоставленный для садоводства, его наследники решили разделить земельный участок на три равные доли. Однако, нотариус отказался выдать свидетельство о праве на наследство каждому из наследников, поскольку нарушаются нормы земельного законодательства, в частности, нормы устанавливающие минимальный размер земельных участков. По мнению нотариуса данный участок является неделимым.

Решите дело.

Сама возможность делимости и неделимости земельных участков вытекает из нормы ст. 133 ГК РФ, согласно которой вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения, признается неделимой. Условием делимости земельного участка является сохранение его разрешенного использования и категории, а также минимальный размер земельного участка.

Критерии делимости или неделимости земельных участков указаны в ч. 4 ст. 41 Градостроительного кодекса РФ и заключаются в следующем:

а) инициатива постановки вопроса о делимости или неделимости земельного участка

принадлежит его правообладателям;

б) размеры земельного участка, образованного в результате объединения либо

разделения, не должны превышать предельных размеров земельных участков,

предусмотренных ст. 38 ГрадК РФ;

в) разделение земельного участка на два и более допускается только в случае наличия

самостоятельных подъездов и подходов к каждому образованному земельному участку

(в целях предотвращения массовых судебных процессов об установлении частных

сервитутов);

г) объединение земельных участков в один допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны (ст. 35 ГрадК РФ).

Вышеуказанные принципы и критерии конкретизированы в ст.ст. 11.1 – 111.9 ЗК РФ, регламентирующих процедурные вопросы образования новых земельных участков при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Часть 1 ст. 33 ЗК РФ предусматривает, что предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Решением Челябинской городской Думы от 26 декабря 2006 № 18/24 «Об установлении предельных размеров земельных участков» установлены следующие предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам:

* для ведения личного подсобного хозяйства и эксплуатации индивидуального жилого дома - минимальный 200 кв. м, максимальный 2000 кв. м;
* для индивидуального жилищного строительства - минимальный 400 кв. м, максимальный - 2000 кв. м.

Предельные размеры земельного участка, предоставляемого гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и эксплуатации строений, могут быть изменены более установленных норм на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории.

Задача № 12

При проведении приватизации государственных и муниципальных предприятий в управление имущественных отношений обратилась с заявлением фирма «Агат», выкупившая предприятие «Агат» и гр. Середкин, выкупивший магазин «Дары природы». В нем они потребовали продажи земельных участков, на которых располагаются приватизируемые здания.

Управление отказалось удовлетворить требования, заявленные фирмой «Агат» и гр. Середкиным.

Рассмотрите ситуацию.

Решение Управления имущественных отношений не правомерно.

Согласно п. 1 ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с данным Кодексом. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены указанным Кодексом и федеральными законами.

* силу ст. 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с указанным Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев: изъятия земельного участка из оборота; установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков; резервирования земельных участков для государственных и муниципальных нужд (п. 4 ст. 28 ЗК РФ).

Таким образом, право на приобретение в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют все собственники объектов недвижимости, которые расположены на таких земельных участках, за исключением случаев, установленных Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами. При этом право собственника строения на выкуп земельного участка не может быть ограничено наличием договора аренды на данный земельный участок.

**Самостоятельная работа №24**

Техническое обеспечение мониторинга земель: технологические системы.

**Цель:** изучить технологические системы мониторинга земель.ПК1.2,ПК1.3,ПК1.4,ПК 1.5

Для ведения мониторинга земель на федеральном, региональном и локальном уровнях используются различные технические и информационные средства. Особое место среди них занимают системы космического дистанционного зондирования Земли, которые позволяют обследовать большие территории на основе обработки панхроматических, мультиспектральиых и радиолокационных изображений с использованием технологий географических информационных систем (ГИС).

Первые космические аппараты для дистанционного зондирования Земли в невоенных целях появились в 1970-х гг. и обладали ими только два государства — США и СССР. Позднее возникли десятки крупных корпораций разной государственной принадлежности, владеющих аппаратами и системами зондирования, которых к настоящему времени насчитывается около двух десятков.

Космические снимки Земли имеют большие преимущества перед снимками, получаемыми с помощью аэрофотосъемки. Эти преимущества заключаются в оперативности получения информации — при хороших погодных условиях космический аппарат способен осуществить съемку заданной территории в течение нескольких дней с момента заказа, а съемочные системы способны предоставить

полученные данные через несколько минут после их регистрации. Скорость получения информации делает такие данные незаменимыми для мониторинга участков земной поверхности. Эти данные используются для изучения природных ресурсов Земли, городского планирования, оценки последствий стихийных бедствий, в интересах сельского и лесного хозяйства, геологии и т.д.

Основное предназначение космических снимков высокого и сверхвысокого разрешения

* настоящее время — это создание и обновление топографических карг крупных масштабов (до 1:2000). Однако для решения многих хозяйственных и управленческих задач полного картографирования территории не требуется, зато необходим мониторинг изменений отдельных классов объектов за время, прошедшее с предыдущего наблюдения.

Данные космических систем дистанционного зондирования позволяют легко и экономически эффективно организовать такие наблюдения. Сейчас применяется космический мониторинг городских территорий, земель сельскохозяйственного назначения, лесных ресурсов и т.д.

Особое значение имеет мониторинг городских территорий, поскольку город является сложным объектом, управление которым осуществляется множеством служб: жилищно-коммунальных, градостроительных, дорожных и др. Классическая топографическая карта не в полной мере удовлетворяет их потребности. Например, для транспортных нужд на карте должны быть отображены светофоры и остановки, для целей благоустройства — рекламные щиты и отдельно стоящие деревья. Такую детализацию могут обеспечить космические снимки сверхвысокого разрешения.

В рамках мониторинга городских территорий осуществляется топографический мониторинг для разработки генерального плана города и контроля его исполнения, экологический мониторинг для выявления несанкционированных свалок, незаконного строительства в рекреационных и водоохранных зонах, а также мониторинг в интересах благоустройства (отображение тротуаров, газонов, цветников, паспортизация древесных насаждений), отображения улично-дорожной сети, подготовки графических материалов для проведения торгов, выдачи разрешений на строительство, ввод объектов в эксплуатацию и т.д.

Для крупных городов используется схема организации мониторинга городских территорий, включающая следующие этапы:

1. сбор исходных материалов, включая космические снимки и ведомственные документы;
2. фотограмметрическая обработка спутниковых снимков;
3. дешифрирование;
4. фиксация изменений.

На первом этапе осуществляются заказ, сбор и приемка космических снимков. Необходимость фотограмметрической обработки снимков при мониторинге городских территорий состоит в том, что часть опорных объектов с течением времени может исчезнуть вследствие плановой реконструкции района или в результате чрезвычайного происшествия. Для выхода из этой ситуации применяется метод аналитического переноса опорных точек с архивных материалов на используемые, позволяющий восстанавливать координаты утраченных объектов и сохранять горизонтальную точность в указанных условиях.

Визуальное дешифрирование чрезвычайно насыщенной городской территории требует длительного времени. Для этого с помощью методов автоматизированной фиксации изменений определяются зоны произошедших на местности изменений. Процедура проводится по двум разновременным ортофотопланам — текущему и предыдущему. Ортофотоплан представляет собой фотографический план местности на точной геодезической опоре, полученный путем аэрофотосъемки с последующим преобразованием аэроснимков из центральной проекции в ортогональную. В

выявленных зонах выполняется визуальное дешифрирование по текущим ортофотопланам и стереомоделям, изменения фиксируются на цифровой карте.

Таким образом, современный уровень развития космических систем позволяет проводить мониторинг любых видов деятельности и природных явлений, происходящих на поверхности Земли.

Составление схемы: Схема мониторинга



**Самостоятельная работа №25**

Техническое обеспечение мониторинга земель: методы и средства на основе аэрокосмических наблюдений и съемок.

**Цель:** изучить методы аэрокосмических наблюдений и съемок мониторинга земель.ПК1.2, ПК 1.3, ПК 1.4, ПК 1.5

Составление схемы: Съемочные средства дистанционного зондирования



**Самостоятельная работа №26**

Техническое обеспечение мониторинга земель: методы и средства проведения с использованием наземной крупномасштабной съемки и аэрофотосъемки.

**Цель:** изучить методы проведения наземной крупномасштабной съемки иаэрофотосъемки. ПК 1.2, ПК 1.3, ПК 1.4, ПК 1.5

Составление схемы: Виды и методы проведения аэрокосмических съемок



**Самостоятельная работа №27**

Техническое обеспечение мониторинга земель: методы цифровой фотограмметрии и ЭВМ.

**Цель:** изучить методы цифровой фотограмметрии и ЭВМ в процессе проведениямониторинга земель. ПК 1.2, ПК 1.3, ПК 1.4, ПК 1.5

Составление схемы: Цифровая модель местности



**3.Список рекомендуемой литературы**

**Перечень учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы**

**Нормативно-правовые акты**

Конституция РФ.

Бюджетный кодекс РФ

Градостроительный кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ.

Европейская хартия местного самоуправления // СЗ РФ, 1998.- №36.- Ст. 4466

Земельный кодекс РФ

Налоговый кодекс РФ

Указ президента РФ «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» от 9 марта 2004г. № 314// Российская газета, 2004г. -11 марта

**Основные источники**

* Управление недвижимым имуществом : учебник для СПО / А. В. Талонов [и др.] ;

под ред. А. В. Талонова. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 411 с. — (Серия : Профессиональное образование).

* Прокофьев, С. Е. Управление государственной и муниципальной собственностью : учебник и практикум для СПО / С. Е. Прокофьев, А. И. Галкин, С. Г. Еремин ; под ред. С. Е. Прокофьева. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 262 с. — (Серия : Профессиональное образование).
* Угрюмова, А. А. Региональная экономика и управление : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / А. А. Угрюмова, Е. В. Ерохина, М. В. Савельева. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 445 с.
* Васильева, Н. В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель : учебное пособие

для СПО / Н. В. Васильева. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 149 с. — (Серия : Профессиональное образование).

* Хан О.К., Иванов В.В. Управление недвижимостью: учебное пособие- М.: Инфра-М, 2016.

**Дополнительные источники**

* Клиорина, Г. И. Инженерная подготовка городских территорий : учебник для СПО / Г. И. Клиорина, В. А. Осин, М. С. Шумилов. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 269 с. — (Серия : Профессиональное образование).
* Иванов В.В., Хан О.К. Модель системы эффективного управления недвижимостью//Менеджмент в России и за рубежом. 2015. № 5.
* Концепция управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации (утверждена Постановлением Правительства РФ от

09.09.2011 № 1024).

* Логунцова, И. В. Маркетинг территорий : учебник и практикум для академического

бакалавриата / И. В. Логунцова, И. В. Малькова. — М. : Издательство Юрайт, 2015.

— 163 с.

* Можаева Н.Г., Богинская Е.В.(под ред. Скамницкого А.А.) История государственного управления в России- М.: Гардарики, 2013.
* Новоселов, А. Л. Экономика, организация и управление в области недропользования : учебник и практикум / А. Л. Новоселов, О. Е. Медведева, И. Ю. Новоселова. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 625 с.
* Журналы: «Недвижимость: экономика, управление», «Земельно-имущественные отношения в РФ».

**Интернет- ресурсы**

* www.government.ru – сайт Правительства РФ
* www.rosreestr.ru - сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра

и картографии

http://www.consultant.ru/ - справочная правовая система

http://znanium.com/ - электронно-библиотечная система