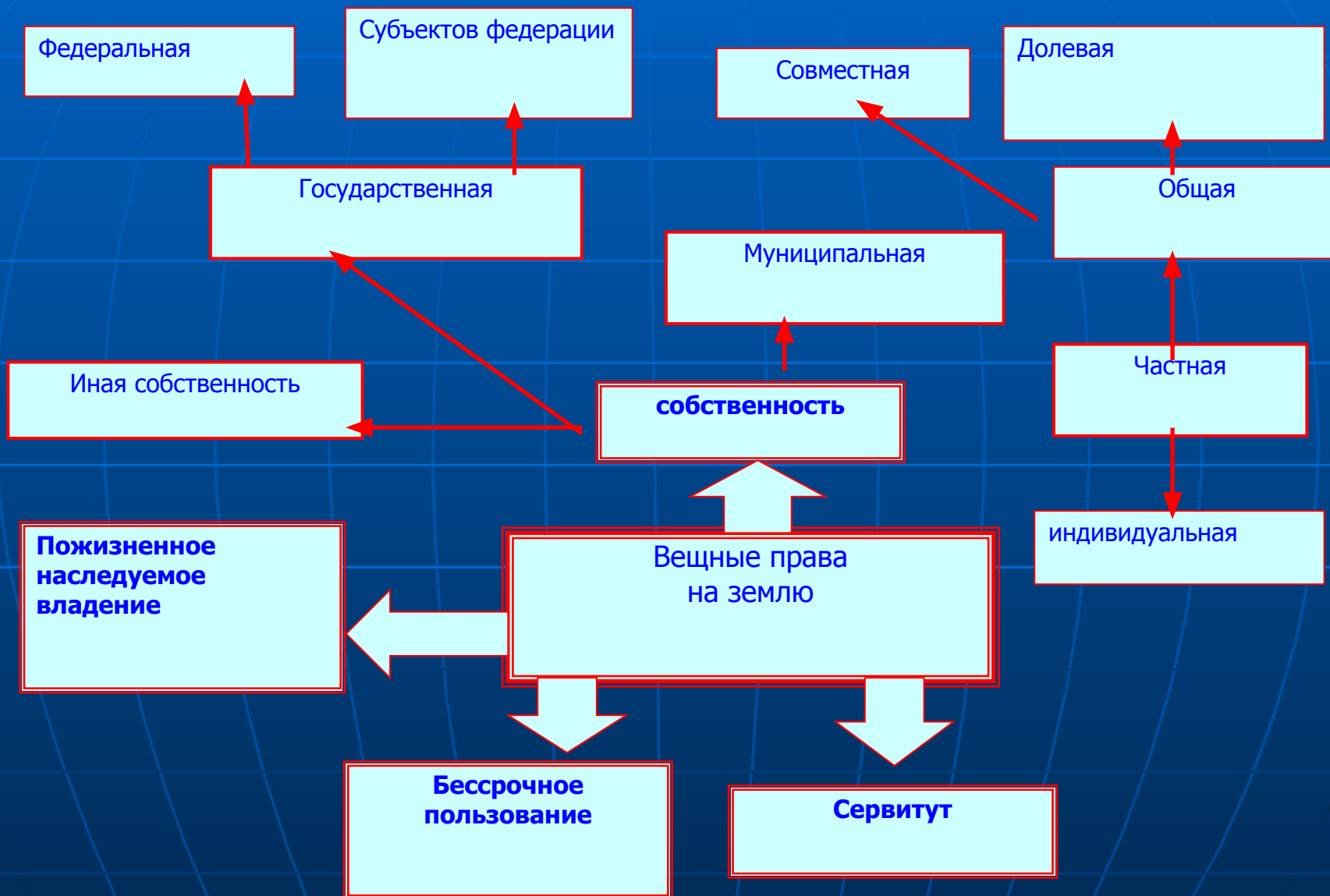


Правовой режим земель

Земельный фонд классифицируют по следующим признакам:

- административно-территориальной принадлежности;
- по видам вещных прав на землю;
- категориям земель (в зависимости от основного целевого назначения и разрешенного использования);
- субъектам земельных отношений;
- по качественному и экологическому состоянию;
- по видам угодий.

Вещные права на землю



Обременения в использовании земель

- ✓ Сервитут
- ✓ Аренда, арест, залог участка
- ✓ Ограничения в использовании:
 - охранные зоны
 - санитарно-защитные зоны

Понятие сервитута

- право ограниченного пользования чужим земельным участком, **предоставленное собственником ЗУ** (ГК ст.274п.1)
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (ЗК ст.23)

Виды сервитута

- частный
- публичный

- Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.
- Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли - продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.
- Согласно статье 216 Гражданского кодекса, сервитут является вещным правом лиц, не являющихся собственниками объектов недвижимости. Право на сервитут (возникновение, переход и прекращение) подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции (из статьи 131 Гражданского кодекса).

Установление сервитута

- частный сервитут – соглашением сторон (договор письменный и устный) или по решению суда для прокладки и эксплуатации ЛЭП

ГК ст.274п.1. ЗК ст.23п.1

- публичный сервитут – законом и иным норм-правовым актом РФ, норм.-пр. актом субъекта РФ, норм.артом органа местного самоуправления (в результате общественного слушания)

для использования ЗУ в целях ремонта электрических и иных сетей (ЗК ст.23п.3)

ЗК ст.23п.2

право на сервитут должно быть доказано

Установление сервитута

- В соответствии со статьей 23 Земельного кодекса для обслуживания электрических сетей может быть установлено право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). При этом **частный** сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, то есть договором о сервитуте, **публичный** сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.
- В целях обслуживания и ремонта электрических сетей, а также соблюдения режима использования охранной зоны могут быть установлены публичные сервитуты для :
 - 1) прохода или проезда через земельный участок;
 - 2) использования земельного участка в целях ремонта электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры.

Иное обременение

- Цель наложения обременения (ограничения) – защита объекта, обеспечение безопасности жизнедеятельности
- Устанавливается:
 - решением органа исполнительной власти (на всех категориях земель)*)
 - по материалам правового зонирования (в поселениях)

*) только с учетом СНИПа

Ограничения (обременения)

- наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Категория земель – часть земельного фонда Российской Федерации, которая предназначено используется по основному целевому назначению.

Целевое назначение земель – это порядок, условия и предел эксплуатации (использования) земель для конкретных целей. Основное целевое назначение земельного участка не исключает попутных целей его хозяйственной эксплуатации.

В соответствии с основным целевым назначением земельный фонд Российской Федерации делится на семь категорий земель:

- сельскохозяйственного назначения;
- поселений;
- земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информации и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения;
- земли особо охраняемых природных территорий;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Разрешенное использование земельного участка – использование его с учетом целевого назначения и установленных обременений в использовании земель.

Разрешенное использование устанавливается на основании кадастрового деления территории, градостроительной и землеустроительной документации.

Разрешенное использование земельного участка может содержать требования к:

- 1) способам использования земельного участка и запрещению способов, которые ведут деградацию земли и снижению плодородия или ухудшению окружающей природной среды;
- 2) плотности, высоте и глубине застройки в соответствии с градостроительной документацией и строительными нормами и правилами;
- 3) размещению социально-культурных, коммунально-бытовых, промышленных и иных зданий, строений и сооружений в пределах земельного участка;
- 4) видам пользования, оказывающим негативное воздействие на здоровье человека;
- 5) предельно допустимыми нормами нагрузки на окружающую природную среду;
- 6) сохранению зеленых насаждений;
- 7) иным требованиям, установленным федеральными законами, законами и нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления

Субъекты земельных отношений

- Физические лица
- Юридические лица
- Органы власти

Виды земельных угодий

- **Сельскохозяйственные угодья**

Пашня

Сенокосы

Пастбища

Многолетние насаждения

Залежь

- **Несельскохозяйственные угодья**

Лесные площади

Древесно-курстарниковые насаждения

Под постройками

Под дорогами

Под водой

Категория земель указывается в следующих документах:

- постановлениях органов исполнительной власти и решениях органов местного самоуправления о предоставлении (передаче) земельных участков или об установлении особых правовых режимов использования земель особо охраняемых территорий;
- правоудостоверяющих документах на землю (свидетельства, договора и иные документы);
- документах государственного земельного кадастра;
- документах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Для того, чтобы не делать ошибок при разработке землеустроительных проектов изъятия и предоставления земельных участков для строительства, необходимо четко представлять, когда требуется изменение целевого назначения земель, а когда не требуется.

Поэтому необходимо знать, что такое категория земель и разрешенное использование с учетом зонирования территории.

Установление категории земель важно не только при их изъятии (выкупе) и предоставлении для строительства, но и при исчислении земельного налога, установлении нормативной цены земельного участка, государственной кадастровой оценке.

Учет земельного фонда по категориям земель отображается в земельно-кадастровой документации и на планово-картографическом материале в ходе ведения Государственного земельного кадастра и землеустройства.

Изменение целевого назначения земельного участка не обязательно связано с изменением собственника. Если собственник земельного участка не меняется, то разрешение на изменение целевого назначения требуется и в случае строительства нового или расширения существующего объекта, который не был предусмотрен генпланом населенного пункта, его проектом планировки и застройки и зонированием территории.

статус объекта недвижимости

- Права зарегистрированы
- Права не зарегистрированы
 - в т.ч.нет документов на ОН

собственник ЗУ приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему земельном участке, если иное не предусмотрено законом или договором

ГК с.263

статус земельного участка

- ранее учтенный
- **НОВЫЙ**

Характеристика правообладателя земельного участка

- с документами на объект недвижимости
 - Лицо, имеющие оформленные в установленном порядке документы на землю
- без документов на объект недвижимости (добросовестный пользователь)
 - Лицо, не являющееся обладателем документов, но добросовестно владеющее земельным участком как СВОИМ

Когда необходимо межевание земель?

- При учете нового (вновь сформированного) земельного участка
- При уточнении местоположения ранее учтенного земельного участка
- При сделке с земельным участком

Формы описания земельного участка

- математическая – каталог координат;
- графическая – ситуационный план;
- словесная.

Результат кадастровых работ

- 1) **межевой план** (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, об учете изменений земельного участка или учете части земельного участка);
- 2) **технический план** (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, об учете его изменений или учете его части);
- 3) **акт обследования** (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства).

Межевой план

1. Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ГКН сведения о земельном участке или земельных участках.

Межевой план

2. В межевом плане указываются сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете части или частей земельного участка, новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений земельного участка или земельных участков.

Межевой план

3. Если в соответствии со статьей 39 настоящего Федерального закона местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.
4. Межевой план состоит из графической и текстовой частей.
5. В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

Межевой план

6. В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, а также в установленном частью 1 статьи 39 настоящего Федерального закона случае сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ.

Межевой план

7. Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ. Местоположение отдельных частей границ земельного участка также может устанавливаться в порядке, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в государственном кадастре недвижимости и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов. Порядок установления характерных точек границ земельного участка, порядок определения их координат, а также требования к точности определения таких координат устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Межевой план

8. Площадь земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, является площадью геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.
9. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется с учетом сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе на земельный участок, и фактического землепользования.

Межевой план

10. Образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям гражданского законодательства, земельного законодательства, лесного законодательства, водного законодательства, градостроительного законодательства и иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам. Если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания территории или иного предусмотренного федеральным законом документа, местоположение границ данных земельных участков определяется с учетом такого документа.
11. Межевой план заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план.
12. Форма межевого плана и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Технический план

Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.