

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ**  
межфакультетский учебный курс

## **ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ**

**Анна Алексеевна Воронцова, к.ю.н.,  
доцент кафедры экологического и  
земельного права юридического  
факультета МГУ имени М.В.Ломоносова**

**[anna.tretiakova@gmail.com](mailto:anna.tretiakova@gmail.com)**

**+79166914807**

# **БЛОК 3**

Плата за землю и оценка земли.

Управление в сфере использования и охраны  
земель.

# Плата за землю. Оценка земли

#27

# Основные федеральные законы

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ
- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Налоговый кодекс РФ (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ
- Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ
- Закон РФ от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю», ст. 25

## Понятие платы за землю

- Любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации – ПРИНЦИП земельного законодательства (ст. 1 ЗК РФ)
- Использование земли в Российской Федерации является платным (ст. 65 ЗК РФ)

# Формы платы за землю

## □ земельный налог

## □ арендная плата

- порядок исчисления и уплаты **земельного налога** устанавливается законодательством РФ о налогах и сборах
- Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков
- размер **арендной платы** за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы + ст. 39.7 ЗК РФ
- порядок, условия и сроки внесения **арендной платы** за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

# Кадастровая стоимость земельного участка

- стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная для вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в ЕГРН и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик) (*ст.3 ФЗ «Об оценочной стоимости в РФ»*)
- применяется для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами (см. следующий слайд)

## Кадастровая стоимость может использоваться при расчете

- ✓ размеров земельного **налога** (ст.390 НК РФ), также налогов на имущество организаций (ст.375 НК РФ) и физических лиц (ст.402 НК РФ);
- ✓ размера **арендной платы** при аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности в отдельных случаях (п. 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ; п.3 ст.39 ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» и др.);
- ✓ **начальной цены предмета аукциона** по продаже или аренде земельного участка (п.п.12, 14 ст.39.11 ЗК РФ);
- ✓ **цены выкупа** земельных участков, находящихся в публичной собственности (п.3 ст.39.4 ЗК РФ и др.);
- ✓ размера **платы за сервитут** (ст.ст. 39.25, 39.46 ЗК РФ; пп.2 п.10 ст.32.1 ФЗ «Об особых экономических зонах в РФ», ч.19 ст.32 ФЗ «О подготовке и проведении в РФ чемпионата мира по футболу ...», ПП РФ от 23.12.2014 № 1461 и др.);
- ✓ размера **платы за снятие запрета на строительство и реконструкцию** на земельном участке (п.3 ст.2 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ»);
- ✓ размера **административного штрафа** по отдельным составам (п.10 ч.1 ст.3.5 КоАП РФ).



# Рыночная стоимость земли

- наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (*ст.3 ФЗ «Об оценочной стоимости в РФ»*)
- в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки **не определен конкретный вид стоимости объекта оценки** (или используются не предусмотренные законом термины), установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта – **ПРИОРИТЕТ**

## Определение рыночной стоимости земельных участков (принципы)

- РС имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (*принцип полезности*).
- РС зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (*принцип спроса и предложения*).
- РС не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (*принцип замещения*).
- РС зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (*принцип ожидания*).
- РС изменяется во времени и определяется на конкретную дату (*принцип изменения*).
- РС зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.
- РС зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (*принцип внешнего влияния*).
- РС определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (*принцип наиболее эффективного использования*). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка. При определении **наиболее эффективного использования** принимаются во внимание: целевое назначение и разрешенное использование; преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка; перспективы развития района, в котором расположен земельный участок; ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости; текущее использование земельного участка.

• Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р

## Рыночная стоимость земельного участка (применение)

- может являться (по выбору уполномоченного органа) **начальной ценой предмета аукциона** по продаже земельного участка (п. 1 ст.39.11 ЗК РФ)
- должна быть установлена **при заключении договора мены** земельных участков, за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность (п.4 ст. 39.22 ЗК РФ)
- **при выкупе земельного участка**, если установление публичного сервитута привело к невозможности или существенному затруднению использования и (или) расположенного на таком земельном участке объекта недвижимого имущества в соответствии с их разрешенным использованием в течение срока, превышающего предусмотренный срок (п.1 ст. 39.48 ЗК РФ)
- возмещается **в случае невозможности возврата реквизированного** земельного участка его собственнику (п.3. ст.51 ЗК РФ)
- является **начальной ценой** изъятого земельного участка в связи неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства **на публичных торгах** (п.4 ст.54.1 ЗК РФ)
- при определении размера **возмещения земельных участков, изымаемых для государственных или муниципальных нужд** (п.2 ст.56.8 ЗК РФ)
- ею определяется **рыночная стоимость права** постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, в случае прекращения права (п.3 ст. 56.8 ЗК РФ);
- **расчёт арендой платы** за земельные участки, находящиеся в собственности РФ и расположенные за пределами территории РФ (с учетом права страны, где такие земельные участки находятся, если международными договорами не установлено иное) (ПП РФ от 16.07.2009 № 582)

# Нормативная цена земли

- показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости (*ст. 25 Закона РФ «О плате за землю»*)
- понятие нормативной цены земли **было** установлено для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, по наследству, при дарении т.д. В случаях, если кадастровая стоимость земли не была определена, для целей, указанных в ст. 65 ЗК РФ, **применялась** нормативная цена земли.
- *ПП РФ от 15.03.1997 № 319 «О порядке определения нормативной цены земли»*
- **на основе нормативной цены земли**, установленной на 1 января соответствующего налогового периода органами исполнительной власти Республики Крым и города федерального значения Севастополя **определяется налоговая база** до 1 января года, следующего за годом утверждения на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя результатов массовой кадастровой оценки земельных участков (*п.8 ст. 391 НК РФ*)

# Земельный налог

- **Местный налог** (ст.15 НК РФ)
- **Плательщиками налога** признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения
- **Объектом** налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения), на территории которого введен налог.
- **Не признаются объектом налогообложения:** земельные участки, изъятые из оборота; земельные участки, ограниченные в обороте, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов РФ, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками; из состава земель лесного фонда; занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда; земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома (ст. 389 НК РФ)
- **Налоговая база** определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения. Уменьшается на величину кадастровой стоимости 600 квадратных метров площади для отдельных категорий налогоплательщиков (Героев Советского Союза, Героев РФ, полных кавалеров ордена Славы; инвалидов, ветеранов, лиц, имеющих право на получение социальной поддержки; пенсионеров и т.п.)
- **Налоговым периодом** признается календарный год.

# Налоговые льготы

- **Освобождаются от налогообложения:**
- организации и учреждения уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции РФ;
- организации - в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования;
- религиозные организации;
- общероссийские общественные организации инвалидов;
- организации народных художественных промыслов;
- физические лица (и их общины), относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ;
- организации - резиденты особой экономической зоны, сроком на пять лет с месяца возникновения права собственности на каждый земельный участок;
- организации, признаваемые управляющими компаниями в соответствии с ФЗ "Об инновационном центре "Сколково";
- судостроительные организации, имеющие статус резидента промышленно-производственной особой экономической зоны, с даты регистрации таких организаций в качестве резидента особой экономической зоны сроком на десять лет;
- организации - участники свободной экономической зоны сроком на три года с месяца возникновения права собственности на каждый земельный участок.
- организации, признаваемые фондами в соответствии с ФЗ "Об инновационных научно-технологических центрах и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ"

## Арендная плата

- порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, **находящиеся в частной собственности**, устанавливаются договорами аренды земельных участков
- размер арендной платы за земельный участок, находящийся **в государственной или муниципальной собственности**, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы. *ПП РФ от 16.07.2009 № 582 + Приказ Минэкономразвития России от 29.12.2017 № 710 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582»*
- + ст. 39.7 ЗК РФ

## Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

- **принцип экономической обоснованности**, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;
- **принцип предсказуемости расчета размера арендной платы**, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;
- **принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы**, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;
- **принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при реоформлении ими прав на земельные участки**, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с реоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога;
- **принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от его уплаты**;
- **принцип запрета необоснованных предпочтений**, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;
- **принцип учета наличия предусмотренных законодательством РФ ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения**, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют



## Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в федеральной собственности

- определяется ФОИВ, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов:
  - а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
  - б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона;
  - в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития РФ;
  - г) на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

## Иные виды платежей в сфере использования земель

- **плата за снятие запрета на строительство** (п.3 ст.2 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ»);
- **плата за изменение разрешенного использования земельного участка** (в субъектах РФ, в которых предусмотрено внесение указанной платы) (ст.22 ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту РФ - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»; пп.2 п.1 ст.18 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»);
- **плата за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности** (п.5 ст.39.28 ЗК РФ, ПП РФ от 03.12.2014 № 1308 «Об утверждении Правил определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в федеральной собственности»);
- **плата по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности** (п.2 ст. 39.25; ПП РФ от 23.12.2014 № 1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности»);
- **плата за установление сервитута для размещения объектов федерального или регионального значения в отношении земельных участков, находящихся в собственности РФ и расположенных на территориях, присоединенных к субъекту РФ - городу федерального значения Москве** (п.7 ст.18 ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту РФ - городу федерального значения Москве территорий...»; ПП РФ от 10.04.2014 № 283 «Об утверждении Правил определения размера платы и внесения ее за установление сервитута для размещения объектов федерального или регионального значения в отношении земельных участков, находящихся в собственности РФ и расположенных на территориях, присоединенных к субъекту РФ - городу федерального значения Москве»);

## ФУНКЦИИ УПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ

*Функция управления* — особый вид деятельности, необходимый для организации эффективного использования и охраны земель.

- *государственный кадастровый учет земельных участков и государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними;*
- *территориальное планирование использования земель и градостроительное зонирование;*
- *резервирование земель для государственных или муниципальных нужд;*
- *изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд;*
- *отнесение земель к категории, перевод земель из одной категории в другую (установление и изменение целевого назначения);*
- *установление, изменение и прекращение зон с особыми условиями использования территории;*
- *предоставление земельных участков;*
- *государственный земельный надзор, муниципальный и общественный земельный контроль и другие*

Кроме того, управление использованием и охраной земель осуществляется с помощью **организационных мер**, к которым относятся:

- *землеустройство*
- *мониторинг земель.*

**Государственный кадастровый  
учёт земель. Государственная  
регистрация прав на земельные  
участки и сделок с ними**

# Основные федеральные законы

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ
- ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

## Понятие государственной регистрации прав на земельные участки

- ❖ юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества
- является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.
- осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество (земельные участки), сведения о котором внесены в ЕГРН
- государственной регистрации подлежат **право собственности и другие права** на землю/земельные участки и сделки с ними
- в случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

## Понятие государственного кадастрового учёта

- внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных законом сведений об объектах недвижимости

## Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав

- Государственный кадастровый учет, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти - **Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)** и его территориальными органами
- Росреестр:
  - 1) координирует и контролирует деятельность органов регистрации прав;
  - 2) обеспечивает соблюдение органами регистрации прав порядка ведения ЕГРН, а также осуществляет эксплуатацию федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН;
  - 3) разрабатывает и издает методические материалы для органов регистрации прав;
  - 4) обеспечивает обучение и повышение квалификации работников органов регистрации прав;
  - 5) осуществляет иные полномочия.
- К **компетенции** Росреестра относятся:
  - 1) прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
  - 2) проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;
  - 3) проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;
  - 4) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав;
  - 5) выдача документов, подтверждающих осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
  - 6) ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в нем;
  - 7) принятие на учет в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, бесхозных недвижимых вещей;
  - 8) иные полномочия.
- отдельные полномочия органа регистрации прав, вправе осуществлять подведомственное ему ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
- отдельные полномочия органа регистрации прав могут передаваться для осуществления ОИВ субъектов РФ



# Единый государственный реестр недвижимости

- **свод достоверных систематизированных сведений**
  - ✓ об учтенном недвижимом имуществе,
  - ✓ о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество,
  - ✓ основаниях их возникновения,
  - ✓ правообладателях,
  - ✓ а также иных установленных в соответствии с законом сведений
    - в текстовой форме (семантические сведения)
    - графической форме (графические сведения)

# Идентификаторы, используемые при ведении ЕГРН

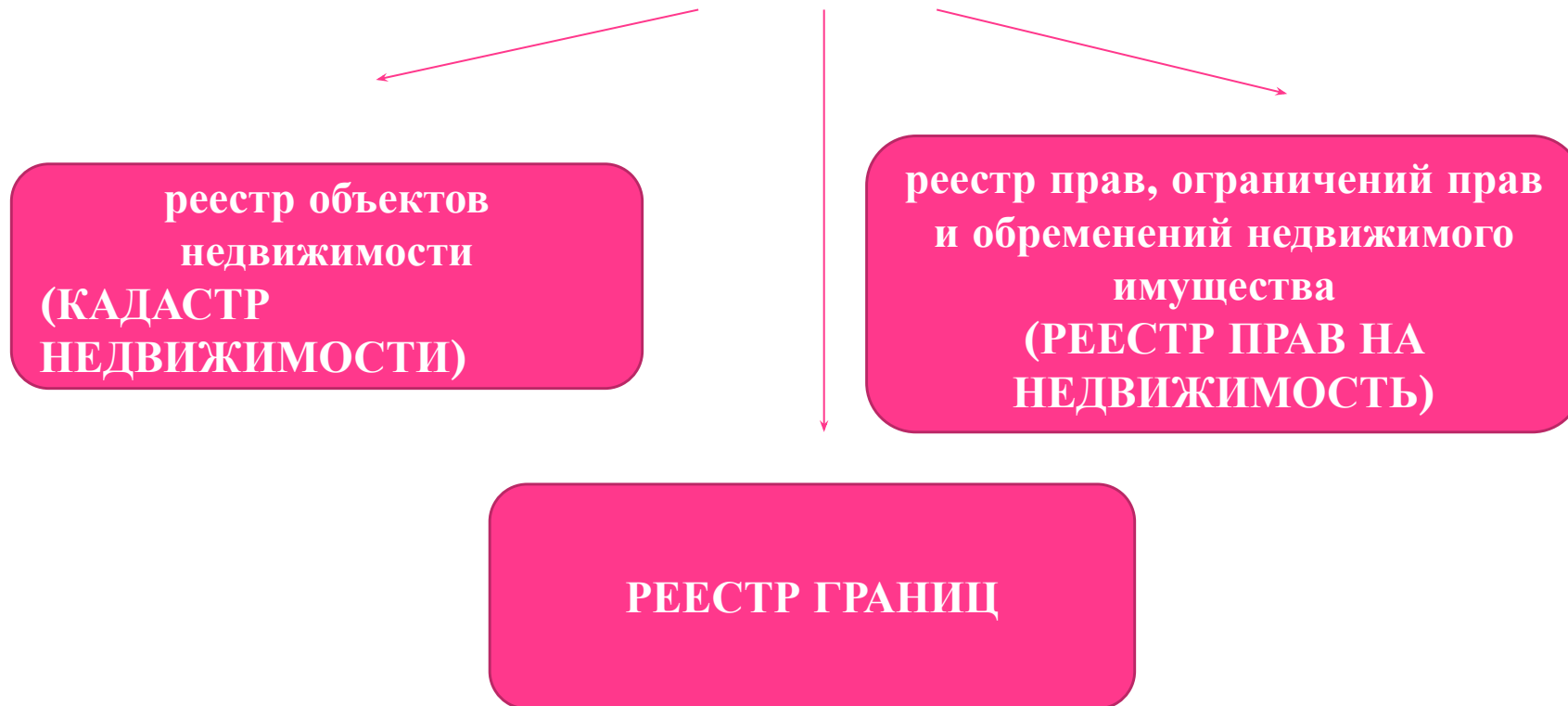
- **кадастровый номер** - неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории РФ для каждого объекта недвижимости
- **номер регистрации** – неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории РФ для каждой записи о праве на объект недвижимости, об ограничении права или обременении объекта недвижимости
- **идентификационный реестровый номер (реестровый номер границ)** - неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории РФ для границ ЗОУИТ, территориальных зон, границ публичных сервитутов, границ территорий объектов культурного наследия РФ, ООПТ, ОЭЗ, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в РФ, игорных зон, лесничеств, лесопарков, Государственной границы РФ, границ между субъектами РФ, границы муниципальных образований, границ населенных пунктов, береговых линий (границ водных объектов)
- в целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров осуществляется **кадастровое деление** территории РФ на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы
- содержащиеся в ЕГРН кадастровые номера, номера регистрации, реестровые номера границ **обязательны для использования** в иных государственных информационных ресурсах, а также при межведомственном информационном взаимодействии.

# Состав ЕГРН

- реестр объектов недвижимости (**кадастр недвижимости**);
- реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (**реестр прав на недвижимость**);
- реестр сведений о границах ЗОУИТ, территориальных зон, границах публичных сервитутов, границах территорий объектов культурного наследия, ООПТ, ОЭЗ, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в РФ, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе РФ, границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (**реестр границ**);
- реестровые дела (совокупность документов, на основании которых в ЕГРН внесены сведения);
- кадастровые карты (составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН);
- книги учета документов
- порядок ведения ЕГРН, в том числе объем вносимых в реестры ЕГРН сведений см.: *Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943*

# Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)

- свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения)



# Кадастр недвижимости

## ❑ основные сведения об ОН:

- ✓ характеристики ОН, позволяющие определить такой ОН в качестве индивидуально-определенной вещи
- ✓ характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений

## ❑ дополнительные сведения об ОН:

- ✓ сведения, которые изменяются на основании решений (актов) ОГВ или ОМСУ,
- ✓ сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах,
- ✓ сведения, которые вносятся в уведомительном порядке.

# Реестр прав на недвижимость

- сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях ОН,
- о сделках с ОН, если такие сделки подлежат государственной регистрации,
- дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости

# Реестр границ

- сведения о границах ЗОУИТ, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, ТОСЭР, зонах территориального развития в РФ, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об ООПТ, ОЭЗ, охотничьих угодьях
- сведения об административно-территориальном делении
- сведения о прохождении Государственной границы РФ
- сведения об утвержденном проекте межевания территории;
- сведения о береговых линиях (границах водных объектов):
- сведения о публичном сервитуте

# Внесение сведений в ЕГРН

- **в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав** - при внесении **основных сведений** об ОН и сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях ОН, о сделках, подлежащих государственной регистрации;
- **в порядке межведомственного информационного взаимодействия** - при внесении **дополнительных сведений** об ОНИ, при внесении **сведений в реестр границ**, сведений о лице, за которым зарегистрировано право на ОН, а также лице, в пользу которого установлены ограничения права, обременения ОН;
- **в уведомительном порядке** - при внесении **дополнительных сведений**, внесение которых в ЕГРН не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение ОН



## Удостоверение осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

- ❑ Государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются **выпиской из ЕГРН**
- ❑ Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения **специальной регистрационной надписи** на документе, выражающем содержание сделки.

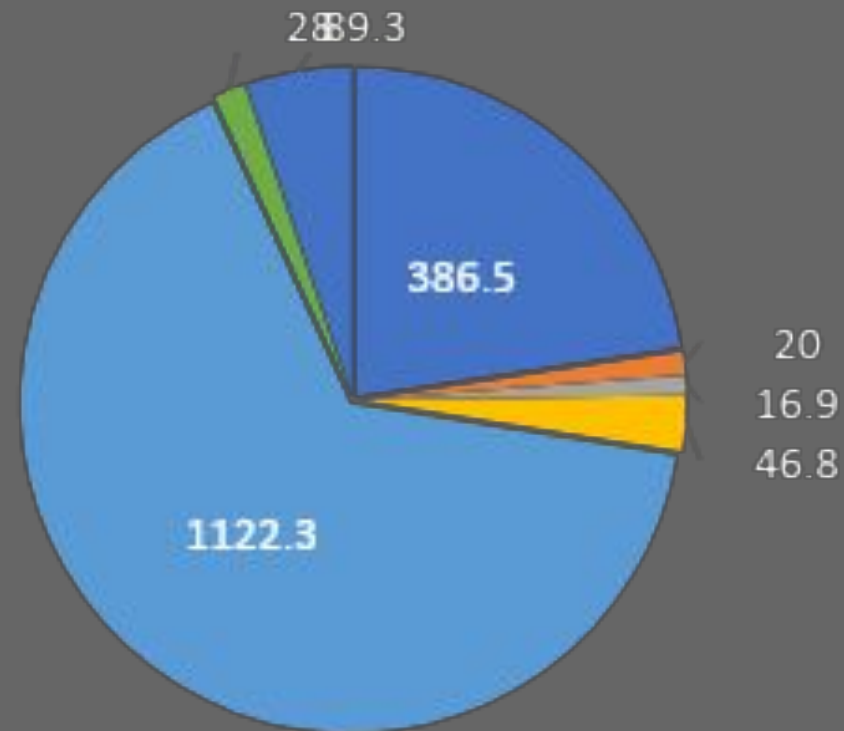
**Установление и изменение  
целевого назначения  
земель**

# Обязанность целевого использования земельного участка

- Ст. 1 ЗК РФ: Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования (ПРИНЦИП)
- Ст. 7 ч. 2 ЗК РФ: *Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.*
- Ст. 42 ЗК РФ. *Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, **обязаны:** использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием.*
- Ст. 262 ГК РФ. *На основании закона и в установленном им порядке **определяются** земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, **использование которых для других целей не допускается или ограничивается.** Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением.*
- Статья 8.8 КоАП РФ. **Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению - ШТРАФ**

# Категории земель (ст. 7 ЗК РФ)

сельскохозяйственного назначения - 22.6% (386.5 млн га)  
населённых пунктов - 1.2% (20 млн га)  
промышленности и иного специального назначения - 1% (16.9 млн га)  
особо охраняемых территорий и объектов - 2.7% (46.8 млн га)  
лесного фонда - 65.6% (1122.3 млн га)  
водного фонда - 1.6% (28 млн га)  
запаса - 5.2% (89.3 млн га)



- ✓ Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.
- ✓ Землями населённых пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населённых пунктов.
- ✓ Землями промышленности и иного специального назначения признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач
- ✓ Земли ООТ относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.
- ✓ К землям лесного фонда относятся лесные и нелесные земли
- ✓ К землям водного фонда относятся земли покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.
- ✓ К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам

## Отнесение земель или земельных участков к категории

- является обязательным

# Перевод земель из одной категории в другую, отнесение земель к соответствующей категории

- Принцип целевого использования земель
- Перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении:
  - 1) земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством Российской Федерации;
  - 2) земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
  - 3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;
  - 4) земель, находящихся в частной собственности:
    - земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
    - земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.
- Перевод **земель населенных пунктов** в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов
- Порядок – *Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»*

# Процедура перевода

- заинтересованным лицом подается **ходатайство** в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления
- содержание ходатайства и состав прилагаемых к нему документов устанавливаются: ОГВ субъектов РФ в отношении земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации; уполномоченным Правительством РФ ФОИВ в отношении иных земель:
- ✓ *ПП РФ от 28.01.2006 № 48 «О составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных (других) категорий»*
- ✓ *Приказ Минприроды РФ от 10.11.2011 № 882 «Об утверждении содержания ходатайства о переводе земель водного фонда в земли другой категории и составе прилагаемых к нему документов»*
- ✓ *Приказ Минсельхоза России от 17.05.2010 № 168 «Об описании содержания ходатайства о переводе находящихся в собственности Российской Федерации земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию и составе прилагаемых к нему документов»*



# Ходатайство о переводе

- кадастровый номер земельного участка;
- категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить;
- обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую;
- права на земельный участок
- + документы (направляются заинтересованным лицом (1 и 5) в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления или запрашиваются соответствующим органом):
  - 1) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для заявителей - физических лиц);
  - 2) выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для заявителей - индивидуальных предпринимателей) или выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для заявителей - юридических лиц);
  - 3) выписка из ЕГРН на земельный участок;
  - 4) заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;
  - 5) согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую, за исключением случая, если правообладателем земельного участка является лицо, с которым заключено соглашение об установлении сервитута в отношении такого земельного участка ( не требуется - ООПТ без изъятия земельных участков либо с установление/изменение черты населенных пунктов)

- ❑ **отказ в рассмотрении:** 1) с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо; 2) к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям законодательства - **возврат** заинтересованному лицу в течение 30 дней со дня его поступления с указанием причин
  
- ❑ акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую (срок 3 или 2 месяца)
  - **акт о переводе:**
  - 1) основания изменения категории земель;
  - 2) границы и описание местоположения земель, для земельных участков также их площадь и кадастровые номера;
  - 3) категория земель, перевод из которой осуществляется;
  - 4) категория земель, перевод в которую осуществляется.
- ✓ не может быть принят на определенный срок.
- ✓ направляется заинтересованному лицу в течение 14 дней со дня принятия
- ✓ может быть обжалован в суд
  
- ❑ **перевод не допускается в случае:**
  - установления в соответствии с федеральными законами ограничения или запрета перевода;
  - наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы;
  - установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации
  
- ❑ перевод **считается состоявшимся** с даты внесения изменений в сведения ЕГРН о категории земель или земельных участков
  
- ❑ **переоформление правоустанавливающих документов** на земельные участки, в отношении которых приняты акты о переводе, **не требуется**

# Особенности перевода отдельных (категорий) земель

- **земель сельскохозяйственных угодий** или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию
- **земель населенных пунктов** или земельных участков в составе таких земель в другую категорию, а также перевода земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов
- **земель промышленности и иного специального назначения** или земельных участков в составе таких земель в другую категорию
- **земель особо охраняемых территорий и объектов** или земельных участков в составе таких земель в другую категорию, а также перевода земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли особо охраняемых территорий и объектов
- **земель лесного фонда, занятых защитными лесами**, или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий
- **земель водного фонда** или земельных участков в составе таких земель в другую категорию, а также особенности перевода земель другой категории или земельных участков в составе таких земель в земли водного фонда
- **земель запаса** в другую категорию земель

# **Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения**

- допускается в **исключительных случаях**, связанных:
  - 1) с консервацией земель;
  - 2) с созданием ООПТ или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;
  - 3) с **установлением или изменением черты населенных пунктов**;
  - 4) с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;
  - 5) с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
  - 6) со **строительством линейных объектов (дорог, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и т.д.) при наличии утвержденного проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов**;
  - 7) с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;
  - 8) с **добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель**;
  - 9) с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.
- **не допускается** перевод земельных участков, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий

## Особенности перевода земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию, а также перевода земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов

- Земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, подлежат отнесению к землям населенных пунктов.
- Установление или изменение границ населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов либо исключение земельных участков из границ населенных пунктов **является переводом** земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов
- Сведения о кадастровых номерах земельных участков, включенных в границы населенных пунктов или исключенных из границ населенных пунктов, направляются в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством РФ на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРП, его территориальные органы для внесения соответствующих изменений

## Особенности перевода земель промышленности и иного специального назначения или земельных участков в составе таких земель в другую категорию

- осуществляется без ограничений, за исключением:
- земли нарушены, загрязнены или застроены зданиями, строениями, сооружениями, подлежащими сносу (в том числе подземными) - **при наличии утвержденного проекта рекультивации земель.**
- земли, на которых осуществлялась связанная с нарушением почвенного слоя деятельность - **допускается только после восстановления нарушенных земель** в соответствии с утвержденным проектом рекультивации земель, за исключением случаев, если такой перевод осуществляется по ходатайству исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

## Особенности перевода земель особо охраняемых территорий и объектов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию, а также перевода земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли особо охраняемых территорий и объектов

### □ ИЗ

- при наличии положительных заключений государственной экологической экспертизы и иных установленных федеральными законами экспертиз в случае, если их использование по целевому назначению ввиду утраты ими особого природоохранного, научного, историко-культурного, эстетического, рекреационного, оздоровительного и иного особо ценного значения **невозможно**

### □ В

- 1) создания особо охраняемых территорий;
- 2) создания туристско-рекреационных особых экономических зон;
- 3) в иных установленных федеральными законами случаях.
- Установление или изменение границ ТРОЭЗ, а также включение/исключение земельных участков в/из границы ТРОЭЗ является переводом земель ООТиО или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли ООТиО.

## Особенности перевода земель лесного фонда, занятых ЗАЩИТНЫМИ лесами

- 1) организации особо охраняемых природных территорий;
- 2) установления или изменения границы населенного пункта;
- 3) размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;
- 4) создания туристско-рекреационных особых экономических зон



# Особенности перевода земель водного фонда или земельных участков в составе таких земель в другую категорию, а также особенности перевода земель другой категории или земельных участков в составе таких земель в земли водного фонда

## □ ИЗ

- 1) создания ООПТ;
- 2) установления или изменения границ населенных пунктов;
- 3) размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;
- 4) прекращения существования водных объектов, изменения русла, границ и иных изменений местоположения водных объектов, в том числе связанных с созданием искусственных земельных участков
- 1.1. Ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, является переводом в земли категории, указанной в разрешении на создание искусственного земельного участка.

•

## □ В

- 1) если земли заняты водными объектами;
- 2) строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водных объектах;
- 3) изменения русла рек и иных изменений местоположения водных объектов.

# Перевод земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель

- в зависимости от целей дальнейшего использования этого земельного участка осуществляется **только после формирования в установленном порядке земельного участка**, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель

## Особенности перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, предусмотренные «специальными законами»

- Федеральные законы о проведении Олимпиады, АТЭС, FIFA:
- земельные участки, образуемые из земельных участков *сельскохозяйственного назначения* или земель **сельскохозяйственного назначения** и предназначенные в соответствии с документацией по планировке территории для размещения олимпийских объектов; необходимых для проведения саммита объектов федерального значения; для размещения объектов инфраструктуры (предназначенных для подготовки и проведения спортивных соревнований объектов спорта и необходимых для осуществления мероприятий объектов социальной, транспортной, инженерной и иной инфраструктуры, **были отнесены к категории земель промышленности и иного специального назначения, за исключением случаев, когда указанные образуемые земельные участки предназначены для размещения линий электропередачи и других линейных объектов** (ч.13.1 ст. 15, ч.9 ст. 6, ч. 8 ст. 30 соответственно);
- **изменение категории** из земель сельскохозяйственного назначения в земли специального назначения происходило **одновременно с образованием** земельных участков
- ФЗ о Сколково:
- **решения о переводе** из состава земель одной категории в категорию земель населенных пунктов вправе принимать Управляющая компания. Она направляет копию решения в Росреестр (п.1.1. ч.1. ст.3)

## Документы, в которых указывается категория земель

- ✓ **актах** федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления **о предоставлении земельных участков;**
- ✓ **договорах**, предметом которых являются земельные участки;
- ✓ **государственном кадастре недвижимости;**
- ✓ **документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;**
- ✓ **иных документах** в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации:
  - *материалы по обоснованию генерального плана (перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки) (п.7 ч. 7 ст.23 ГрК РФ)*
  - *ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую (п.2 ч. 3 ст. 2 ФЗ «О переводе...»)*

**УСТАНОВЛЕНИЕ ЗОН С ОСОБЫМИ  
УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИЙ**

## Цели установления зон с особыми условиями использования территорий (ст. 104 ЗК РФ)

- защита **жизни и здоровья** граждан;
- **безопасная эксплуатация** объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства;
- обеспечение сохранности **объектов культурного наследия**;
- **охрана окружающей среды**, в том числе защита и сохранение природных лечебных ресурсов, предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;
- обеспечение **обороны** страны и **безопасности** государства

# Виды ЗОУИТ (ст. 105 ЗК РФ)

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) защитная зона объекта культурного наследия;
- 3) охранный зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) охранный зона железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6) охранный зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 7) охранный зона линий и сооружений связи;
- 8) приаэродромная территория;
- 9) зона охраняемого объекта;
- 10) зона охраняемого военного объекта, охранный зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
- 11) охранный зона особо охраняемой природной территории;
- 12) охранный зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, её загрязнением;
- 13) водоохранная (рыбоохранная) зона;
- 14) прибрежная защитная полоса;
- 15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;
- 16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
- 17) зоны затопления и подтопления;
- 18) санитарно-защитная зона;
- 19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
- 20) охранный зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
- 21) зона наблюдения;
- 22) зона безопасности с особым правовым режимом;
- 23) рыбоохранная зона озера Байкал;
- 24) рыбохозяйственная заповедная зона;
- 25) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных;
- 26) охранный зона гидроэнергетического объекта;
- 27) охранный зона объектов инфраструктуры метрополитена;
- 28) охранный зона тепловых сетей.

# Зона с особыми условиями использования территории

- Определённая территория (в установленных границах, часто пояс, буфер)
- Граница ЗОУИТ может пересекать границы между субъектами РФ, муниципальных образований, населённых пунктов, земельных участков, границы территориальных зон, а также иных зон
- Цель установления
- Особый правовой режим
- Распространение правового режима на все земли и з/у вне зависимости от формы собственности, от категорий земель и видов разрешённого использования з/у и пр.
- Ограничения использования з/у, распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством
- Не является объектом недвижимости и объектом прав
- Установление ЗОУИТ не меняет правообладателей з/у, з/у у правообладателей не изымаются (как правило)
- Могут быть установлены особые обязанности по поддержанию правового режима зоны для ряда субъектов
- Возникает в силу федерального закона или на основании принятия решения об установлении или изменении ЗОУИТ
- Устанавливаются бессрочно или на определённый срок
- Считаются установленными, изменёнными, прекратившими существование со дня внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН



# Ограничения в ЗОУИТ

- **исчерпывающий перечень** видов зданий, сооружений, их разрешённого использования (назначения), и (или) требования к параметрам зданий, сооружений, размещение которых допускается или запрещается в границах указанной зоны;
- **исчерпывающий перечень** видов деятельности, осуществление которых допускается и (или) запрещается в границах указанной зоны.
- **два способа установления ограничений:** 1) в ФЗ и/или Положении ЗОУИТ или 2) в решении об установлении ЗОУИТ;
- для ЗОУИТ в целом и для подзон;

## Ст.106 ЗК РФ

- в границах ЗОУИТ могут выделяться две или более территории, в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков, в том числе для достижения различных целей установления такой зоны – **подзоны**
- обозначение на местности границ **подзон** в случае их выделения в границах ЗОУИТ не требуется, если иное не предусмотрено федеральным законом, положением о ЗОУИТ соответствующего вида

# Подзоны приаэродромной территории



1. запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлёта, посадки, руления и стоянки воздушных судов;
2. запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;
3. запрещается размещать объекты, высота которых превышает установленные ограничения;
4. запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;
5. запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полётов воздушных судов;
6. запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;
7. ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учётом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами (ППП РФ от 02.12.2017 № 1460)

# Установленные федеральными законами

- принятие решения об установлении или изменении ЗОУИТ не требуется.
  - в этом случае уполномоченными в соответствии с федеральными законами органами государственной власти или органами местного самоуправления осуществляется подготовка сведений о границах такой ЗОУИТ
- 
- ▣ *водоохранные (рыбоохранные) зоны – ст. 65 ВК РФ,*
  - ▣ *прибрежные защитные полосы – ст. 65 ВК РФ,*
  - ▣ *защитные зоны объектов культурного наследия – ст. 34.1 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»)*

## Положение о ЗОУИТ (утв. Постановлением Правительства РФ)

- порядок подготовки и принятия решений об установлении, изменении, о прекращении существования ЗОУИТ;
- исчерпывающий перечень объектов, территорий, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается ЗОУИТ, или критерии таких объектов, виды территорий;
- срок, на который устанавливаются ЗОУИТ, за исключением случаев установления зон бессрочно;
- требования к предельным размерам ЗОУИТ и (или) правила определения размеров зон, за исключением случаев, если требования установлены федеральным законом;
- порядок обозначения границы ЗОУИТ и (или) местоположения объекта, в связи с размещением которого устанавливается ЗОУИТ, на местности;
- перечень ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах ЗОУИТ, а также перечень ограничений хозяйственной и иной деятельности, которые могут быть установлены на водном объекте в случае, если в границы ЗОУИТ включаются акватория водного объекта, её часть. (могут быть установлены разные перечни таких ограничений в зависимости от видов или характеристик объектов и (или) территорий, в отношении которых устанавливаются ЗОУИТ);
- правила определения размеров территорий и перечень ограничений, которые могут быть установлены в случае, если в границах ЗОУИТ могут выделяться две или более территории, в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков, в том числе для достижения различных целей установления такой зоны (подзоны);
- информация о возможности или невозможности установления отдельных ограничений использования земельных участков, водных объектов, их частей при установлении ЗОУИТ, её подзон из перечней ограничений;
- ФОИВ, уполномоченные на принятие решений о ЗОУИТ, за исключением случаев, если федеральным законом принятие указанных решений отнесено к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;
- сведения о праве иных лиц, не являющихся правообладателями зданий, сооружений, обратиться с заявлением об установлении, изменении или о прекращении существования ЗОУИТ;
- исчерпывающий перечень документов, представляемых для принятия решений о ЗОУИТ, способы их представления;
- случаи, при которых требуется изменение ЗОУИТ, сроки обращения правообладателя такого объекта в уполномоченные органы с заявлением об изменении зоны;
- основания прекращения существования ЗОУИТ (в том числе одновременно с прекращением существования объекта, в отношении которого установлена ЗОУИТ);
- исчерпывающий перечень оснований для отказа в принятии решений о ЗОУИТ.

## Проблема наложения режимов ЗОУИТ

- При пересечении границ различных ЗОУИТ действуют все ограничения использования земельных участков, установленные для каждой из таких зон, за исключением ограничений, препятствующих эксплуатации, обслуживанию и ремонту здания, сооружения, в связи с размещением которых была установлена одна из ЗОУИТ, при условии, что такие ограничения не установлены в целях охраны жизни граждан или обеспечения безопасности полётов воздушных судов.

# Решение о ЗОУИТ

- Решение об установлении ЗОУИТ
- Решение об изменении ЗОУИТ
- Решение о прекращении существования ЗОУИТ

# Решение об установлении ЗОУИТ

## ▣ уполномоченные органы государственной власти

- решение об установлении зоны безопасности с особым правовым режимом – Правительство РФ (ст. 31 ФЗ «Об использовании атомной энергии»)
- решение о согласовании границ охранных зон для гидроэнергетических объектов – Росприроднадзор/ОИВСРФ, уполномоченный осуществлять региональный государственный надзор в области использования и охраны водных объектов (ПП РФ от 06.09.2012 N 884)
- решение об установлении, изменении зон затопления, подтопления – Росводресурсы (ст. 67.1 ВК РФ)
- решения о зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – ОИВСРФ (ст. 18 ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»)

## ▣ органы местного самоуправления

- решение об установлении придорожных полос автомобильных дорог муниципального, местного значения (ст. 26 ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации ...»)

- ▣ **+ обязанность застройщика** в случае планируемого строительства/реконструкции объекта капитального строительства, в связи с размещением/реконструкцией которого подлежит установлению или изменению ЗОУИТ, до дня обращения с заявлением о выдаче разрешения на строительство (а если не требуется выдача разрешения - в срок не позднее пяти рабочих дней со дня утверждения проектной документации), обратиться в указанные органы с заявлением об установлении/изменении ЗОУИТ



# Решение об установлении ЗОУИТ

- наименование, вид объекта, территории, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается ЗОУИТ, адрес или местоположение таких объектов, территории (см искл.). В случае установления ЗОУИТ в связи с размещением вновь создаваемого объекта капитального строительства в решении указываются наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией такого объекта и адрес земельного участка, на котором планируется строительство такого объекта;
- конкретные ограничения использования земельных участков **из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о ЗОУИТ** соответствующего вида, если перечень ограничений использования земельных участков является не единым для всех зон данного вида и может меняться в зависимости от характеристик объекта или территории, применительно к которым устанавливается;
- сведения о подзонах, их количестве, конкретные ограничения использования земельных участков в границах каждой подзоны **из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о ЗОУИТ**;
- сведения о правообладателе здания, сооружения, застройщике, об органе государственной власти или органе местного самоуправления, обязанных возместить убытки, причинённые в связи с установлением, изменением ЗОУИТ;
- срок наступления обязанности по возмещению убытков;
- **обязательным приложением** к решению являются сведения о границах ЗОУИТ, которые должны содержать графическое описание местоположения границ, перечень координат характерных точек этих границ (Приказ Минэкономразвития России от 23.03.2016 N 163 "Об утверждении Требований к системе координат, точности определения координат характерных точек границ ЗОУИТ, формату электронного документа, содержащего сведения о границах ЗОУИТ)

## Решение об изменении ЗОУИТ

- ✓ сведения об изменении границы ЗОУИТ,
- ✓ сведения об изменении границ подзоны (подзон)
- ✓ ограничения использования земельных участков, расположенных в границах данной зоны, ее подзоны, которые отличаются от ограничений, предусмотренных в решении об установлении данной ЗОУИТ

# Решение о прекращении существования ЗОУИТ

- ✓ сведения о прекращении существования ЗОУИТ и прекращении действия ограничений использования земельных участков, расположенных в границах ЗОУИТ
- в случае, если до истечения установленного срока (не позднее чем три месяца со дня истечения одного года со дня окончания срока действия разрешения на строительство) объект капитального строительства, в связи с размещением которого была установлена или изменена ЗОУИТ, не введен в эксплуатацию или не внесены изменения в разрешение на строительство в части продления срока действия – принимается решение о прекращении существования ЗОУИТ
- **не требуется принятие решения** о прекращении существования ЗОУИТ, если ЗОУИТ установлена на определенный срок, а также в случае, если положением о ЗОУИТ предусмотрено прекращение существования такой зоны одновременно с прекращением существования объекта, в связи с размещением которого она установлена (со дня прекращения существования указанного объекта ЗОУИТ прекращает существование)
- **не требуется принятие решения** о прекращении существования защитной зона объекта культурного наследия, зоны охраны объекта культурного наследия в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ

## **ЗОУИТ и ограничения использования з/у в них считаются установленными/изменёнными/прекратившими существование**

- со дня внесения сведений о ЗОУИТ/соответствующих изменений в сведения о ЗОУИТ/исключения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН (по общему правилу).

# Планирование и зонирование

# Основные понятия

- **территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;
- **функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;
- **градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
- **территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
- **правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами ОМСУ, нормативными правовыми актами ОГВ субъектов РФ - городов федерального значения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

# Территориальное планирование

- Документы территориального планирования имеют **обязательный характер**: не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую, о предоставлении находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, если это не предусмотрено документами территориального планирования.
- **Документы территориального планирования:**
  - 1) документы территориального планирования **РФ** (схемы территориального планирования **РФ** в следующих областях: федеральный транспорт; автомобильные дороги федерального значения; оборона страны и безопасность государства; энергетика; высшее образование; здравоохранение);
  - 2) документы территориального планирования **субъектов РФ** (схемы территориального планирования **субъекта РФ**: транспорт, автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения; предупреждение чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидация их последствий; образование; здравоохранение; иные области в соответствии с полномочиями субъектов РФ);
  - 3) документы территориального планирования **муниципальных образований** (схемы территориального планирования **муниципальных районов; генеральные планы поселений; генеральные планы городских округов**).

# Территориальные зоны

- зоны, для которых в ПЗЗ определены границы и установлены градостроительные регламенты.

<b>жилые зоны</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;</li><li>2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;</li><li>3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;</li><li>4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;</li><li>5) зоны жилой застройки иных видов.</li></ol>
<b>общественно-деловые зоны</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;</li><li>2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;</li><li>3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;</li><li>4) общественно-деловые зоны иных видов.</li></ol>
<b>производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;</li><li>2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;</li><li>3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур</li></ol>
<b>зоны сельскохозяйственного использования</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);</li><li>2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.</li></ol>
<b>зоны рекреационного назначения</b>	зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.
<b>зоны ООТ</b>	земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.
<b>зоны специального назначения</b>	зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.
<b>зоны размещения военных объектов</b>	
	могут устанавливаться <b>иные виды</b> территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства



# Градостроительный регламент

- **Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны **виды разрешенного использования** земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры** земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также **ограничения использования** земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) **фактического использования** земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) **возможности сочетания** в пределах одной территориальной зоны **различных видов существующего и планируемого использования** земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) **функциональных зон и характеристик их планируемого развития**, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) **видов территориальных зон**;
- 5) **требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.**

- ❑ Действие градостроительного регламента **не распространяется** на земельные участки:
  - 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия;
  - 2) в границах территорий общего пользования;
  - 3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
  - 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

❑ Градостроительные регламенты **не устанавливаются:**

- для земель лесного фонда,
- земель, покрытых поверхностными водами,
- земель запаса,
- земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов),
- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения,
- земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития

**❑ Использование земельных участков определяется уполномоченными ОИВ или уполномоченными ОМСУ в соответствии с федеральными законами**

- правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и **разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий**
- **любой вид разрешенного использования** из предусмотренных зонированием территорий видов **выбирается самостоятельно**, без дополнительных разрешений и процедур согласования
- виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с **классификатором, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540**
- разрешенное использование земельных участков, установленное **до** дня утверждения классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору

## Виды разрешенного использования земельных участков

<b>основные виды разрешенного использования</b>	выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.
условно разрешенные виды использования	по заявлению заинтересованных лиц с учётом результатов публичных слушаний (ст. 39 Градостроительного кодекса РФ)
<b>вспомогательные виды разрешенного использования</b>	допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними (также выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования).

## Од.1. Центральная общественно-деловая зона (ПЗЗ на территории муниципального образования г. Краснодар)

Основные:	Условно разрешенные:	Вспомогательные
<p>административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; гостиницы; объекты системы образования (школы, детские сады, высшие учебные заведения и т.п.); больницы, госпитали общего типа, поликлиники, пункты первой медицинской помощи, аптеки, оптики; библиотеки, архивы; музеи, выставочные залы; танцзалы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны, театры, концертные залы; спортзалы, залы рекреации, стадионы, спортплощадки; универсальные спортивные, физкультурно-оздоровительные и развлекательные комплексы; благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.); цирки; магазины, торговые и торгово-сервисные центры, выставки товаров; рестораны, бары, кафе, закусочные, столовые; суды; банки и отделения банков; научные, проектные и конструкторские организации, за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;</p> <p>компьютерные центры, информационные центры; телевизионные и радиостудии; многоэтажные и среднеэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными на 1 этаже помещениями общественного назначения; дома быта, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции; пожарные депо; объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.); общественные туалеты; стоянки, парковки для автомобильного транспорта; гаражи, многофункциональные паркинги с элементами инфраструктуры; обустройство набережных, берегоукрепление; отделения милиции.</p>	<p>многоэтажные и среднеэтажные жилые дома; бани;</p> <p>рынки открытые и закрытые;</p> <p>автозаправочные станции и другие объекты автосервиса;</p> <p>объекты, связанные с отправлением культа;</p>	<p>подземные гаражи.</p>

# Государственный земельный надзор

- деятельность уполномоченных ФОИВ, **направленная** на предупреждение, выявление и пресечение нарушений ОГВ, ОМСУ, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными, гражданами требований законодательства РФ, за нарушение которых законодательством РФ предусмотрена административная и иная ответственность, **посредством организации и проведения проверок** указанных органов, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, **принятия** предусмотренных законодательством РФ мер по пресечению и (или) **устранению последствий выявленных нарушений**, и деятельность указанных уполномоченных ОГВ по **систематическому наблюдению за исполнением требований** земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении ОГВ, ОМСУ, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами своей деятельности.
- **предмет проверок** - соблюдение в отношении объектов земельных отношений ОГВ, ОМСУ, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований земельного законодательства, за нарушение которых законодательством РФ предусмотрена ответственность

# Органы, осуществляющие земельный надзор

## ○ Росреестр и его ТО

- требований законодательства о недопущении самовольного занятия земельного участка или части земельного участка;
- требований о переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретении земельных участков в собственность;
- требований законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;
- требований законодательства, связанных с обязательным использованием в течение установленного срока земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях;
- требований земельного законодательства ОГВ и ОМСУ при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;
- требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;
- предписаний, выданных должностными лицами Росреестра и ее территориальных органов в пределах компетенции, по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений

## • Россельхознадзор и его ТО (в отношении земель сельхозназначения)

- требований о запрете самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы, а также порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами, агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления;
- требований и обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель;
- требований, связанных с обязательным использованием земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности;
- требований в области мелиорации земель;
- обязанностей по рекультивации земель;
- предписаний, выданных должностными лицами Россельхознадзора и ее территориальных органов в пределах компетенции, по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений.

## • Росприроднадзор и его ТО

- обязанностей по рекультивации земель при разработке месторождений полезных ископаемых, осуществлении строительных, мелиоративных, изыскательских и иных работ, а также после завершения строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, сноса объектов лесной инфраструктуры;
- требований и обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель;
- режима использования земельных участков и лесов в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов;
- требований о запрете самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы, а также порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными для окружающей среды веществами и отходами производства и потребления;
- предписаний, выданных Росприроднадзором по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений.

# Проверки соблюдения требований земельного законодательства

## • Плановые проверки

- проводятся в соответствии с ежегодными планами проведения плановых проверок (разрабатываются в отношении каждого субъекта, подлежат согласованию с органами прокуратуры) не чаще чем один раз в три года

## • Внеплановые проверки

- предусмотренных *ч.2 ст.10 ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля"* (истечение срока исполнения предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований; поступление заявления о предоставлении правового статуса, специального разрешения (лицензии) на право осуществления отдельных видов деятельности или разрешения на осуществление иных юридически значимых действий, если проведение внеплановой проверки предусмотрено для их получения; мотивированное представление о фактах возникновения угрозы причинения или причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и др.; по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям);
- выявления по итогам проведения административного обследования объекта земельных отношений признаков нарушений требований законодательства РФ, за которые предусмотрена административная и иная ответственность;
- поступления в орган государственного земельного надзора обращений и заявлений юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан, информации от ОГВ, ОМСУ о нарушениях имущественных прав РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, юридических лиц, граждан;
- при непредставлении декларации об использовании земельного участка в срок не позднее трех месяцев после истечения трех лет со дня заключения договора безвозмездного пользования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях определённых субъектов (*ст. 8 ФЗ «О дальневосточном гектаре»*);
- по истечении одного года с момента возникновения у собственника права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства) (*ч.16 ст.6 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»*)



# Результаты проверок соблюдения требований земельного законодательства

- По результатам проверок должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного земельного надзора, составляются **акты проверки**.
- В случае выявления в ходе проведения проверок нарушений требований законодательства к актам проверки прилагаются **предписания об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения**, а лица, совершившие выявленные нарушения, **привлекаются к ответственности**.
- В случае неустранения в установленный срок правообладателем земельного участка нарушений, указанных в предписании, орган государственного земельного надзора, в срок не позднее чем 30 дней со дня привлечения виновного лица к административной ответственности информирует о его неисполнении с приложением соответствующих документов:
- ИОГВ или ОМСУ, в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- ОГВ или ОМСУ, которые вправе обратиться в суд с требованием об изъятии земельных участков в связи с их неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства и об их продаже с публичных торгов, в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности.
- В случае получения ОГВ или ОМСУ **предложения** органа государственного земельного надзора **о приведении правовых актов, по вопросам использования и охраны земель, в соответствие с положениями земельного законодательства** данные органы в течение 30 дней со дня получения такого предложения должны рассмотреть его и принять меры по устранению допущенных нарушений, их причин и условий, способствующих совершению, а также проинформировать о результатах его рассмотрения и принятых мерах.
- В случае, если по результатам проведенной проверки выявлен факт самовольной постройки, в срок не позднее 5 рабочих дней со дня окончания проверки направляется в ОМСУ **уведомление о выявлении самовольной постройки** с приложением документов, подтверждающих указанный факт.