

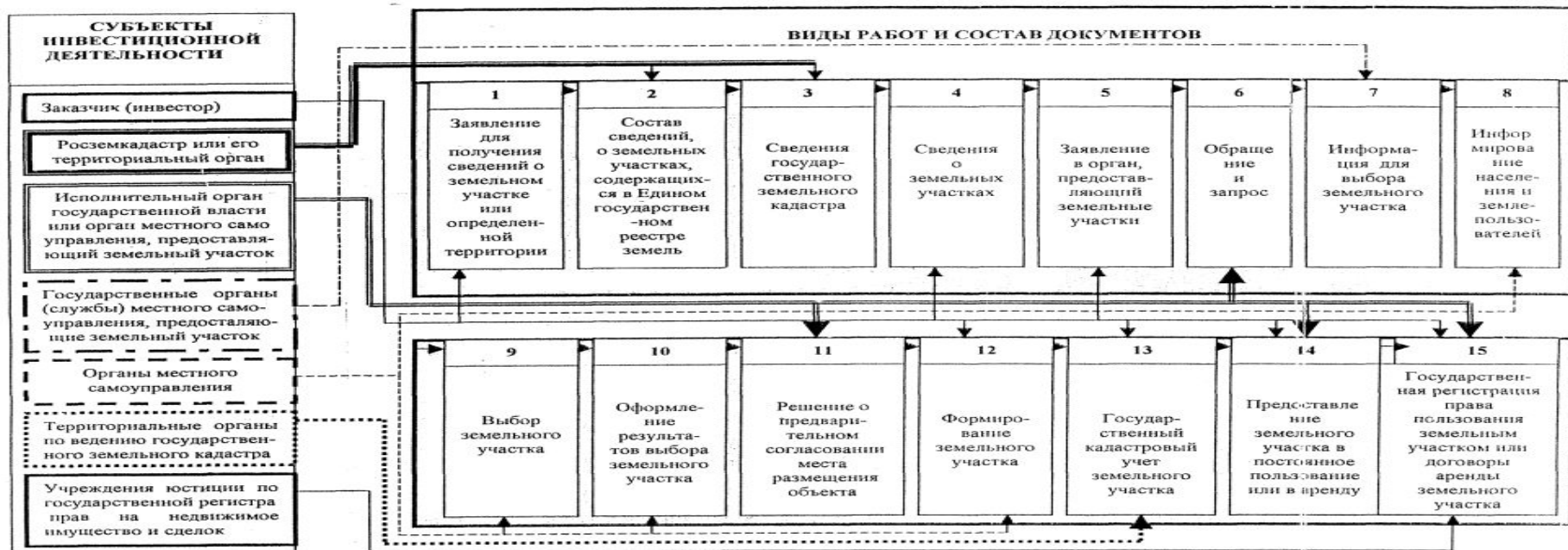
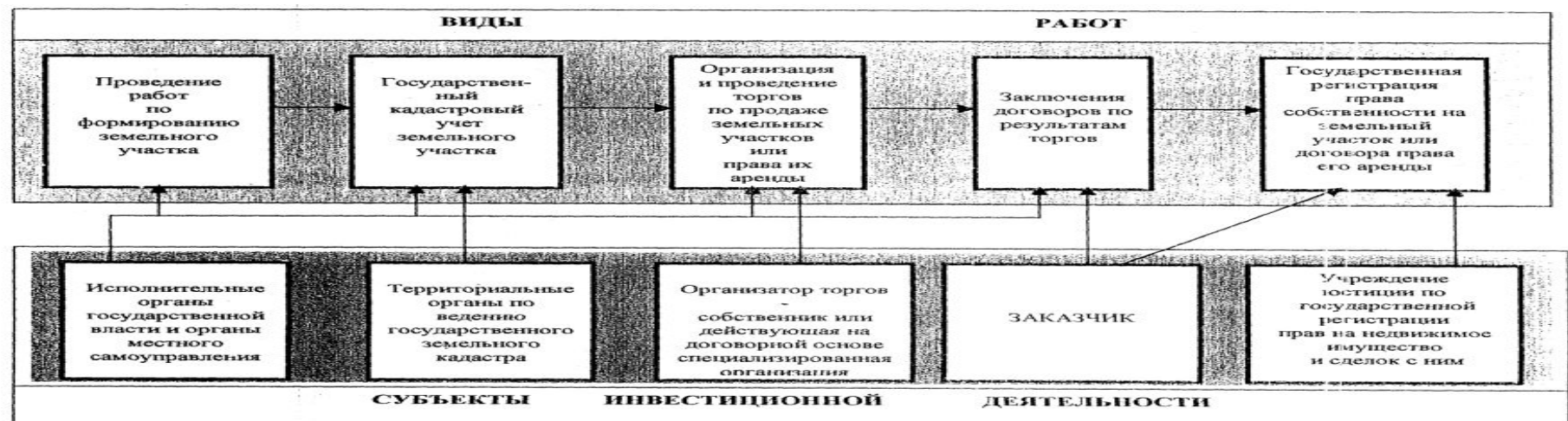
Земельно - правовое регулирование, основы земельного кадастра (в том числе кадастровые измерения, ведение кадастра, организация работ)

Рекомендуемая литература

- 1) Городской кадастр: Учебное пособие /И.В. Лесных, В.Б. Жарников, В.Н. Ключниченко, С.Н Ушаков. Новосибирск: СГГА. Институт кадастра и геоинформационных систем, 2000.-120с.
- 2) Инструкция по межеванию земель. Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству.-М.: Роскомзем.-1996.
- 3) Положение о Федеральной службе земельного кадастра России./ Постановление Правительства Российской Федерации от 11.01.01г. №22. М.
- 4) <http://isfic.info/gorelik/index.htm>.
- 5) <http://www.shpora.su/metody-pravovogo-regulirovaniya-zp/>.



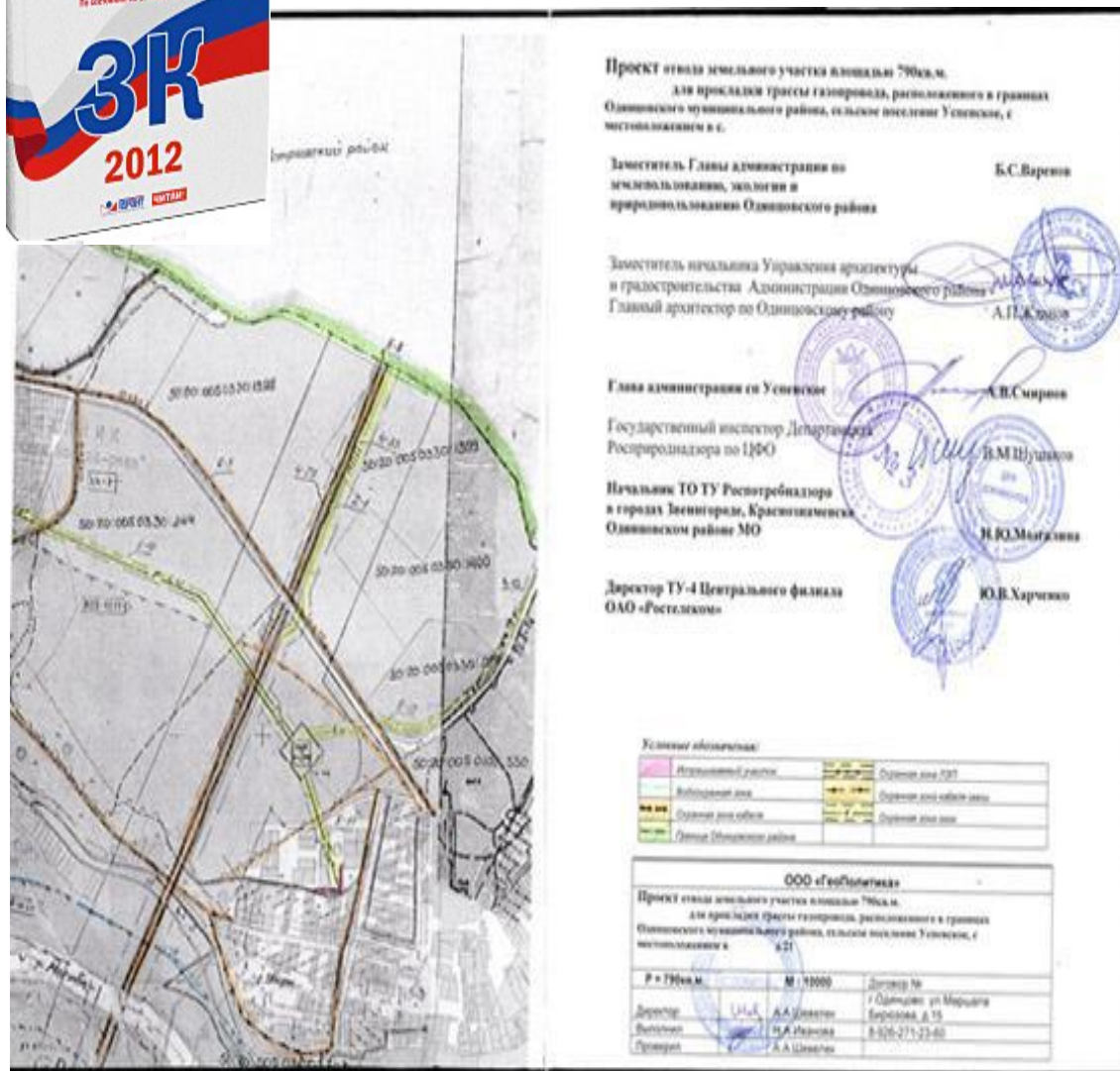
Принципиальная схема порядка предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности Прим.: Сейчас регистрацией прав на недвижимость занимается Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, подведомственная Минэкономразвития РФ.





Акт выбора земельного участка для строительства (Пример)

О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую



Тип собственности, к которому принадлежат земли	Органы, осуществляющие перевод земель из одной категории в другую
Земли, находящиеся в федеральной собственности	Правительство РФ
Земли, находящиеся в собственности субъектов РФ, и земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности	Органы исполнительной власти субъектов РФ
Земли, находящиеся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения	Органы местного самоуправления
Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в частной собственности	Органы исполнительной власти субъектов РФ
Земли иного целевого назначения, находящиеся в частной собственности	Органы местного самоуправления

Земельно-правовое регулирование

Сущность метода ЗП — способы и приемы воздействия на регулируемые земельные отношения и их участников.

В регулировании порядка использования земель преобладает **диспозитивный метод** правового регулирования (основан на диспозитивных н.п. — содержат относительно определенные правила поведения, которые подлежат конкретизации и уточнению по соглашению сторон; взят из Гражданского права — подразумевает выбор вариантов поведения).

В регулировании охраны земель — **императивный метод** правового регулирования (основан на императивных н.п. — содержат абсолютно определенные правила поведения, которые не могут быть изменены в процессе реализации; взят из Административного права — метод власти и подчинения; присутствует управленческая вертикаль; подразумевает только 1 вариант поведения).



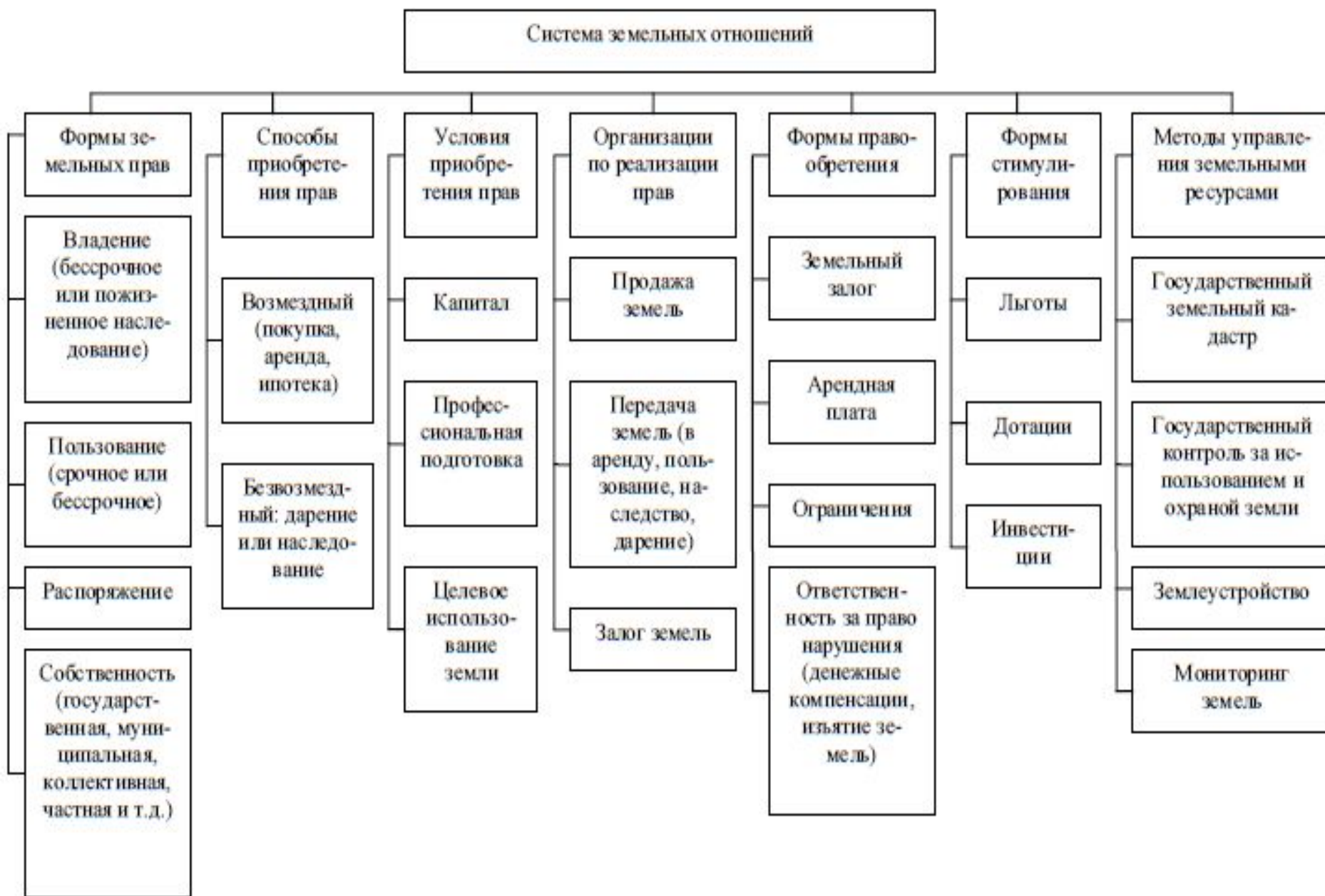
Земельно-правовое регулирование

Граждане могут приобрести земельный участок на праве собственности, либо на условиях аренды. Как собственник, землепользователь имеет право самостоятельно хозяйствовать на земле, заключать договора купли-продажи, залога, аренды, дарения, завещания и т.д. в это связи в земельном законодательстве более широкое распространение получили методы рекомендации, делегирования (наделения полномочиями), то есть диспозитивный метод. Имеет место судебно-арбитражный порядок рассмотрения земельных споров.

Таким образом, **метод правового регулирования в ЗП** — совокупность императивных и диспозитивных способов правового воздействия государства на регулируемые земельные отношения, обусловленные государственными задачами, особенностями земельных отношений, объективными законами общества и природы.



Система земельных отношений

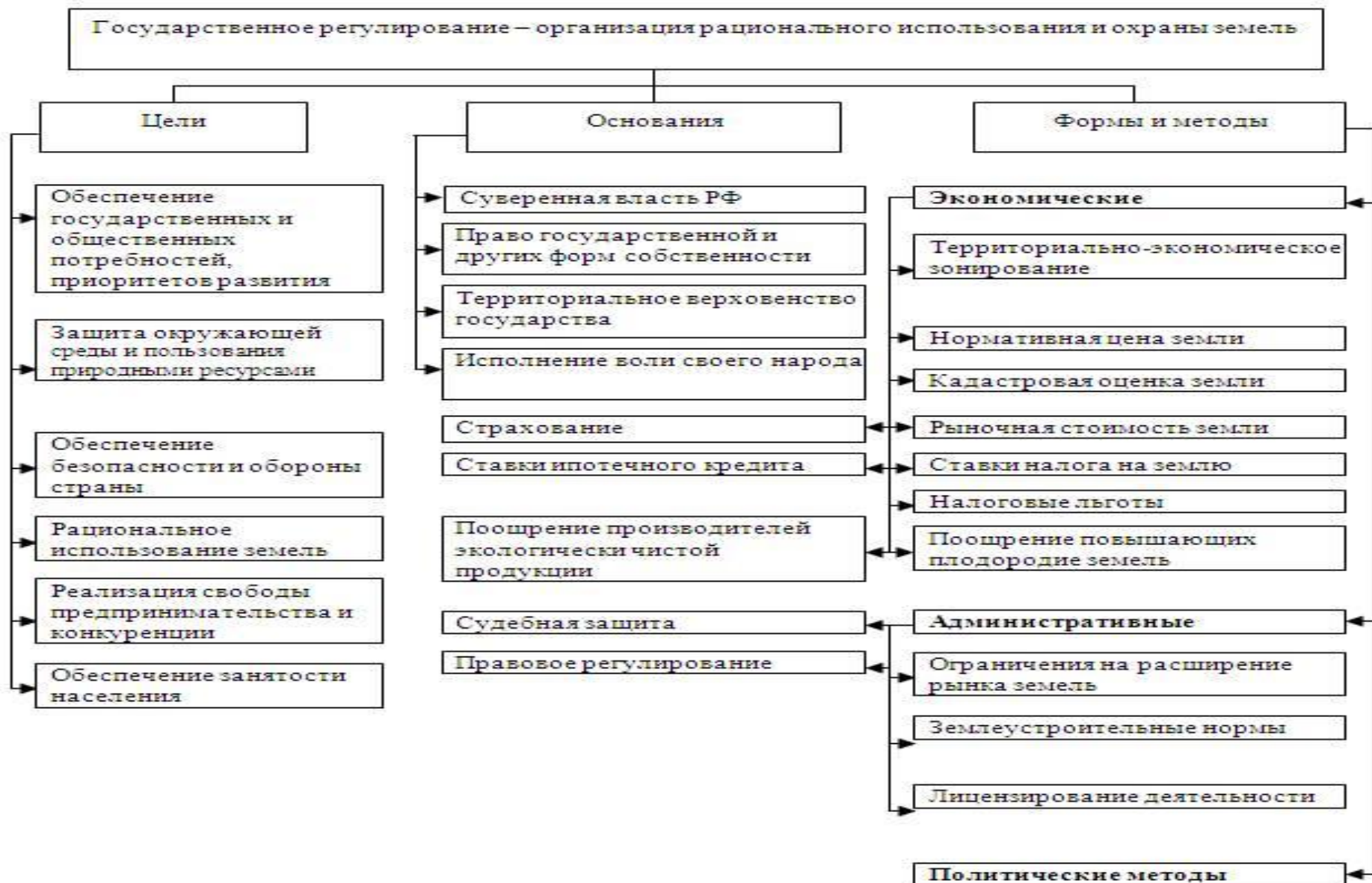


Правовой режим

Правовой режим земель и правоспособность собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков должны определяться преимущественно с учетом природной, экологической и социальной сущности земли. Эти факторы способно учесть только земельное законодательство. Гражданское законодательство должно регулировать лишь общие правила совершения сделок с земельными участками, когда они детально не раскрываются в земельном законодательстве либо в специальных федеральных законах о правовом статусе иных природных объектов.

Предметом правового регулирования земельного права являются общественные отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, урегулированные нормами земельного и иных отраслей права.

Земельно-правовое регулирование



Основы земельного кадастра

Кадастр - систематизированный свод сведений, составляемый периодически или путем непрерывных наблюдений над соответствующим объектом.

Земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения:

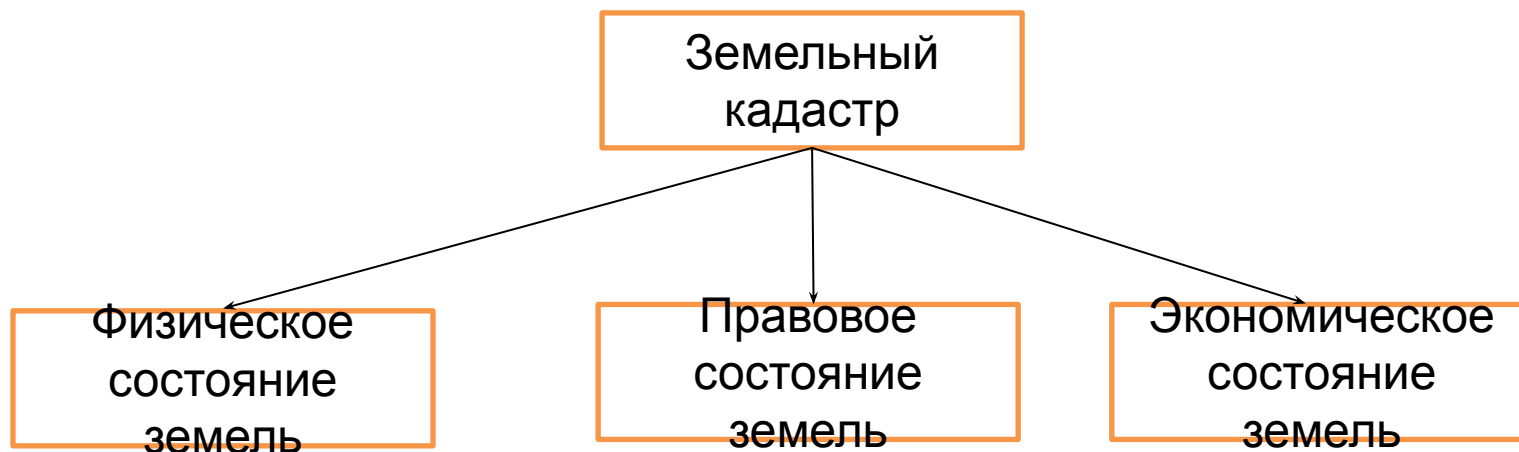
- государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
- государственного контроля за использованием и охраной земель;
- мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;
- государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- землеустройства;
- экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов;
- установления обоснованной платы за землю;
- иной деятельности, связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками.

Основы земельного кадастра

Земельный кадастр содержит сведения о:

- земельных участках;
- территориальных зонах;
- землях и границах территорий, на которых осуществляется местное самоуправление;
- землях и границах субъектов Российской Федерации;
- землях и границах Российской Федерации.

Основные составные части земельного кадастра :



Введение кадастра

Ведение земельного кадастра осуществляется по единой методике на всей территории Российской Федерации и представляет собой совокупность последовательных действий по сбору, систематизации, документированию, накоплению, обработке, учету, хранению и предоставлению сведений о земельных участках. Объектом изучения земельного кадастра являются все земли Российской Федерации (земельный фонд государства) независимо от формы собственности, целевого назначения и характера использования.

Ведение земельного кадастра на всех уровнях в настоящее время возлагается на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), образованную в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 25 декабря 2008 г. № 1847 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" и ее территориальные органы.

Схема – основные элементы организационной структуры Росреестра



Основные принципы земельного кадастра

Научно-обоснованное изучение земельных ресурсов при ведении земельного кадастра требует соблюдения ряда принципов. Основными принципами земельного кадастра являются: единство, законность, непрерывность, объективность, экономичность, наглядность, доступность, релевантность.

При ведении земельного кадастра особое внимание уделяется вопросам соблюдения принципа законности, обеспечивающего охрану прав собственности на землю. Выполнение этого принципа обеспечивается государственными законодательными актами и другими документами, отражающими вопросы землепользования, землеустройства и охраны земель.

Непрерывность земельного кадастра означает характеристику состояния земельного фонда на любой момент времени с учетом происходящих изменений в правовом, природном и хозяйственном положении земель.

Земельный кадастр должен быть объективным, то есть все его показатели должны быть строго достоверны и полностью соответствовать действительности. Земельные угодья следует учитывать по их фактическому состоянию и использованию.

Кадастровые измерения

Местоположение земельного участка – это совокупность координат точек его границ, определенных в прямоугольной, кадастровой или других координатных системах.

Состав земельного участка – это перечень, количество и площадь городских угодий и недвижимых объектов, имеющих место в его границах.

Принадлежность земельного участка – это совокупность сведений о праве собственности кого-либо на земельный участок, подтвержденных достоверными документами или соответствующими решениями государственной власти или органов местного управления.

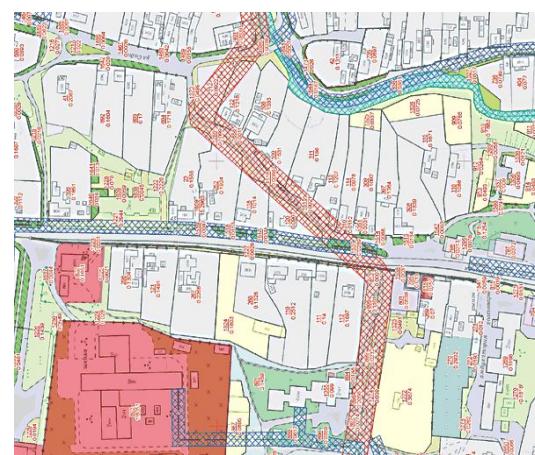
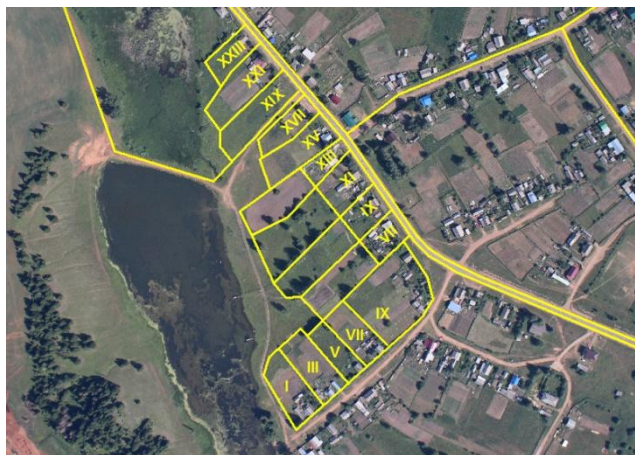
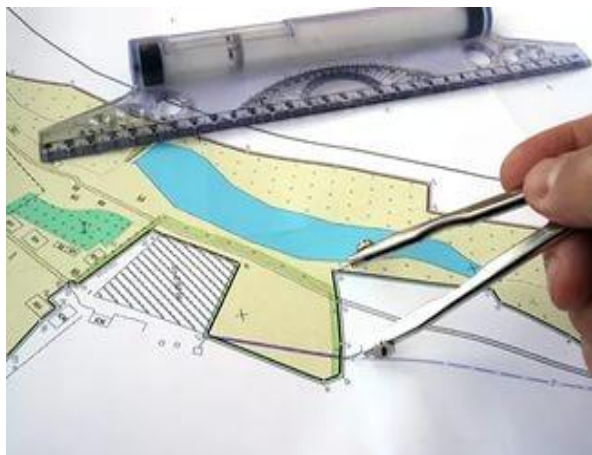
Сведения о состоянии и использовании земельных участков, их площадях, местоположении, экономических и качественных характеристиках вносятся в документы государственного земельного кадастра на основании результатов кадастровых работ.

Проведение инвентаризации земель как одного из видов кадастровых работ – основная задача начальных этапов земельной реформы.

Состав работ камерального этапа инвентаризации земель

Основное содержание работ камерального этапа инвентаризации земель составляет обработка измерений и натурных обследований. В состав работ камерального этапа инвентаризации земель включаются:

- обработка результатов геодезических измерений, натурных обследований и земельно-кадастровых съемок, выполненных для определения местоположения и площадей земельных участков, угодий и объектов недвижимости;
- составление балансов земель и различных кадастровых планов и чертежей;
- проведение контроля и подготовка «Землеустроительного дела по инвентаризации земель».



Обработка результатов геодезических измерений и натурных обследований

Обработка результатов геодезических измерений и натурных обследований, выполненных для определения местоположения и площадей земельных участков, угодий и объектов недвижимости производится в следующем порядке:

- 1) составление схемы восстановления или сгущения геодезических сетей;
- 2) составление схем планового обоснования для координирования межевых знаков;
- 3) уравнивание геодезических сетей и планового обоснования;
- 4) вычисление координат геодезических пунктов и межевых знаков;
- 5) составление каталогов координат геодезических пунктов и межевых знаков земельных участков;
- 6) вычисление площадей земельных участков, угодий и объектов недвижимости.

В тех случаях, когда выполняется земельно-кадастровая съемка, обработка результатов съемки осуществляется в следующем порядке:

- 1) проверка полевых журналов;
- 2) уравнивание планово-высотного обоснования и получение координат точек;
- 3) составление кадастровых планов.

Землеустроительное дело

По результатам выполненных полевых и камеральных работ составляется и оформляется «Землеустроительное дело», которое содержит:

- пояснительную записку;
- акты восстановления (установления) границ земель города;
- журналы и абрисы полевых измерений;
- альбом привязок межевых знаков;
- схемы геодезического обоснования для координирования границ земельных участков в секции;
- ведомости вычисления координат;
- каталоги координат геодезических пунктов и межевых знаков;
- ведомости вычислений площадей земельных участков и их балансов;
- акты проверки и приемки работ от исполнителя;
- инвентаризационные планы секций в масштабе 1:2000;
- планы границ земельных участков в секции;
- планы границ земельных участков с каталогами координат;
- планы земельных участков.

Межевание земель

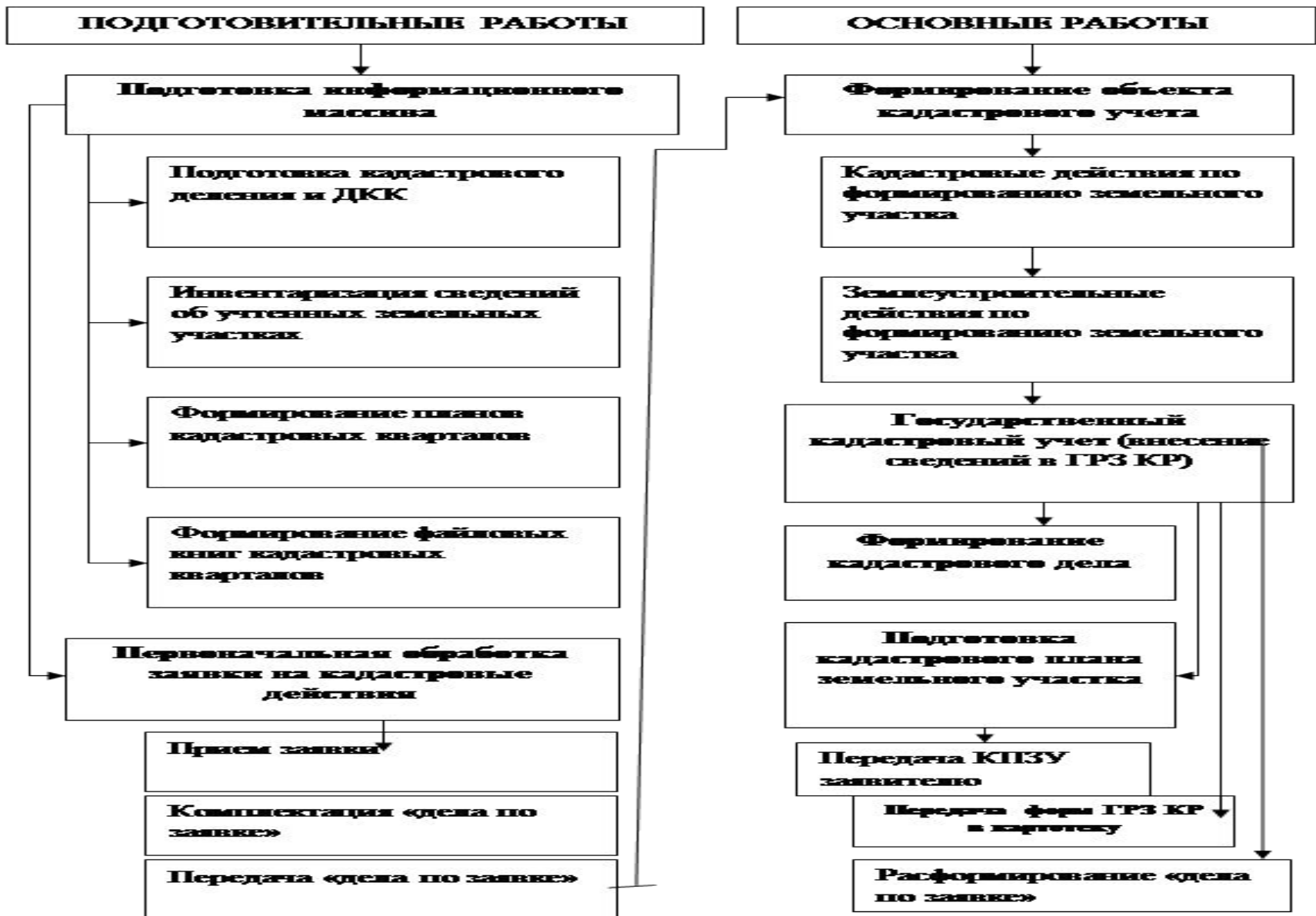
Межевание земель представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.

После завершения процедуры установления и согласования границ земельного участка на местности производится закрепление его границ межевыми знаками установленного образца.

По завершению межевых работ производитель работ (кадастровый инженер) формирует и сдает в комитет по земельным ресурсам и землеустройству (либо территориальное подразделение Росреестра) межевой план.



Организация работ по межеванию



Окончание раздела