



«Земельное право»



## ЛЕКЦИЯ № 4

# «Управление в области использования и охраны земель»



**Румянцева Марианна Олеговна**

Доцент кафедры гражданского права,  
канд. юрид. наук



- Понятие и общая характеристика управления в области использования и охраны земель**
- Система органов в области управления и использования и охраны земель**
- Функции управления в области использования и охраны земель**

**Центральным институтом земельного права является управление в области использования и охраны земель.**

**Под управлением в сфере охраны и использования земель** понимается совокупность осуществляемых органами государственной власти и иными уполномоченными субъектами действий по организации и контролю, упорядочению и надзору за соблюдением и исполнением требований земельного законодательства всеми субъектами земельных отношений



# Государственные органы, осуществляющие управление землей

- Государственные органы по характеру управления землепользованием **МОЖНО** подразделить на органы общей компетенции и органы специальной компетенции



# Органы общей компетенции

- Президент РФ принимает указы и распоряжения по регулированию земельных отношений, обязательные для исполнения.
- Государственная Дума принимает законы (ст. 105 Конституции РФ).
- Правительство РФ на основании и во исполнение Конституции РФ и федеральных законов принимает постановления и распоряжения.



# Органы общей компетенции

- Органы местного самоуправления обеспечивают самостоятельное решение населением вопросов числа владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью на землю (п. 1 ст. 130 Конституции РФ), регулируют земельные отношения в соответствии с Законом о местном самоуправлении.





**Министерство экономического развития РФ** осуществляет функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений, государственного кадастра недвижимости, государственного кадастрового учета и кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки, государственного мониторинга земель, координирует и контролирует деятельность подведомственных ему Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Федерального агентства по управлению государственным имуществом





- Осуществляет государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним;
- Ведет Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- Ведет государственный кадастровый учет недвижимого имущества;
- Осуществляет контроль за проведением землеустройства;
- Осуществляет государственный мониторинг земель в РФ (за искл. земель с/х назначения);
- Осуществляет государственный земельный контроль.





- Контролирует управление, распоряжение, использование по назначению и сохранность земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- Обеспечивает поступление в федеральный бюджет средств от продажи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, продажи права на заключение договора аренды земельных участков на торгах;
- заключает договоры аренды и купли-продажи земельных участков по результатам торгов.



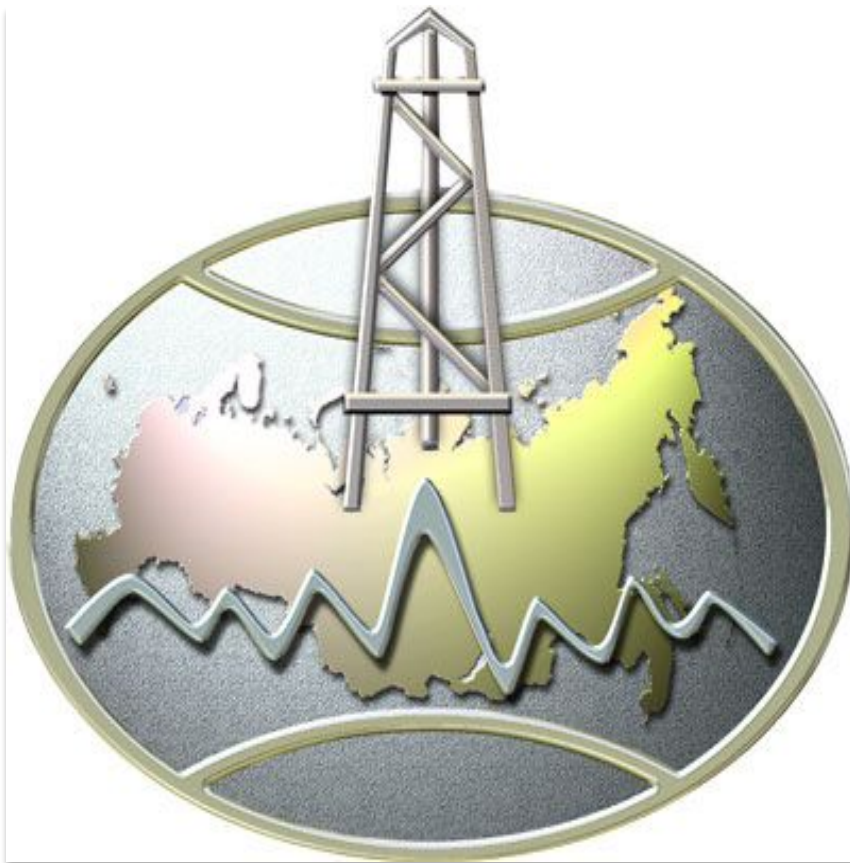


Осуществляет функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения, включая мелиорацию земель, плодородие почв и устойчивое развитие сельских территорий.

Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору выполняет функции государственного надзора в сфере земельных отношений в части, касающейся земель с/х назначения; безопасного обращения с пестицидами и агрохимикатами, обеспечения плодородия почв



# Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации



- Является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере природопользования, охраны окружающей среды и обеспечения экологической безопасности.





## Самостоятельно осуществляет правовое регулирование, а также разрабатывает и представляет законопроекты по следующим вопросам:

- а) геологическое изучение, рациональное использование и охрана недр;
- б) использование, охрана, защита лесного фонда и воспроизводство лесов;
- в) использование и охрана водных объектов;
- г) эксплуатация водохранилищ и водохозяйственных систем комплексного назначения, защитных и других гидротехнических сооружений (за исключением судоходных гидротехнических сооружений) и обеспечение их безопасности;
- д) охрана, использование и воспроизводство объектов животного мира и среды их обитания;
- е) особо охраняемые природные территории;
- ж) охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности;
- з) охрана атмосферного воздуха;
- и) обращение с отходами производства и потребления (за исключением радиоактивных);
- к) совершенствование экономического механизма регулирования природопользования и охраны окружающей среды

# федеральная служба по надзору в сфере природопользования



- Является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере природопользования, а также в пределах своей компетенции в области охраны окружающей среды, в том числе в части, касающейся ограничения негативного техногенного воздействия, в области обращения с отходами (за исключением радиоактивных отходов) и государственной экологической экспертизы.



# осуществляет контроль и надзор:

- За использованием, охраной, защитой, воспроизводством лесов (государственный лесной контроль и надзор) на землях особо охраняемых природных территорий федерального значения.
- В области охраны, использования и воспроизводства объектов животного мира, находящихся на особо охраняемых природных территориях федерального значения, а также среды их обитания.
- За геологическим изучением, рациональным использованием и охраной недр.
- За использованием и охраной водных объектов (федеральный государственный контроль и надзор за использованием и охраной водных объектов).
- Осуществляет государственный земельный контроль в пределах своих полномочий.





- Территориальное планирование;
- Мониторинг земель;
- Землеустройство;
- Учет (ведение государственного кадастра недвижимости);
- Регистрация;
- Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;
- Резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- Перевод земель и земельных участков из одной категории в другую;
- Контроль и надзор за рациональным использованием земель и соблюдением земельного законодательства.



В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ территориальное планирование представляет собой планирование развития территорий, в т.ч. для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Задачи территориального планирования:

- Обеспечить прогнозируемое, организованное экономическое развитие путем использования территорий для разнообразных целей: размещения различных объектов государственного и муниципального значения, создания особо охраняемых природных территорий



В соответствии со ст. 67 ЗК РФ государственный мониторинг земель является частью государственного экологического мониторинга и представляет собой систему наблюдений состоянием земель.

Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в РФ.

В систему государственного мониторинга земель входят:

- Мониторинг качества земель;
- мониторинг правового режима земель;
- мониторинг использования земель и т.д.





При осуществлении мониторинга качества земель проводятся наблюдения за изменением экологического состояния земель всех категорий:

- Подтопление и затопление;
- переувлажнение, заболачивание;
- эрозия, засоление,
- загрязнение земель токсичными веществами,
- опустынивание,
- нарушенность земель,
- зарастание с/х угодий кустарником и мелколесьем,
- Захламление земель промышленными и бытовыми отходами и др.

По результатам оценки состояния земель составляются научные прогнозы и рекомендации.



Порядок осуществления государственного мониторинга земель установлен Постановлением Правительства РФ от 28 ноября 2002 г. № 846 «Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга земель»

Оказание государственных услуг в сфере ведения государственного мониторинга земель возложено на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

Полномочия по осуществлению государственного мониторинга земель с/х назначения возложены на Министерство сельского хозяйства РФ.

Росреестр осуществляет ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения государственного мониторинга земель в РФ.

Данные, полученные в ходе проведения мониторинга, систематизируются и передаются на хранение в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства и банках данных авторизированной информационной системы.



В соответствии со ст. 68 ЗК РФ и ФЗ от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» землеустройство включает мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления с/х производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ.

Изучение состояния земель включает в себя следующие виды работ:

- почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания;
- оценка качества земель;
- инвентаризация земель.





- Изменение границ объектов землеустройства;
- выявление нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям и т.д.
- проведение мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.



Согласно ст. 70 ЗК РФ государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе.

Государственный кадастровый учет земельных участков представляет собой систему сведений, включающих описание и индивидуализацию земельных участков, т.е. сведения о местоположении, площади, категории земель и разрешенном использовании земельных участков, а также описание границ земельных участков и их отдельных частей. При описании земельных участков используются материалы землеустроительной документации.



Государственный кадастр недвижимости – это систематизированный свод сведений об учтенных в соответствии с законом земельных участках и прочно связанных с ними объектах недвижимости.

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет неповторяющийся во времени и на территории РФ государственный учетный номер, который присваивается органом кадастрового учета. Для этого орган кадастрового учета осуществляет кадастровое деление территории РФ на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы.



В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие уникальные характеристики объекта недвижимости:

- Вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, строение, сооружение);
- кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;
- описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;
- площадь, определенная с учетом, установленных требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.
- сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- сведения о вещных правах на объект недвижимости;
- Сведения об ограничениях вещных прав на объект недвижимости;
- категория земель, к которой отнесен земельный участок;
- разрешенное использование.





В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие уникальные характеристики объекта недвижимости:

- Вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, строение, сооружение);
- кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;
- описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;
- площадь, определенная с учетом, установленных требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.
- сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- сведения о вещных правах на объект недвижимости;
- Сведения об ограничениях вещных прав на объект недвижимости;
- категория земель, к которой отнесен земельный участок;
- разрешенное использование.



Государственная регистрация прав на землю и сделок с ней представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на земельные участки.

Она является единственным доказательством существования зарегистрированного права на земельный участок, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними осуществляется на основании норм ГК РФ, ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и в силу требований ЗК РФ





Государственная регистрация прав на земельный участок удостоверяется специальным свидетельством о государственной регистрации права, которое является правоудостоверяющим документом.

Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальными органами.

Права на земельные участки и сделки с ними подлежат регистрации с Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)





## Стадии государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

- прием документов, представленных для государственной регистрации;
- Правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;
- установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- внесение записей в ЕГРП при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.





## На государственную регистрацию представляются:

10

- Заявление о государственной регистрации;
- документ об уплате государственной пошлины;
- документы, подтверждающие полномочия представителя правообладателя и участников сделок, в т.ч. полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица;
- документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение права;
- кадастровый план земельного участка с указанием его кадастрового номера;
- физическое лицо, в т.ч. представитель юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий личность.

Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для регистрации

В случае, если права на земельный участок, обремененный сервитутом, перейдут к другому лицу, то сервитут сохраниться. При этом сам по себе сервитут не может быть предметом сделок (купли-продажи, залога и др.) и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимости, для обеспечения использования которой сервитут был установлен (п. 5 ст. 274 ГК РФ).

