



**ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
ОБЪЕКТОВ НЕФТЕГАЗОВОГО КОМПЛЕКСА,
ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ТРАНСПОРТА,
ЛИНИЙ СВЯЗИ И ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ**

**(Практическое пособие для разработки
землеустроительной документации)**

В 2-х томах

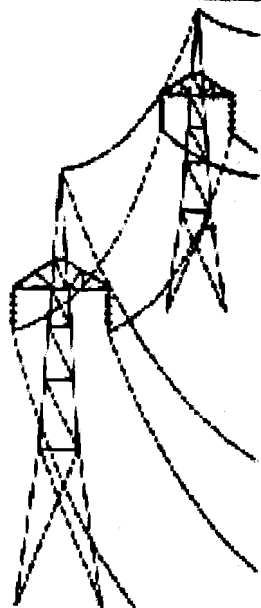
**ИЗДАНИЕ ЧЕТВЕРТОЕ,
ПЕРЕРАБОТАННОЕ И ДОПОЛНЕННОЕ**





Государственный университет по землеустройству

Научно-производственный отдел



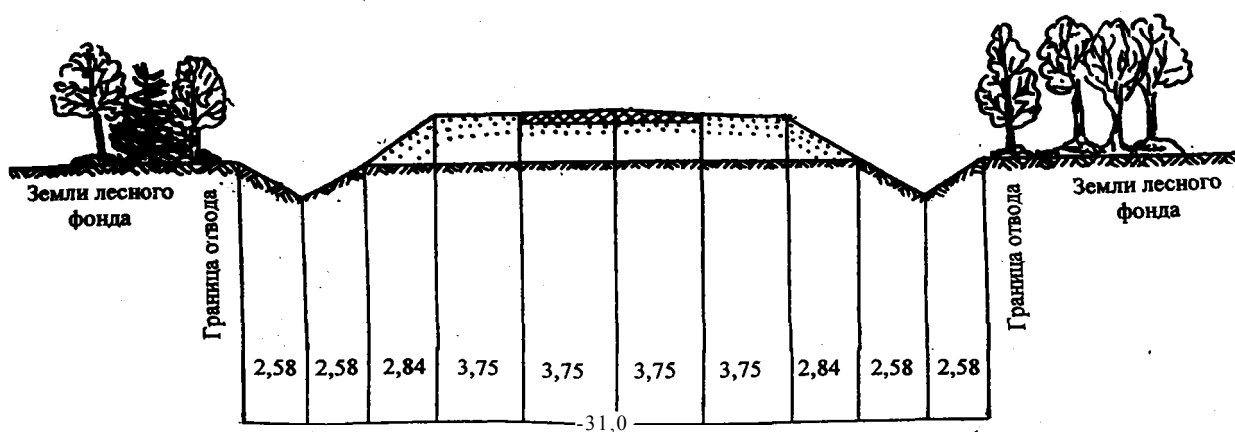
ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ НЕФТЕГАЗОВОГО КОМПЛЕКСА, ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ТРАНСПОРТА, ЛИНИЙ СВЯЗИ И ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ



Том 2

(Практическое пособие для разработки
землеустроительной документации)

ИЗДАНИЕ ЧЕТВЕРТОЕ,
ПЕРЕРАБОТАННОЕ И ДОПОЛНЕННОЕ



Москва 2007

ББК 65.32-5
С-30
УДК 631.12

Семенищенков А. А.

С-30 Предоставление земельных участков для строительства объектов нефтегазового комплекса, промышленности, транспорта, линий связи и электропередачи. (Практическое пособие для разработки землеустроительной документации). В 2-х томах. Т. 2.- 4-е изд., переработ, и доп. - М.: Юни-пресс, 2007. - 532 с.

Пособие переработано и дополнено с учетом изменений Земельного кодекса, принятых в новой редакции Градостроительного, Лесного и Водного кодексов Российской Федерации, Федеральных законов: «О государственном кадастре недвижимости», «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О землеустройстве», «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части установления порядка резервирования земель для государственных или муниципальных нужд», «О внесении изменений в законодательные акты РФ в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности» и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также принятых в их развитие постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных документов Минэкономразвития России, МПР России, Минтранса России, Роснедвижимости, Роскартографии, Госстроя, Ростехнадзора, Рослесхоза, Росприроднадзора, Роспотребнадзора, Росрегистрации и др.

В Пособии изложены действующие нормативные требования, порядок и методы разработки и оформления землеустроительной документации по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков для строительства (отвод земель) с учетом нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе при размещении объектов на землях сельскохозяйственного назначения, лесного фонда, населенных пунктов, водного фонда и особо охраняемых территорий.

Пособие предназначено исполнителям землеустроительной документации, кадастровым инженерам, должностным лицам муниципальных и государственных органов и служб, от которых зависит своевременное и обоснованное принятие решений, гражданам и юридическим лицам, заинтересованным в предоставлении земельных участков и иным лицам, чьи интересы затрагиваются при изъятии и предоставлении земельных участков для строительства.

ISBN 5-88898-155-9

ЛР№ 010320 от 04.01.95 г.

© А.А.Семенищенков, 2007

6. Особенности предоставления для строительства земель сельскохозяйственного назначения

Вынуждены констатировать, что нет простых решений по предоставлению земельных участков для строительства, входящих в состав категории земель сельскохозяйственного назначения по следующим причинам:

1. Земли сельскохозяйственного назначения предназначены для сельскохозяйственного производства и потому подлежат особой охране: а) изменение категории земель относится к полномочиям субъекта Российской Федерации, кроме земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации; б) при переводе земельных участков в другую категорию обязательно учитываются сведения о кадастровой стоимости земельного участка по сравнению со средними показателями по муниципальному образованию по данным государственной кадастровой оценки; в) предусмотрено возмещение потерь сельскохозяйственного производства по нормативам, установленным Правительством Российской Федерации.
2. При совершении сделок с земельными участками из состава земель сельскохозяйственного назначения действует преимущественное право субъекта Российской Федерации или муниципального образования на покупку земельного участка или земельной доли, кроме продажи на аукционе.
3. Земельные участки могут находиться в различной собственности: государственной, муниципальной, общественных и религиозных организаций, юридических и физических лиц, в том числе граждан - участников долевой собственности, поэтому необходимо учитывать и выстраивать технологию землеустроительных работ с учетом особенностей распоряжения земельными участками указанными собственниками.
4. Земельные участки используются сельскохозяйственными организациями, крестьянскими (фермерскими) хозяйствами или гражданами, интересы которых необходимо учитывать: а) в условиях передачи (уступки) права; б) при возмещении причиненного ущерба досрочным прекращением пользования земельным участком.
5. При строительстве должны быть обеспечены условия снятия, складирования и сохранения плодородного слоя почвы. Временно занимаемые земельные участки из состава земель сельского хозяйства должны быть рекультивированы и переданы землепользователю в состоянии, пригодном для использования по целевому назначению.
6. При строительстве особенно линейных объектов должны учитываться условия использования остающихся в сельскохозяйственной организации земельных участков: для проезда сельскохозяйственной техники, прогона скота на пастбище и водопой, не допускать чересполосицы, вклиниваний и вкрапливаний. Должны быть сохранены и восстановлены инженерные сети (каналы, коллекторы, водопроводы и водотоки) на мелиорированных землях (орошаемые и осушенные земли). Предусмотреть мероприятия по защите почв от эрозии и переувлажнения. Не допускать самовольного занятия земельных участков.

Более подробные ответы на поставленные вопросы с учетом действующих нормативных правовых актов Российской Федерации содержатся в последующих разделах данной главы.

6.1. Общие сведения о землях сельскохозяйственного назначения

Согласно статье 77 Земельного кодекса *«1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.*

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции».

При изъятии и предоставлении земельных участков для строительства из земель сельскохозяйственного назначения необходимо учитывать, что они используются различными организациями и частными лицами в соответствии с требованиями статьи 78 Земельного кодекса: «Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного

производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

- гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Следует различать земли *сельскохозяйственного назначения* и земли *сельскохозяйственного использования*. Последние могут входить в состав других категорий земель, например, земель поселений, земель лесного фонда и других. *Порядок изъятия и предоставления земель сельскохозяйственного использования для строительства определяется категорией земель, к которой они относятся.*

Например, согласно статье 85 Земельного кодекса в состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к территориальной зоне сельскохозяйственного использования. «Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами поселений и правилами землепользования и застройки».

На землях сельскохозяйственного назначения могут быть земельные участки, на которых размещается древесно-кустарниковая растительность. Согласно статье 85 Лесного кодекса в лесной фонд и в леса, не входящие в лесной фонд, не включается древесно-кустарниковая растительность, расположенная на землях сельскохозяйственного назначения, в том числе землях, предоставленных для садоводства и личного подсобного хозяйства.

Древесно-кустарниковая растительность, которая появилась в результате хозяйственной деятельности или естественным образом на земельном участке после передачи его в собственность гражданину или юридическому лицу, является его собственностью, которой он владеет, пользуется и распоряжается по своему усмотрению (из статьи 20 Лесного кодекса).

Порядок лесоразведения на землях сельскохозяйственного назначения, ухода за древесно-кустарниковой растительностью, ее использование, охрана и защита, а также государственный контроль за использованием, охраной и защитой этой растительности определяются законодательством Российской Федерации (из статьи 134 Лесного кодекса).

В составе земель лесного фонда могут быть сельскохозяйственные угодья, которые относятся к нелесным землям, и согласно статье 101 п. 5. Земельного кодекса нелесные земли лесного фонда, временно не используемые для ведения лесного хозяйства, могут передаваться в аренду на срок до пяти лет для осуществления сельскохозяйственного производства.

Земельные участки из состава категории земель сельскохозяйственного назначения требуются не только для размещения объектов промышленности или расширения населенных пунктов, но и для создания инфраструктуры сельскохозяйственного производства и социального развития села. Например, Федеральной целевой программой "Социальное развитие села до 2010 года", утвержденной постановлением Правительства РФ от 3 декабря 2002 г. N 858 с изменениями от 03 апреля 2006 г., установлены основные целевые индикаторы и показатели Программы:

- предоставление 9007,5 тыс. кв. м жилья в сельской местности;
- предоставление 3243,2 тыс. кв. м жилья для молодых семей и молодых специалистов на селе;
- введение в действие общеобразовательных учреждений на 190,38 тыс. мест, дошкольных образовательных учреждений на 13,23 тыс. мест, районных и участковых больниц на 12 тыс. коек, клубных учреждений на 43,8 тыс. мест, 1762 предприятий по оказанию населению услуг производственной деятельности (мельницы, маслобойки, крупорушки и т.д.);

- открытие 1441 филиала детско-юношеских спортивных школ при сельских общеобразовательных учреждениях, 1550 предприятий розничной торговли и общественного питания, 6991 специализированного предприятия бытового обслуживания, 240 информационно-консультационных центров;
- газификация 391581 дома (квартиры);
- введение в действие станций водоподготовки и систем водоотведения мощностью 164,5 тыс. куб. м в сутки, 1413 тыс. номеров телефонной сети, 12633 км автомобильных дорог.

6.2. Особенности изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства из земель сельскохозяйственного назначения

В п. 6 статьи 1 Земельного кодекса установлен приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами.

В статье 8 Земельного кодекса установлен порядок перевода земель из одной категории в другую. Нарушение установленного Земельным кодексом, федеральными законами порядка является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую в отношении земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в федеральной собственности, осуществляется Правительством Российской Федерации, а по землям, находящимся в собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и частной собственности юридических и физических лиц, осуществляется органом государственной исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Таким образом, земли сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения для строительства линейных объектов производится только при наличии проекта рекультивации. При выделении сельскохозяйственных угодий для строительства учитывается кадастровая стоимость земельного участка, вид и назначение объекта строительства в соответствии с требованиями статьи 79 Земельного кодекса.

Извлечение из Земельного кодекса Российской Федерации	
Из статьи 78	Особенности использования земель сельскохозяйственного назначения для строительства «Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий».
Из статьи 79	«1. Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. 4. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается. 5. Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
Из статьи 88	Организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья предоставляются в соответствии со статьей 79 настоящего Кодекса после отработки других сельскохозяйственных угодий, расположенных в границах горного отвода.

В большинстве субъектов Российской Федерации нет списков земельных участков, которые выделены как особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья. Для того, чтобы пункт 4

статьи 79 Земельного кодекса действовал в субъектах Российской Федерации, должны быть утверждены перечни земель, использование которых для других целей не допускается. При аудиторской проверке Счетной палаты РФ в Саратовской области было обнаружено, что пороговое значение превышения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, при котором возможно включение земель в особый перечень, в данном субъекте Российской Федерации на момент проверки не установлено.

В результате земельной реформы, в связи с ликвидацией монополии государственной собственности на землю появились разные собственники, в том числе и на земли сельскохозяйственного назначения. «Права всех собственников защищаются равным образом» (из статьи 212 Гражданского кодекса).

Поэтому необходимо учитывать и другие особенности изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства из земель сельскохозяйственного назначения:

1. Земли сельскохозяйственного назначения находятся в различной собственности:

- Российской Федерации - это учебные, научно-исследовательские и опытные учреждения, крупные индустриально-производственные предприятия и агрофирмы, а также другие сельскохозяйственные предприятия, которые не подлежат приватизации;
- Субъекта Российской Федерации - это учебные, научно-исследовательские и опытные учреждения, сельскохозяйственные организации, учредителем которых является субъект Российской Федерации, а земли предоставлены им в постоянное (бессрочное) пользование или аренду;
- Муниципального образования - это подсобные сельские хозяйства различных предприятий, учреждений и организаций, земли которым предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование или аренду, а также крестьянские (фермерские) хозяйства и граждане, земли которым могли быть предоставлены в аренду или в пожизненное наследуемое владение;
- Юридических лиц, выкупивших или получивших безвозмездно в собственность, в том числе в уставной (складочный) капитал или в паевой фонд земли сельскохозяйственного назначения. Юридические лица вправе иметь в собственности и приобретать в собственность земельные участки для ведения сельскохозяйственного производства, в том числе и у граждан - собственников земельных долей;
- Крестьянских (фермерских) хозяйств без образования юридического лица, получивших земельные участки в размере средней нормы передачи земель сельскохозяйственного назначения в собственность бесплатно;
- Физических лиц:
 - а) получивших земельные участки в собственность безвозмездно;
 - б) выкупивших земельные участки;
 - в) собственники земельных долей (паев);
 - г) собственники земельных участков, полученных в счет земельных долей (паев).

Согласно Земельному кодексу земли сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены:

Гражданам и объединениям граждан (статья 81):	Юридическим лицам и общественным организациям (статья 82) для ведения сельскохозяйственного производства и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством:
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства; - для ведения личного подсобного хозяйства; - для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства	- хозяйственным обществам и товариществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям и иным коммерческим организациям; - религиозным организациям, казачьим обществам; - научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля; - общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации

2. Собственники земельных участков (Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование) к моменту изъятия земельного участка для строительства передали их в постоянное (бессрочное) пользование и аренду юридическим и физическим лицам, а также пожизненное наследуемое владение (гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам).

Поэтому при изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства необходимо решать вопросы, проводить согласования и учитывать интересы не только собственников, но и обладателей иных прав на земельный участок, в том числе и обладателей прав ограниченного пользования земельным участком (владельцем подземных трубопроводов, линий связи и иных коммуникаций). Земельные участки могут быть переданы не только в качестве паевого взноса, но и на правах аренды. В таком случае право распоряжения земельным участком или земельной долей сохраняется за его собственником. Это следует учитывать при изъятии земельных участков для строительства. Полномочия руководящих органов при решении вопроса по изъятию земельных участков для строительства определяются уставом конкретного сельскохозяйственного кооператива. Выходящему члену кооператива паевой взнос возвращается в порядке, установленном уставом. «Место нахождения земельного участка, выдаваемого исходящему члену кооператива в счет его паевого взноса в соответствии с уставом кооператива или в соответствии с решением общего собрания членов кооператива, устанавливается решением правления кооператива. В случае, если исходящий член кооператива желает получить в счет пая земельный участок, размер которого больше, чем размер земельного участка, возможность выделения такого земельного участка и условия, на которых он будет передаваться, определяются по соглашению исходящего члена кооператива и кооператива в соответствии с его уставом» (из п. 7-8 статьи 18 ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» от 08.12.95 № 193-ФЗ с изменениями на 11 июля 2003 г.).

3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены его собственником для строительства объекта безвозмездно или за плату.
4. В соответствии со статьей 57 Земельного кодекса возмещению в полном объеме, в том числе упущенной выгоды, подлежат убытки, причиненные:

- 1) изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- 2) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
- 3) временным занятием земельных участков;
- 4) ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков;
- 5) изменением целевого назначения земельного участка на основании ходатайства органа государственной власти или органа местного самоуправления о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую без согласования с правообладателем земельного участка.

Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, утверждены постановлением Правительства РФ от 7 мая 2003 г. N 262.

Возмещение потерь сельскохозяйственного производства регулируется статьей 58. Потери сельскохозяйственного производства подлежат возмещению в трехмесячный срок после принятия решения о переводе земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель в другую категорию.

Порядок возмещения убытков, включая упущенную выгоду, и потерь сельскохозяйственного производства, установлен в «Положении о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства», утвержденном постановлением Правительства РФ от 28.01.93 № 77 в редакции постановлений Правительства РФ от 27 декабря 1994 г., 27 ноября 1995 г., 1 июля 1996 г., 15 мая 1999 г., 7 мая 2003 г.

5. Нарушенные земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные в краткосрочную аренду, подлежат рекультивации, восстановлению их плодородия и других полезных свойств земли и своевременному вовлечению в хозяйственный оборот, а на землях, предоставленных в долгосрочную аренду под строительство объекта, производится снятие, складирование и сохранение плодородного слоя почвы для последующего использования при землевладении малоплодородных земель.
6. При изъятии и предоставлении земельного участка для строительства, особенно линейных объектов, могут быть затронуты мелиорированные земли (осушенные, орошаемые), поэтому необходимо учитывать, максимально сохранять и после строительства объекта восстанавливать эти мелиоративные системы. Мелиорированные земли и мелиоративные системы на землях сельскохозяйственного назначения подлежат особой охране, потому что мелиорация земель связана с большими капиталовложениями средств и материальных

ресурсов и мелиорированные земли отличаются более интенсивным использованием и высокой продуктивностью. Порядок использования земель, эксплуатации мелиоративных систем, строительство на мелиорированных землях объектов и сооружений, проведение других работ регулируются Федеральным законом от 10.01.96 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель» с изменениями от 10 января 2003 г., 22 августа 2004 г. Извлечения из указанного Закона приводятся в конце данного раздела. Обращаем особое внимание на статью 30 данного Закона, которая непосредственно регулирует вопросы изъятия мелиорированных земель.

7. При выборе земельного участка необходимо учитывать, что «изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения... ограничивается или запрещается». Для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли худшего качества по кадастровой стоимости. Для строительства линейных объектов и иных случаев, предусмотренных в статье 79 Земельного кодекса могут быть исключения (полный текст указанной статьи приведен в данном разделе).
8. Субъекту Российской Федерации предоставлено право в соответствии с п. 4 статьи 79 Земельного кодекса составить и утвердить перечень земель, использование которых для других целей не допускается. Однако могут возникнуть различные ситуации, когда в интересах использования указанных земель или для социального развития территории потребуется изъятие и предоставление земельного участка для строительства из состава особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий. В таком случае должно быть принято решение в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации, то есть в том порядке, в котором был установлен статус особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий. Это может быть Закон представительного органа или постановление исполнительного органа государственной власти, принятые в соответствии с уставом (конституцией) субъекта Российской Федерации. Для получения разрешения выполняются все землеустроительные работы согласно первому этапу, то есть предварительному согласованию места размещения объекта. Землеустроительный проект согласовывается с уполномоченными органами, заинтересованными лицами, рассматривается органом местного самоуправления, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и от ее лица направляется органу законодательной (представительной) власти субъекта Российской Федерации. В случае положительного решения производятся проектно-изыскательские работы по объекту строительства и изготавливается землеустроительный проект согласно второму этапу - изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка для строительства.
9. Следует иметь в виду, что не подлежали разделу на земельные доли (паи) и находятся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации или собственности муниципального образования отдельные земельные участки, имеющие научное, природно-заповедное и иное значение. «Опытные поля (участки) научно-исследовательских учреждений и учебных заведений, а также земли природно-заповедного значения передаются создаваемым предприятиям в бессрочное (постоянное) пользование по договорам, предусматривающим сохранение режима их использования, сверх установленных среднерайонных норм и на земельные доли (паи) не распределяются» (из «Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 04.09.92 г. № 708).
10. Для того, чтобы выявить всех собственников и обладателей иных прав на земельный участок по трассе линейного объекта, учесть наличие особо ценных продуктивных земель, определить кадастровую оценку по изымаемому земельному участку, а также наличие мелиорированных земель, необходимо использовать:
 - материалы государственного земельного кадастра, кадастровые карты сельскохозяйственных организаций, материалы государственной кадастровой оценки земель, а при ее отсутствии материалы экономической, внутрихозяйственной оценки или бонитировки почв;
 - перечень особо охраняемых земель и территорий, утвержденный органом законодательной власти субъекта Российской Федерации. Материалы технического оформления, установления границ и режима использования особо охраняемых земель и территорий;
 - дежурные карты ограничений и обременений по использованию земель в границах муниципальных образований;
 - материалы по приватизации земель и реформированию сельскохозяйственных организаций.

11. Особенностью оборота земель сельскохозяйственного назначения является:

- наличие преимущественного права на покупку земельного участка, земельной доли или права аренды земельного участка;
- оборот земель сельскохозяйственного назначения производится без изменения их целевого назначения (категории земель и (или) разрешенного использования). Изменение целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения производится в соответствии со статьей 8 Земельного кодекса и Федеральным законом от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» в редакции Федеральных законов от 21.07.2005 г. № 111-ФЗ, от 17.04.2006 г. № 53-ФЗ, с изменениями, внесенными Федеральным законом от 03.06.2006 г. № 73-ФЗ.

Таким образом, для изъятия (выкупа) и предоставления для строительства земель сельскохозяйственного назначения требуется разрешение на изменение целевого назначения земель независимо от того, производится предоставление безвозмездно или за плату.

В ходе подготовки землеустроительного проекта решаются вопросы о возмещении причиненного ущерба, связанного с изъятием (выкупом) земельного участка: убытков, включая упущенную выгоду, потерь сельскохозяйственного производства, стоимости затрат на рекультивацию нарушенных земель и восстановление производства.

Для изъятия (выкупа) земельных участков требуется согласие собственника и обладателя иных прав на земельный участок. При недостижении согласия вопрос об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства решается в суде.

6.3. Оборот земель сельскохозяйственного назначения

6.3.1. Общие сведения об обороте земель сельскохозяйственного назначения

Согласно статье 27 п.6. Земельного кодекса оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Однако действие Закона не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

Через шесть месяцев после официального опубликования, то есть 28 января 2003 года, вступил в силу Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (от 24.07.02 г. № 101-ФЗ).

Для применения Закона при оформлении землеустроительной документации необходимо четко представлять сферу его действия.

Сфера действия Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"		
Регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения	Устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения	Определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность

Однако не все земли сельскохозяйственного назначения попадают в сферу действия указанного Закона, так как оборот нижеуказанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации. Прежде всего следует различать, сельскохозяйственные и несельскохозяйственные земельные угодья: полевые дороги, древесно-кустарниковая растительность, хозцентры, постройки, болота, под водой и прочие земельные угодья, которые в собственность не передавались.

Не входят в сферу действия Закона:	
Земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества	Земельные участки на землях сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями

Следует иметь в виду, что Законом регулируется оборот земель сельскохозяйственного назначения без изменения их категории, то есть целевого назначения. Поэтому важно знать следующее:

Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе сохранения целевого использования земельных участков. Отношения по охране земель и использованию их в соответствии с целевым назначением регулируются нормами Земельного кодекса и иными федеральными законами.

В Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлены ограничения по площади земельных участков, находящихся в собственности юридических и физических лиц, но при этом предельные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации. Это сделано для того, чтобы с учетом региональных особенностей территории субъекта РФ не дробить беспредельно земельные участки до мелких размеров, когда теряется целесообразность их использования для сельскохозяйственного производства с учетом вида деятельности. Субъектам РФ также предоставлено право устанавливать предельные размеры крупных земельных участков, находящихся в собственности юридических лиц и граждан в зависимости от площади административного района. При этом предельный размер должен быть установлен не менее чем 10 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного административно-территориального образования, а максимальный размер устанавливается в зависимости от региональных особенностей субъекта Российской Федерации.

Указанные требования не распространяются на формируемые земельные участки в целях их изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд и (или) последующего изменения целевого назначения земель на основании утвержденных актов о выборе земельных участков для строительства и материалов предварительного согласования мест размещения объектов и (или) документов территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации (введено Федеральным законом от 21.12.2004 г. N 172-ФЗ)

Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на правах аренды. В случае, если в собственности иностранного лица по основаниям, допускаемым законом, оказался земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, тогда такой земельный участок или доля должны быть отчуждены собственником.

Сроки отчуждения земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	
Отчуждение приобретенных земель до вступления в силу Федерального закона должно быть осуществлено в течение года со дня вступления в силу Федерального закона или возникновения права собственности на эти земельные участки или права собственности на доли в праве общей собственности на земельный участок	«Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды» (из статьи 3). Если максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица превышает размер, установленный субъектом Российской Федерации.

Указанные нормы Закона о побуждении к отчуждению земельных участков, находящихся в собственности иностранных граждан или юридических лиц, необходимо использовать при формировании земельных участков и подготовке землеустроительной документации при изъятии и предоставлении земельного участка для строительства объекта. Дело в том, что в сельской местности имеются земельные участки или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, собственники которых по разным причинам выехали в сопредельные государства и стали иностранными гражданами. Например, люди пенсионного возраста выехали к своим родственникам в страны СНГ и для того, чтобы получать пенсию, изменили гражданство. При этом в связи с неурегулированностью оборота земель сельскохозяйственного назначения до принятия Закона земельные участки или доли не были отчуждены.

Согласно Закону орган государственной власти субъекта Российской Федерации в течение месяца со дня, когда ему стало известно о нахождении в собственности земельных участков у иностранных граждан и юридических лиц, обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении таких собственников к продаже земельных участков или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на торгах (конкурсах, аукционах).

Если не удалось продать земельный участок или земельную долю на торгах, то «этот земельный участок или эту долю должен приобрести субъект Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, должно приобрести муниципальное образование по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности» (из статьи 5).

Для целей размещения объекта строительства можно приобрести земельный участок или земельную долю на торгах, однако требования по изменению целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения остаются в силе, так как изменение категории земель сельскохозяйственного назначения относится к полномочиям субъекта Российской Федерации, а по землям федеральной собственности - Правительства Российской Федерации.

Согласно Закону не допускается совершение сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют установленным требованиям. Дело в том, что нельзя беспредельно дробить земельные участки, размер которых может стать меньше оптимальных, рекомендованных для различной специализации сельскохозяйственного производства, поэтому его дальнейшее использование в меньших размерах становится экономически нецелесообразным. Применительно к изъятию и предоставлению земельных участков для строительства указанное может означать следующее: от земельного участка необходимо отказаться и подобрать другой вариант, или земельный участок необходимо изымать целиком с учетом резервирования излишней площади для перспективного расширения объекта.

6.3.2. Преимущественное право покупки земельных участков или земельных долей

В Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.02 г. № 101-ФЗ установлено преимущественное право на покупку земельных участков или земельных долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Особенностью оборота земель сельскохозяйственного назначения является наличие преимущественного права субъекта Российской Федерации на покупку земельного участка и участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности

i v v / ' A v / v v A A v v / > A' / V' V " v v ' v ' v / v " - , ' \ ^ Ч % / ч V A W

./ V V' / W W S / N / V / S ' V' V' V V v * »

Кто обладает преимущественным правом на покупку земельного участка или земельной доли при обороте земель сельскохозяйственного назначения и заключение договора аренды земельного участка?			
покупка земельного участка или земельной доли		аренда земельного участка	
субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской	другие участники долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот	в случае вынужденного отчуждения земельного участка (производится, если площадь превышает предельные размер)	В случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды,

Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов (подпункт 3 пункта 3 статьи 1).	земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности (подпункт 4 пункта 3 статьи 1).	преимущественное право на заключение договора аренды земельных участков или выделенных в счет земельных долей земельных участков имеют лица, осуществляющие отчуждение этих земельных участков или земельных долей субъекту Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальному образованию.	арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.
Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.			

Купля-продажа земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется статей 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а совершение сделок с долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения регулируется статьей 12 Закона. При совершении сделок установлено преимущественное право на покупку.

Преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления	
На покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов (статья 8 Закона).	На покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности в случае, если другие участники долевой собственности откажутся от покупки такой доли или не заявят о намерении приобрести такую долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (статья 12 Закона).

Согласно статье 12 Закона к сделкам с долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации (статья 250 «Преимущественное право покупки»).

Участники общей долевой собственности могут быть заинтересованы в увеличении размера принадлежащих им долей, и им не безразлично, кто будет участником долевой собственности взамен выбывающего. Пределы преимущественного права покупки указаны в Законе, когда речь идет о продаже доли постороннему лицу, не входящему в число участников общей собственности, то есть когда происходит именно продажа (а не иное отчуждение) доли.

Преимущественное право не действует, когда доля продается одному из них либо когда доля не продается, а отчуждается иным, допускаемым законом, способом, например, дарением.

Если продавец намеренно завышает цену, не желая продать долю сособственнику, а после его отказа купить долю продает долю постороннему лицу по более низкой цене, тогда любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (п.3 статьи 250 Гражданского кодекса).

Преимущественное право покупки не применяется при продаже доли с публичных торгов, например, при обращении взыскания на имущество участника общей долевой собственности по его обязательствам. Цель торгов - продать тому покупателю, который предложит наибольшую цену по сравнению со стартовой, сособственники могут принимать участие в публичных торгах на общих основаниях.

О цене продажи и других условиях продавец, желающий продать свою долю постороннему лицу, обязан письменно известить об этом остальных сособственников. В течение месяца сособственники могут обдумывать, и, если по истечении указанного срока никак не отреагируют, то срок не подлежит ни приостановлению, ни восстановлению, а продавец вправе продать долю любому лицу. Таким образом, преимущественное право покупки доли может быть утрачено.

В случае, если участников общей собственности более пяти, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом следующих особенностей:

Участник долевой собственности обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации о намерении продать долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения третьему лицу.

Если участники долевой собственности (независимо от их количества) в течение месяца с момента получения извещения в письменной форме или опубликования указанного сообщения откажутся от покупки доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения или не заявят о намерении приобрести ее, продавец обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации о намерении продать долю в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения с указанием цены и других существенных условий договора.

Если субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления откажется от покупки доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения либо не уведомит продавца о намерении приобрести ее в течение месяца с момента получения извещения в письменной форме, продавец вправе в течение года продать долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

Согласно статье 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.02 г. № 101-ФЗ «для продажи доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение в письменной форме по правилам, установленным статьей 8».

Согласно Закону при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Так как продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены и других существенных условий договора, нами подготовлена примерная форма соответствующего извещения.

Пример оформления извещения органа исполнительной власти субъекта РФ

Губернатору _____ области

от _____,

ИЗВЕЩЕНИЕ

о продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

В соответствии с пунктом 2 статьи 8 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" извещаю Вас как губернатора _____ области и в Вашем лице исполнительный орган государственной власти _____ области Российской Федерации о моем намерении продать земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения за _____ тыс. рублей.

(другие существенные условия договора продажи земельного участка).

Земельный участок принадлежит мне на правах собственности, о чем имеется Свидетельство о праве собственности на землю № 44444, выданное 12.12.02 г. _____ территориальным учреждением Минюста по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (территориальным органом Федеральной регистрационной службы).

Общая площадь земельного участка _____ га, в том числе пашня _____ га, залежь _____ га, многолетние насаждения _____ га, сенокос _____ га, пастбище _____ га,

га

(другие виды земельных угодий, находящиеся в собственности)			
Земельный участок расположен по адресу: _____			
(адрес местонахождения земельного участка)			
Кадастровый номер земельного участка _____			
По данным государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, стоимость 1 га составляет _____ руб. за 1 м ² .			
Рыночная стоимость земельного участка, предлагаемого мною для продажи, составляет _____ руб. за 1 м ² .			
Споры по границам земельного участка не имеются			
Копия кадастрового плана земельного участка прилагается.			
(дата)	(подпись)	(Фамилия И.О.)	
Адрес:		(район)	
(улица)		(дом)	
(село, поселок.)		(телефон, E-mail)	

Примечание: а) извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении (из п. 2 статьи 8);

б) согласно п. 3 статьи 8 Закона, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены;

в) при продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации.

г) Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

д) для заполнения сведений о государственной кадастровой оценке земельного участка используются данные извещения налогового органа об уплате земельного налога, а по рыночной стоимости 1 м² - данные отчета об оценке независимого оценщика если такая оценка проводилась.

Региональный опыт



Законом Чувашской республики «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Чувашской республике» от 28 мая 2004 года установлен порядок направления извещения о продаже земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и принятия по нему решения: «1. Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения направляет извещение в письменной форме в Кабинет Министров Чувашской Республики о намерении продать земельный участок с указанием цены и других существенных условий договора. Извещение направляется заказным письмом с уведомлением о вручении или вручается под расписку.

В случае отказа остальных участников долевой собственности от покупки доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или непоступления от них заявок на покупку в течение месяца с момента получения извещения или опубликования сообщения о намерении продать ее продавец обязан направить извещение в письменной форме в Кабинет Министров Чувашской Республики о намерении продать долю в праве общей собственности на земельный участок с указанием цены и других существенных условий договора. Извещение направляется заказным письмом с уведомлением о вручении или вручается под расписку.

Извещение продавца земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в течение трех рабочих дней после получения направляется Кабинетом Министров Чувашской Республики на рассмотрение Уполномоченного органа и органу местного самоуправления по месту нахождения земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок.

2. Решение Уполномоченного органа о реализации преимущественного права покупки должно быть принято в двухнедельный срок со дня получения извещения и незамедлительно направлено продавцу и органу местного самоуправления по месту нахождения земельного участка или доли в праве общей

собственности на земельный участок. Порядок рассмотрения извещений и принятия решений Уполномоченным органом утверждается Кабинетом Министров Чувашской Республики.

3. В случае, если Уполномоченный орган в установленный срок не реализовал право преимущественной покупки земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, им вправе воспользоваться муниципальное образование по месту нахождения земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок.

Решение специального органа местного самоуправления о реализации преимущественного права покупки должно быть принято в двухнедельный срок со дня получения сообщения Уполномоченного органа об отказе от покупки земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок, но не позже срока, установленного в пункте 3 статьи 8 и пункте 2 статьи 12 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", и незамедлительно направлено продавцу. Порядок рассмотрения извещений и принятия решений специальным органом местного самоуправления утверждается органом местного самоуправления».

Согласно Закона Тульской области «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тульской области» от 7 июня 2004 года: «1. При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения Тульская область имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов. 2. Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме администрацию Тульской области о намерении продать земельный участок с указанием цены и других существенных условий договора. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении».



Депутаты костромской областной Думы внесли изменения в закон "Об обороте земель сельхозназначения". Изменения вызваны началом реформы местного самоуправления. Теперь преимущественным правом при приобретении земельных участков обладают муниципальные районы, а не область, как это было ранее. Эта мера призвана помочь муниципалитетам создать собственные фонды земель, ведь именно земельный налог и аренда являются основой местных бюджетов.



Депутаты Законодательного собрания Ленинградской области приняли закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области». В нем определен новый размер стоимости земельного участка для выкупа сельхозпредприятиями. Теперь, как и в федеральном законе, эта сумма составляет 20% от кадастровой стоимости земли. Закон направлен на упрощение оформления прав на земли сельхозназначения, а также порядка владения, пользования и распоряжения такими землями и на устранение пробелов регулирования оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельхозназначения, в том числе невостребованных земельных долей.



^^^ Оборот земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области постановлением Правительства Московской области от 12.06.2004 г. N 75/2004-03.



Московская областная дума 12 апреля 2006 г. приняла поправки к закону "Об обороте земель ИЦИ сельскохозяйственного назначения на территории Московской области".

Часть поправок приводит нормы действующего закона в соответствие с изменениями в федеральном законодательстве. Например, теперь преимущественное право покупки земельной доли, находящейся в праве общей собственности на земельный участок, перейдет от Московской области к другим участникам долевой собственности. Сельскохозяйственные организации и фермеры вправе приобрести в собственность земельные участки по цене, равной 3 процентам кадастровой стоимости. Если у юридического лица в общем доходе от реализации товаров (работ, услуг) доля доходов от реализации произведенной ими сельскохозяйственной продукции, включая продукцию ее первичной переработки, произведенную ими из сельскохозяйственного сырья собственного производства, составляет не менее 50%, то продажа земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется по максимальной цене, установленной федеральным законом, равной 20% кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Разъяснения о порядке выдела земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области было произведено в совместном информационном письме Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Московской области от 25 июля 2003 г. N 2326-1, Московской областной регистрационной палаты от 23 июля 2003 г. № рп-исх.1318, Федерального государственного учреждения

"Земельная кадастровая палата" по Московской области от 23 июля 2003 г. № 317-п, Московской областной нотариальной палатой от 30 июля 2003 г. № 802/2-21.

6.3.3. Выделение земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

Согласно статье 13 «Участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом, если это не нарушает требований статьи 4 настоящего Федерального закона».

Определение местоположения земельного участка, выделяемого в счет земельной доли			
для сельскохозяйственного использования (без изменения целевого назначения земель)		для строительства (с изменением целевого назначения земель)	
в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей	если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы земельных участков для первоочередного выделения, то участник долевой собственности самостоятельно определяет его местоположение и обязан известить остальных участников долевой собственности	на основании документов территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации в случае изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд	на основании утвержденных актов о выборе земельных участков для строительства и материалов предварительного согласования мест размещения объектов

В процессе выделения земельных участков в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения должны обеспечиваться требования рационального использования земель и их охраны:

- выделяемые земельные участки по своей конфигурации и расположению на местности не должны создавать предпосылок для возникновения деградационных процессов на сельскохозяйственных угодьях (развитие водной и ветровой эрозии почв, заболачивания, вторичного засоления и т.п.) и ухудшения экологической обстановки (загрязнение водных источников);
- в результате выделения земельных участков не должно оставаться неиспользуемых земель, не должна возникать чересполосица, не должны образовываться земельные участки неправильной формы с изломанными и не оптимально расположенными границами;
- процесс выделения земельных участков не должен приводить к необоснованному переводу продуктивных сельскохозяйственных угодий в несельскохозяйственные (дороги, проезды и т.п.).

Порядок образования и выделения земельных участков в счет невостребованных земельных долей установлен в п. 5 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Определение местоположения земельного участка, выделяемого в счет невостребованных земельных долей	
Что является основанием для определения местоположения земельных участков в счет невостребованных земельных долей?	Если собственники земельных долей не распоряжались ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (невостребованные земельные доли), то есть не передали в аренду или в уставной капитал и не имеют намерений использовать их самостоятельно.
Кто принимает решение об определении местоположения земельных участков в счет невостребованных земельных долей?	Решение принимает субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование
Кто определяет местоположение земельных участков в счет невостребованных земельных долей?	Общее собрание участников долевой собственности вправе принять решение об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, площадь которой равна сумме площади невостребованных земельных долей.

Требования к качеству земельных участков, выделяемых в счет невластных земельных долей?	В первую очередь включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества с их оценкой по кадастровой стоимости
Как узнать о наличии земельных участков, выделяемых в счет невластных земельных долей?	Сообщение о невластных земельных долях с указанием их собственников публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации
Права собственника земельной доли, включенного в список невластных земельных долей?	Собственник невластной земельной доли до истечения девяноста дней со дня опубликования списка должен заявить о своем желании воспользоваться правом участника долевой собственности (выделить земельный участок в счет земельной доли или совершить сделку с земельной долей)
Когда устанавливаются границы земельного участка в счет невластных земельных долей?	Если собственники невластных земельных долей, в счет выделения которых должен быть образован земельный участок, в течение девяноста дней со дня опубликования указанного сообщения не заявят о своем желании воспользоваться правами участников долевой собственности, устанавливаются границы этого земельного участка.
Порядок признания права на земельный участок в счет невластных земельных долей?	Субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование вправе направить в суд заявление о признании права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на этот земельный участок.

Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что земельные участки в счет невластных земельных долей могут быть признаны как собственность Субъекта Российской Федерации так и собственность муниципального образования, в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации.

В целях оформления кадастрового плана земельного участка и оформления документов по реформированию сельскохозяйственных организаций используются:

- Методические рекомендации по составлению проектов территориального землеустройства в случае перераспределения сельскохозяйственных угодий, используемых сельскохозяйственными организациями и (или) находящихся в общей долевой собственности, утвержденные Росземкадастром от 26 января 2004 г.;
- Методические рекомендации по выделу земельных участков в счет земельных долей, утвержденные протоколом Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 23 января 2003 г. № 3. Указанные методические рекомендации содержат примерные формы документов.

Примерные формы документов, необходимых для оформления выдела земельного участка	
Форма Ф-1	Извещение о намерении выдела земельного участка в счет земельной доли
Форма Ф-2	Заявление в администрацию сельскохозяйственной организации о предоставлении информации, необходимой для заполнения извещения
Форма Ф-3	Список собственников земельных долей сельскохозяйственной организации
Форма Ф-4	Выкопировка на испрашиваемый земельный участок
Форма Ф-5	Акт оценки земельного участка
Форма Ф-6	Пример расчета размера компенсации, выплачиваемой участникам долевой собственности
Форма Ф-7	Список участников долевой собственности извещения которым вручены лично
Форма Ф-8	Заявление в редакцию газеты для публикации объявления
Форма Ф-9	Заявление о выдаче справки об отсутствии возражений от других участников долевой собственности к местоположению выделяемого земельного участка в счет земельной доли и размеру компенсации, а также о банковских реквизитах для перечисления этой компенсации
Форма Ф-10	Справка об отсутствии возражений от других участников долевой собственности
Форма Ф-11	Заявление в согласительную комиссию по разрешению споров о местоположении земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, и размере компенсации
Форма Ф-12	Заключение согласительной комиссии по рассмотрению споров о местоположении выделяемого в счет земельной доли земельного участка и размера компенсации за него

Методические рекомендации по составлению проектов территориального землеустройства в случае перераспределения сельскохозяйственных угодий, используемых сельскохозяйственными организациями и (или) находящихся в общей долевой собственности, утверждѣнные Росземкадастром от

26 января 2004 г. разработаны в развитие действующих документов по землеустройству и положений Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 г. N 101-ФЗ.

В Методических рекомендациях делается описание состава и содержания работ, состава, содержания и оформления проекта территориального землеустройства - проекта перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения, который составляется с целью упорядочения использования сельскохозяйственных угодий сельскохозяйственными организациями и гражданами, переданных им на различном праве, и упорядочения процесса образования новых земельных участков в счет долей в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения. Проект перераспределения сельскохозяйственных угодий, как правило, содержит правовые, экономические, технические документы, включающие в себя расчеты, описание, проектные планы, в которых обосновываются и воспроизводятся в графической и текстовой форме мероприятия, реализация которых предусматривается при образовании новых и упорядочении существующих земельных участков.

После первичной регистрации права всех участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения производится регистрация сделок с земельными долями или с земельным участком. Для этого предоставляются документы, удостоверяющие право гражданина на земельную долю и документы, выражающие содержание сделок. В случае продажи земельной доли действует преимущественное право на покупку продаваемой земельной доли, которое имеют остальные участники долевой собственности. Для этого производится уведомление участников долевой собственности в соответствии с требованиями статей 1 и 5 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Право собственности на земельную долю у покупателя возникает с момента государственной регистрации договора купли-продажи. Собственники земельных долей могут выделить земельную долю на местности и таким образом стать собственником не земельной доли, а земельного участка.

В соответствии с требованиями п. 1 ст. 16 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: *«государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом».*

В пункте 2 статьи 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено следующее: *«В случае передачи в аренду находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения договор аренды такого земельного участка заключается или с участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности и удостоверенных должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенных нотариально».*

К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены:		Заявителю выдается:
документы, необходимые для ее проведения: - кадастровый план земельного участка должен быть удостоверен органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра; - планы другого недвижимого имущества должны быть удостоверены соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества; - документы, выражающие содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, и являющиеся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав; - копии актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество и список участников долевой собственности; - протокол общего собрания участников долевой собственности на земельный участок и приложение к протоколу- список участников собрания.	- документ об уплате государственной пошлины; - физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а его представитель предъявляет доверенность, подтверждающую его полномочия; - лицо, действующее от имени юридического лица, учредительные документы юридического лица, доверенность или предъявляет документ удостоверяющий его личность на право действовать без доверенности от имени юридического лица.	- расписка в получении документов на государственную регистрацию прав с их перечнем, а также с указанием даты и времени их представления; - свидетельство о государственной регистрации прав, закладная и иные документы при наличии доверенности, подтверждающей его полномочия.

Для первоначальной единовременной государственной регистрации права всех участников долевой собственности на земельный участок требуются следующие документы.

Документ	Порядок изготовления
Кадастровый план земельного участка	кадастровый план земельного участка изготавливается в результате межевания на местности или картометрическим способом. Затем изготавливается Описание земельного участка для постановки на государственный кадастровый учет, производится указанная постановка, в результате которой выдается выписка из государственного кадастрового учета в форме кадастрового плана земельного участка.
Протокол сельскохозяйственной организации и список участников долевой собственности на земельный участок	документом, являющимся основанием возникновения права на земельную долю является протокол собрания о реорганизации сельскохозяйственного предприятия, утвердившего список участников долевой собственности на земельный участок
Постановление администрации муниципального района	в постановлении администрации муниципального района об утверждении результатов реорганизации сельскохозяйственной организации указываются площади сельскохозяйственных угодий, переданных в счет земельной доли и к постановлению прилагаются списки участников долевой собственности

Региональный опыт



Законом Ставропольского края «О внесении изменений в закон Ставропольского края "Об упорядочении отношений по использованию земельных долей на территории Ставропольского края" от 16.03.06 г. установлено, что земельные участки, выделенные в счет не востребовавшихся земельных долей, могут быть в собственности муниципальных образований: *"В случае формирования по согласованию с органом исполнительной власти Ставропольского края, уполномоченным Правительством Ставропольского края земельного участка в счет не востребовавшихся земельных долей за счет средств местных бюджетов органы местного самоуправления соответствующих муниципальных образований вправе направить в суд заявление о признании права собственности муниципального образования на этот земельный участок"*.



Правительство Нижегородской области сообщило 7 августа 2006 г. о том, что начался перевод не востребовавшихся земель сельскохозяйственного назначения в областную собственность, Процедура началась в Сокольском районе по следующей схеме: региональное Минимущество выносит соответствующее постановление, после этого проходит три месяца, по истечении которых Минимущество обращается в суд, где принимается окончательное решение о возврате участков в собственность области.

С учетом требований статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» нами подготовлен проект соответствующего Извещения, которое может быть направлено всем участникам долевой собственности или опубликовано в средствах массовой информации при выделе земельного участка.

Пример оформления извещения участников долевой собственности

ИЗВЕЩЕНИЕ

о намерении выделения земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

В соответствии со статьей 13 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" Морозов Петр Петрович, проживающий в деревне Березовка, ул. Лесная, дом 55 извещает участников долевой собственности на сельскохозяйственные угодья, предоставленные в аренду СПК «Восход», о своем намерении выделить земельный участок общей площадью 5,33 га в счет собственной доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Местоположение земельного участка: выделяемый земельный участок расположен в 800 метрах севернее д. Березовка, справа от автомобильной дороги Апрелево-Березовка (бывшее поле № 4 картофельного

севооборота второй полеводческой бригады).

Мелиорированных земель на выделяемом земельном участке нет.

Земельный участок представляет собой пашню площадью 4,08 га, на которой имеются посевы овса, принадлежащие арендатору: СПК «Восход» и 1,25 га суходольных пастбищ на прилегающем к пашне склоне оврага. Пастбища в настоящее время не используются.

Обоснованные возражения по местоположению земельного участка направлять в письменной форме по адресам: Дубровский район, дер. Березовка, ул. Лесная, дом 55 или в администрацию муниципального образования «Березовское сельское поселение», расположенную по адресу Дубровский район, дер. Березовка, ул. Центральная, дом 1-А.

Возражения принимаются в течении 30 дней с момента данной публикации. В случае отсутствия возражений местоположение указанного земельного участка будет считаться согласованным.

6.3.4. Определение стоимости земельной доли и земельного участка, порядок налогообложения

Участник долевой собственности самостоятельно определяет стоимость земельной доли при ее продаже физическим или юридическим лицам. При этом учитывается рыночная стоимость земельной доли, сложившаяся в данной местности. В случае отсутствия данных о рыночной стоимости, связанной с неразвитостью земельного рынка, в качестве ориентира может быть использована кадастровая стоимость по данным государственной кадастровой оценки, применяемая для целей налогообложения. Для определения рыночной стоимости земельной доли могут привлекаться независимые оценщики. Особенности определения рыночной стоимости земельных участков, выделяемых в счет земельных долей (паев) изложены в главе 12 данного пособия.

В соответствии с требованиями статьи 5 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» собственники земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения обязаны произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения или доли в праве общей собственности, то есть продать в следующих случаях:

- если земельные участки или земельные доли оказались в собственности иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридические лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, так как указанные лица могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды;
- если в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица оказалось площадь сельскохозяйственных угодий больше максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района, установленного законом субъекта Российской Федерации.

Когда производится вынужденное отчуждение земельного участка по основаниям, указанным в статье 5 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», установлено, что *«в случае отсутствия лица, изъявившего желание приобрести земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, этот земельный участок или эту долю должен приобрести субъект Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, должно приобрести муниципальное образование по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности».*

В п. 4 статьи 10 указанного Закона установлено следующее: *«Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка».* Нормой указанной статьи предусматривается, что может применяться цена, установленная законом субъекта Российской Федерации.

С 1 января 2007 года участники долевой собственности уплачивают земельный налог самостоятельно. Как это будет выглядеть на практике трудно представить, так подобных прецедентов не было.

Приводим извлечение из Налогового кодекса по вопросам уплаты земельного налога участниками долевой и совместности собственности на земельные участки.

Согласно статье 392 Налогового кодекса при определении налоговой базы в отношении земельных участков, находящихся в общей собственности, имеются следующие особенности:	
<i>общая долевая собственность</i>	<i>общая совместная собственность</i>
Налоговая база определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности	Налоговая база определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, в равных долях

Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения пп.6 п.2 статьи 146 Налогового кодекса

6.3.5. Особенности применения Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в субъектах Российской Федерации

Для того чтобы Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» работал в полную силу субъекты Российской Федерации должны принять свои Законы, которые учитывают местные условия применения указанного Федерального закона.

Обеспечение введения Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»	
Полномочия субъекта Российской Федерации	Основание
Субъект Российской Федерации может своим законом передать муниципальному образованию: а) свое преимущественное право на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (в таком случае продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок);	Статья 1 п.2 пп.3
б) право подачи заявления о принудительном изъятии у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в случае его ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет;	Статья 6 п.3
в) право принятия решения по образованию земельного участка, если участники долевой собственности не распорядились им в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (невостребованные земельные доли).	Статья 13 п.5.
Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, осуществляется с момента, установленного законом субъекта Российской Федерации.	Статья 1 п.4.
Принятие субъектами Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, не допускается.	Статья 1 п.5.
Минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве, в том числе предельные минимальные размеры земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта Российской Федерации, равным не менее чем 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.	Статья 4 п. 1.
В случае отсутствия лица, изъявившего желание приобрести земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, этот земельный участок или эту долю должен приобрести субъект Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, должно приобрести муниципальное образование по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности.	Статья 5 п. 3.
Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта Российской Федерации.	Статья 9 п.3
Передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных	Статья 10 п.2.

субъектом Российской Федерации.	
Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации.	Статья 10 п.4.
Сельскохозяйственные угодья, предоставленные сельскохозяйственным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации могут предоставляться гражданам на праве общей собственности бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.	Статья 10 п.4.
Перечень категорий граждан, имеющих право на получение земельной доли, и порядок определения размера земельной доли устанавливаются законом субъекта Российской Федерации.	Статья 10 п.4.
Земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.	Статья 10 п.4.
Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные религиозным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации могут предоставляться религиозным организациям в собственность бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.	Статья 10 п.4.
Приобретение сельскохозяйственными организациями, а также гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, права собственности на земельные участки или права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации". Сельскохозяйственные угодья приобретаются в собственность по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации в размере не более 20 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.	Статья 10 п.7.
Споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается субъектом Российской Федерации.	Статья 13 п.4.

В случае, если субъектом Российской Федерации не принят закон, обеспечивающий реализацию Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», полномочия субъектов Российской Федерации относятся к компетенции высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

6.4. Земельные доли: правовое регулирование и фактическое положение с установлением и закреплением прав

В Федеральной целевой программе «Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999-2002 годы» констатировались факты о том, что собственность на земельные доли (паи) возникла в результате проведения земельной реформы и реорганизации 23,5 тысяч колхозов и совхозов на общей площади 115,9 миллионов гектаров. Более 11,8 миллионов работников бывших колхозов и совхозов стали собственниками земельных долей. Формально в России появился класс земельных собственников, имеющих в своем распоряжении значительные земельные площади. Однако, как показала практика, появление этого класса не привело к улучшению положения дел в аграрном секторе страны, так как смена государственной формы собственности на землю на общую долевую не повлекла за собой появления подлинных хозяев земли, понимая их как эффективно хозяйствующих субъектов.

В новой Федеральной целевой программе "Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006 - 2010 годы" отмечается, что «сельскохозяйственные угодья, выбывшие из оборота за последние 15 лет, составили более 15 млн. гектаров, более 56 млн. гектаров пашни характеризуются низким содержанием гумуса. Среднегодовой дефицит гумуса в пахотном слое за последние годы в среднем по Российской Федерации составил 0,52 тонны на гектар. Вносимые дозы минеральных и органических удобрений не компенсируют потерю (при сборе урожая) питательных веществ почв. Дальнейшая деградация и выбытие сельскохозяйственных угодий из оборота могут привести к полной стагнации сельскохозяйственного производства».

Особенность долевой собственности на земельные участки в составе земель сельскохозяйственного назначения, трудности и проблемы при изъятии (выкупе) земельных участков для строительства заключаются в следующем:

1. Граждане - собственники земель сельскохозяйственного назначения являются участниками долевой собственности, и каждый из них обладает земельной долей (паем), местоположение которой не установлено на местности.
2. «Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. **Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли**» (п.1 статьи 12).
3. Действует **преимущественное право** субъекта Российской Федерации на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже и преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности. Однако согласно статьи 5 «в случае отчуждения этих земельных участков или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения субъекту Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальному образованию преимущественное право на заключение договора аренды этих земельных участков или выделенных в счет земельных долей земельных участков имеют лица, осуществляющие отчуждение этих земельных участков или земельных долей».
4. Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе **сохранения целевого использования земельных участков**. Так было в начале земельной реформы: «Выделяемые в натуре в счет земельных долей земельные участки могут использоваться только для производства сельскохозяйственной продукции. Целевое назначение этих участков может быть изменено в соответствии с законодательством Российской Федерации» (из Указа Президента Российской Федерации «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 07.03.96 г. № 337 в редакции от 25.01.99 г. № 112). То же вытекает из Земельного кодекса (статьи 8 и 78) и Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (статья 1 п.3).
5. Аренда, купля-продажа или другая сделка с земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности, совершается или участниками долевой собственности, или лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности. В случае, если согласие участников долевой собственности на совершение указанной сделки не достигнуто, часть участников долевой собственности, выразивших несогласие с совершением указанной сделки, вправе выделить земельный участок или земельные участки в счет своих долей с соблюдением правил, установленных статьей 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», и распорядиться выделенным земельным участком по своему усмотрению.
6. В отдельных регионах игнорируются права граждан - собственников земельных долей по распоряжению этими долями и возмещению их стоимости. Изъятие земель для строительства объектов промышленности производится путем согласования документов с руководством сельскохозяйственной организации по технологии и составу документов 15-20 летней давности, совершенно не учитывая то, что сельскохозяйственная организация является всего лишь арендатором земельных долей граждан - участников долевой собственности или земельных участков, находящихся в долевой собственности граждан, а если права аренды не оформлены должным образом, то и вообще она не имеет никаких прав на землю.

Для того, чтобы понять возникающие на практике ситуации, связанные с изъятием (выкупом) и предоставлением земельных участков для строительства, находящихся в долевой собственности, а также

технологии работ, рекомендуем ознакомиться со следующими извлечениями из Земельного кодекса, ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», другими нормативными правовыми актами и фактическим положением с установлением и закреплением прав на земельные доли, в которых содержатся ответы на вопросы:

1) Права граждан по распоряжению земельными долями

2)

Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения установлены в статье 12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Согласно п.1 статьи 12 «К сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 настоящего Федерального закона».

В пункте 2 статьи 12 установлено, что: «без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности *по своему усмотрению* вправе:

- завещать свою земельную долю,
- внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности,
- или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей *по своему усмотрению* иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли».

Обращаем внимание, что аренда земельной доли Законом не предусмотрена. Поскольку земельная доля - это не вещь, она не может быть передана в аренду (иное пользование). Договоры аренды земельных долей, заключенные до вступления в силу Закона об обороте земель, должны быть до 27 января 2009 г. (введено Федеральным законом от 05.02.2007 г. №11-ФЗ «О внесении изменений в статью 16 федерального закона "об обороте земель сельскохозяйственного назначения"») приведены в соответствие с правилами Гражданского кодекса и пункта 2 статьи 9 Закона, установленными для заключения договоров аренды земельных участков от имени всех участников долевой собственности.

Извлечение из статьи 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»:

«1. В аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.

2. В случае передачи в аренду находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения договор аренды такого земельного участка заключается или с участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности и удостоверенных должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенных нотариально».

Важно отметить, что процедура выдачи доверенности значительно упростилась, так как она может быть удостоверена не только нотариально, но и должностным лицом органа местного самоуправления, то есть по месту проживания граждан (не нужно платить деньги нотариусу и не требуется возить граждан в райцентр, где, как правило, находится нотариальная контора).

Основная масса земельных долей не используется их владельцами для самостоятельного ведения сельскохозяйственного производства, а передана сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам для сельскохозяйственного использования. Только незначительное количество земельных долей передана в аренду с оформлением соответствующих договоров. Имеются случаи, когда сельскохозяйственные организации отказались брать земельные участки в аренду у неработающих пенсионеров и других граждан, и потому земельные доли временно не используются для сельскохозяйственного производства.

3) *Определения местоположения земельного участка в счет земельной доли*

4)

Цель выделения земельного участка в счет <i>своей</i> земельной доли:			
для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства	для передачи земельного участка в аренду	для распоряжения земельным участком иным образом, если это не нарушает требований статьи 4 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», то есть по минимальным и максимальным размерам земельного участка	
		использования по целевому назначению	последующего изменения целевого назначения земель на основании утвержденных актов о выборе земельных участков для строительства и материалов предварительного согласования мест размещения объектов и (или) документов территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации

Местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности:

а) в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей;

б) в случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке, участник долевой собственности . на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения обязан:

- известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка;

- указать на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения этого земельного участка.

в) в случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не поступят возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным.

г) если имеются возражения, то они должны быть обоснованными. Споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается субъектом Российской Федерации.

В случае недостижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.

д) требования по предельным размерам и требования к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения **«не распространяются на формируемые земельные участки в целях их изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд и (или) последующего изменения целевого назначения земель на основании утвержденных актов о выборе земельных участков для строительства и материалов предварительного согласования мест размещения объектов и (или) документов территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации» (из п.1 статьи 4 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».**

3) *Разрешение споров о местоположении выделяемого земельного участка в счет земельной доли*

Как уже отмечалось, споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных, процедур, порядок проведения которых устанавливается субъектом Российской Федерации. Согласительные процедуры - регламентированная законом совместная деятельность субъектов правовых отношений по устранению возникающих между ними разногласий на взаимоприемлемой (компромиссной) основе. Как правило, согласительные процедуры применяются в качестве первого шага на пути устранения спорных ситуаций. В тех случаях, когда они не дают позитивного результата, используются иные методы, в том

числе с привлечением третьей стороны в роли арбитра. В случае недостижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.

Региональный опыт

Постановлением Администрации Тверской области от 23.08.2006 г. № 212-па утвержден «Порядок проведения согласительных процедур при разрешении споров о местоположении выделяемого земельного участка», извлечение из главы 2 которого приводим без сокращений:

«II. Порядок проведения согласительных процедур»

2.1. Инициатором проведения согласительных процедур выступает участник долевой собственности, осуществляющий выдел земельного участка в счет земельной доли, который подает заявление в Комиссию.

2.2. В заявлении указываются состав возражений, поступивших от участников долевой собственности относительно местоположения земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, и обоснование причин несогласия с ними.

К заявлению должны быть приложены:

документ, подтверждающий право собственности на земельную долю;

выкопировка из плана земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в общей собственности, с обозначением предполагаемого местоположения земельного участка, выделяемого в счет земельной доли;

документы, подтверждающие уведомление участников долевой собственности о выделе земельного участка в счет земельной доли;

документы, подтверждающие поступление возражений от участников долевой собственности.

2.3. Комиссия в двухнедельный срок со дня поступления заявления запрашивает у участника долевой собственности, заявившего возражения относительно местоположения земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, следующие документы:

документ, подтверждающий право собственности на земельную долю;

обоснование причин несогласия с местоположением земельного участка, выделяемого в счет земельной доли.

2.4. До рассмотрения спора Комиссия в двухнедельный срок со дня поступления заявления запрашивает у сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо у федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по оказанию государственных услуг в сфере землеустройства, материалы по определению на местности границ земельного участка, находящегося в долевой собственности.

2.5. В зависимости от содержания возражений к местоположению выделяемого земельного участка Комиссия при необходимости инициирует проведение экспертиз обоснованности претензий.

2.6. Рассмотрение спора осуществляется на заседании Комиссии. О месте и времени рассмотрения спора заблаговременно уведомляются лица, имеющие право принимать участие в заседаниях Комиссии, в том числе стороны спора.

2.7. При рассмотрении спора Комиссия на основании полученных материалов проверяет:

соблюдение процедуры выделения земельного участка в счет земельной доли, установленной Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

обоснованность возражений участника долевой собственности, заявившего возражения относительно местоположения земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, к которым, в частности, могут относиться:

создание недостатков в расположении земельного участка, выделяемого в счет земельной доли (вклинивание, чересполосица, дальнотелье, вкрапливание, изломанность, неудобства в использовании);

несоблюдение условий выхода на дороги общего пользования в случае образования нового и (или) существующего земельного участка.

2.8. По результатам рассмотрения спора Комиссия в трехдневный срок после заседания принимает соответствующее решение в присутствии всех заинтересованных сторон, оформляет его в виде заключения, которое подписывается всеми членами Комиссии и выдается под личную подпись сторонам спора.

2.9. В случае отсутствия на заседании Комиссии кого-либо из сторон спора, надлежащим образом извещенных о времени и месте заседания, указанным лицам в трехдневный срок направляется копия заключения, принятого Комиссией в их отсутствие, с уведомлением о ее вручении.

2.10. Заключение Комиссии в двухнедельный срок подлежит размещению на официальном сайте исполнительных органов государственной власти Тверской области в сети «Интернет».

2.11. В случае несогласия с заключением Комиссии споры рассматриваются в суде».

4) Возникновение и удостоверение права собственности на земельную долю

«18. Моментом возникновения права собственности на земельную долю является дата принятия администрацией района решения о передаче земли в общую собственность участников (членов) сельскохозяйственной коммерческой организации (предприятия).

19. Моментом возникновения права на имущественный пай является дата принятия общим собранием участников (членов) сельскохозяйственной коммерческой организации (предприятия) решения об утверждении списка лиц, имеющих право на получение этого пая.

20. Всем собственникам земельных долей при наличии заявлений от них выдаются свидетельства по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России".

При реорганизации сельскохозяйственных коммерческих организаций (предприятий) временным документом, удостоверяющим право собственности на земельную долю, может служить выписка из приложения к документу, удостоверяющему право общей собственности на землю (решению местной администрации, государственному акту (свидетельству)). Указанная выписка выдается районным комитетом по земельным ресурсам и землеустройству и подлежит сдаче при получении свидетельства, указанного в абзаце первом настоящего пункта.» (из «Рекомендаций по подготовке и выдаче документов о праве на земельные доли и имущественные пай», утвержденных постановлением Правительства РФ от 01.02.95 г. № 96, действовавших до 30.12.2002 г.).

Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (статья 18) установлено следующее: «Документы, удостоверяющие право на земельную долю Свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а при их отсутствии выписки из принятых до вступления в силу указанного Федерального закона решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Порядок совершения сделок с земельными долями в зависимости от наличия документов о праве на земельную долю		
1 вариант	2 вариант	3 вариант
Имеется свидетельство по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. N 1767	Имеется выписка из решения органа местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющая права на земельную долю	Имеется выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
По вариантам 1 и 2 для совершения сделки сначала необходимо пройти первичную регистрацию права на земельную долю в ЕГРП, так как данной регистрации не было и только потом совершать сделку с земельной долей.		Можно совершать сделку с земельной долей, так как первичная регистрация права на земельную долю имеется в ЕГРП.

5) Как определить наличие права собственности на земельную долю?

Списки собственников земельных долей составлены и утверждены коллективами сельскохозяйственных организаций при их реорганизации и приватизации земель. Кроме сельскохозяйственных организаций, списки граждан, имеющих в собственности земельные доли, имеются в межрайонных отделах Управления Роснедвижимости (бывшие комитеты по земельным ресурсам и землеустройству районов) и государственной налоговой инспекции муниципального района. Гражданам выданы свидетельства на право собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27.10.93 г. № 1767. На практике имеются случаи, когда по разным причинам свидетельства не были вручены гражданам: они переехали в другую местность, отказались получать, умерли, свидетельство не было выписано и оформлено надлежащим образом и другие причины, а также когда отдельных граждан по необоснованным (техническим) причинам не включили или забыли включить в списки.

Все перечисленные проблемы, связанные с земельными долями, находящимися в собственности граждан, необходимо учитывать при решении конкретных вопросов изъятия (выкупа) земельных

участков для строительства объектов по каждой сельскохозяйственной организации - арендатору земельных долей или собственнику земельных участков сельскохозяйственного назначения.

6) Могут ли быть в собственности обладателей права на земельные доли другие земельные угодья, кроме сельскохозяйственных?

В большинстве регионов в собственность обладателей права на земельные доли передавали только сельскохозяйственные угодья (пашня, залежь, многолетние насаждения, сенокос, пастбище). Однако имеют место случаи, когда в решении органа местного самоуправления было указана передача и других земельных угодий. Основанием для этого было следующее: «Установить, что при передаче сельскохозяйственных угодий в собственность гражданам и юридическим лицам им бесплатно передаются в собственность земельные участки, занятые кустарником, мелколесьем и другими несельскохозяйственными угодьями и расположенные между участками продуктивных земель в границах отводимого земельного массива.

Земельные угодья, выбывшие из сельскохозяйственного оборота, передаются бесплатно гражданам и юридическим лицам, получающим земельные участки впервые или дополнительно к имеющимся, для производства сельскохозяйственной продукции при условии финансирования ими не менее 50 процентов стоимости работ по освоению земель» (из Указа Президента Российской Федерации «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 07.03.96 г. № 337 в редакции от 25.01.99 г. № 112).

7) Как расторгнуть договор аренды земельной доли?

Если для строительства объекта потребуется досрочное расторжение договора аренды (там где действительно договор был заключен в письменном виде), необходимо руководствоваться следующим: в форме примерного Договора аренды земельной доли, утвержденной Роскомземом РФ 16 мая 1996 года и зарегистрированной в Минюсте РФ 27 мая 1996 г. N 1093 имеется пункт 9 следующего содержания: «пункт 9. Изменение условий Договора и его прекращение до истечения срока допускается по письменному соглашению сторон, но до начала или после окончания полевых сельскохозяйственных работ. Досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке возможно только по решению суда. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации».

Из содержания пункта 9 следует, что для досрочного расторжения договора аренды земельной доли по взаимному соглашению необходимо оформить в письменном виде Соглашение о прекращении договора аренды земельной доли. Предлагаем вариант примерной формы указанного Соглашения.

Примерная форма

**СОГЛАШЕНИЕ О ПРЕКРАЩЕНИИ
ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ**

По настоящему Соглашению собственник земельной доли _____,
далее

(Ф.И.О.)

именуемый Арендодателем, прекращает договор аренды своей доли (выделенной, не выделенной на местности), право на которую удостоверено свидетельством на право собственности на землю серия _____ N _____, выданным "___" _____ 199__ г. комитетом по земельным ресурсам и землеустройству _____ района,

_____ (наименование субъекта Российской Федерации)

с

_____ (наименование организации Арендатора, с которым заключен договор аренды)

в лице _____, действующего на основании _____

(Ф.И.О., должность) '

(вид учредительных документов)

зарегистрированных (ого) "___" _____ 199__ г. N, далее именуемому Арендатором, который возвращает из аренды земельную долю общей площадью сельскохозяйственных угодий _____ га, с качественной оценкой _____ баллогектаров из них, пашни _____ га, _____ баллогектаров для производства сельскохозяйственной продукции на нижеследующих условиях:

1. Договор Аренды от «___» _____ 199__ г. № _____, заключенный сроком на _____ и вступивший в силу с момента его регистрации в комитете по земельным ресурсам и землеустройству

района прекращается 31 августа 2006 года по взаимному соглашению Сторон: Арендодателя и Арендатора.

- Арендатор обязуется до 31 августа 2006 года убрать посевы овса и солому, то есть привести пашню в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
- Претензий по арендной плате за земельную долю Арендодатель к Арендатору не имеет.
- Арендатор обязуется не препятствовать выделению земельного участка на местности в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения.
- Арендодатель обязуется самостоятельно с 1 сентября 2006 года выплачивать земельный налог за свою земельную долю. С этой целью Арендодатель ограживает свой земельный участок на местности, ставит его на государственный кадастровый учет, проводит государственную регистрацию права на земельный участок, ставит земельный участок на учет в налоговом органе.
- За нарушение условий Соглашения Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - у организации, осуществившей регистрацию Договора аренды земельной доли.
- К Соглашению прилагается проект границ земельного участка, переданного в аренду в счет земельной доли, разработанный с целью установления границ земельного участка на местности.

Настоящее Соглашение подписано "___" _____ 200__ г.

Адреса сторон:

Арендодатель

Арендатор

(должность, Ф.И.О. ответственного лица)
Паспорт (или документ, его заменяющий)

(должность, Ф.И.О. ответственного лица)
Паспорт (или документ, его заменяющий)

(серия, номер, кем и когда выдан)

(серия, номер, кем и когда выдан)

Адрес _____
(индекс, область, район, село)

Адрес _____
(индекс, область, район, село)

(реквизиты юридического лица, его юридический адрес)

(реквизиты юридического лица, его юридический адрес)

Подписи сторон:

Арендодатель М.П. _____

Арендатор М.П. _____

Соглашение передано в межрайонный отдел Управления Роснедвижимости (бывший комитет по земельным ресурсам и землеустройству района), который осуществлял регистрацию Договора аренды земельной доли и государственную налоговую инспекцию муниципального _____ района.

J

Соглашение о прекращении договора аренды может быть составлено, если договор аренды был составлен индивидуально с конкретным собственником земельной доли. В большинстве случаев договора аренды земельной доли были оформлены в виде многостороннего договора.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 февраля 1995 г. N 96 "О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев" были одобрены «Рекомендации о порядке распоряжения земельными долями и имущественными паями» (Постановлением Правительства РФ от 20 декабря 2002 г. N 912 постановление № 96 признано утратившим силу с 27 января 2003 г.) была утверждена:

**Примерная форма списка арендодателей к многостороннему договору
аренды земельных долей от**

№	Ф.И.О.	Паспортные данные (серия, кем и когда выдан, место прописки)	Серия, номер и дата выдачи свидетельства на право собственности на землю	Площадь доли в гектарах	Оценка доли в бабло-гектарах	Подпись Арендодателя	Выход из договора или частичное прекращение договора (дата и подпись Арендодателя и Арендатора)

В последней графе приведенной формы предусматривалось, что для выхода из договора было достаточно в данной графе указать дату и подписи Арендодателя и Арендатора. Это второй вариант прекращения договора аренды земельной доли. Если следовать нормам Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», то аренда земельной доли Законом не предусмотрена, если собственник земельной доли не распорядится ею до 27 января 2007 года, то к таким

договорам применяются правила договоров доверительного управления имуществом. Регистрация таких договоров не требуется.

При изъятии земельных участков для строительства, находящихся в долевой собственности на землях сельскохозяйственного назначения, возникают сложные организационно-правовые проблемы, которые можно условно объединить в 9 групп.

Земельные участки, находящиеся в долевой собственности:								
Используются сельскохозяйственными организациями					Не используются сельскохозяйственными организациями			
1 группа	2 группа	3 группа	4 группа	5 группа	6 группа	7 группа	8 группа	9 группа
а) земельные доли переданы в уставной капитал;	б) выделены земельные участки в счет долей и переданы на праве аренды	в) оформление документов по передаче права на земельные доли не производилось;	г) собственники земельных долей не получили правоустанавливающие документы;	д) собственники земельных долей умерли, а наследство не оформлено.	а) собственники земельных долей не распоряжались своим правом	б) сельскохозяйственная организация обанкротилась	в) сельскохозяйственные организации отказались использовать земельные участки в счет земельных долей	г) собственник выделил земельный участок в счет земельной доли для самостоятельного использования

Региональный опыт

Госдума Ставропольского края выступила с инициативой, в которой предлагается исключить из статьи 16 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" применение правил договора доверительного управления земельными долями в случае, если договор их аренды не переоформлен. Существующая редакция закона допускает переход земельных долей в доверительное управление арендатора, если договор аренды к 27 января 2009 года не будет переоформлен. Законодатели Ставрополья опасаются, что подобная норма в случае банкротства хозяйства может оставить граждан без земли, если она уйдет в счет погашения долгов. Согласно предложенной Ставрополем трактовки, если договор аренды не будет переоформлен, его надо рассматривать как расторгнутый. В этом случае земельная доля остается за ее хозяином, а не за арендатором.

2. Большинство сельскохозяйственных организаций не торопится с переоформлением права аренды на земельные участки, а использует их без всякого права. Такие явления наблюдаются даже в благополучных регионах.



Президент Татарстана М. Шаймиев на заседании Совета безопасности Республики Татарстан «О земельной реформе в Республике Татарстан» отмечал: «У нас очень много нарушений в этом вопросе. Мы ничем пока в лучшую сторону не отличаемся от Российской Федерации в целом, а может быть, учитывая, что в Татарстане земельная реформа идет более ускоренными темпами, ошибок и еще больше». По его словам, необходимо до 1 апреля 2006 г. устранить все имеющиеся нарушения.

Поводом к проведению Совбеза по земельной реформе послужило письмо на имя Президента Татарстана от прокурора республики К. Амирова. Как отметил прокурор в своем докладе, сегодня в Татарстане на кадастровый учет поставлено всего чуть более 21% сельскохозяйственных земель, оформлено договоров аренды чуть более 14%, и самое главное — зарегистрировано в главном управлении Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан всего 6,7% сельскохозяйственных земель. «О каком законном обороте земель, о каком извлечении прибыли из этих земель мы можем говорить, если мы меньше одной десятой земель надлежащим образом законодательно оформили?» — подчеркнул К. Амиров.

3. Типичные проблемы с землями сельскохозяйственного назначения характерные для большинства регионов Российской Федерации, можно рассмотреть на примере Тульской области.



На выездном заседании губернаторского совета Тульской области 27 июня 2006 рассмотрен вопрос «О государственном регулировании отношений в области оборота земель сельскохозяйственного назначения».

Земельные участки, отнесенные к категории земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в частной собственности, на 90,9% состоят из земельных долей граждан.

По состоянию на июнь 2006 года на государственный кадастровый учет поставлено земельных участков общей площадью 685,4 тыс. га, или только 37,2% земель сельскохозяйственного назначения. Площадь земельных участков указанной категории, прошедших государственную регистрацию в Управлении Федеральной регистрационной службы по Тульской области, составила 445 тыс. га, или 24,2% земель сельскохозяйственного назначения.

Оборот на рынке земли участков сельскохозяйственного назначения сопряжен с определенными трудностями. Одна из них - высокая стоимость услуг, оказываемых хозяйствующими субъектами на подготовку землеустроительной документации. Это не позволяет собственникам земельных долей, в основном малообеспеченным сельским гражданам, самостоятельно осуществлять подготовку документации по определению на местности границ земельных участков в счет земельных долей. Поэтому граждане вынуждены отказываться от права собственности на долю и продавать ее по низким ценам. В Заокском, Ясногорском, Веневском, Новомосковском районах земельные доли скупаются лицами, которые не намерены инвестировать финансовые средства в сельскохозяйственную отрасль.

Большинство рентабельных сельскохозяйственных организаций из-за отсутствия свободных средств для выкупа земельных долей в собственность юридического лица используют землю без юридического оформления прав пользования землей.

Там, где предприятия прекратили свое существование, земля длительное время вообще не используется. Например, в 2005 г. Управлением Роснедвижимости по Тульской области из проверенных 270 тыс. га (14,7%) земель сельскохозяйственного назначения выявлено 108,3 тыс. га неиспользованных земель. Органы местного самоуправления также сталкиваются с трудностями при формировании налоговой базы для исчисления и взимания земельного налога, в том числе и за земли сельскохозяйственного назначения.

Одной из составляющих государственной политики в сфере земельных отношений на региональном уровне является создание условий для цивилизованного рынка земли и привлечение инвестиций в область.

Комитетом по управлению государственным имуществом разработан и в первом чтении принят Тульской областной Думой законопроект "О внесении изменений в Закон Тульской области «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тульской области», который учитывает интересы области, муниципальных образований, иных участников земельных отношений, а также создает условия для перераспределения земель сельскохозяйственного назначения между эффективными хозяйствующими субъектами. Предлагается изменить срок приватизации земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности на 1 января 2007 г., что, по мнению его разработчиков, послужит мощным стимулом привлечения инвестиций. В законопроекте определен порядок согласительных процедур при наличии спора о местоположении земельного участка, выделяемого в счет земельных долей. При этом в процессе регулирования спора предполагается участие сельских поселений. Кроме того, регламентируется создание оператора на рынке земли для обеспечения участия государства в регулировании земельных отношений. Через оператора на рынке земли предполагается выстроить систему взаимодействия органов исполнительной власти различного уровня при оформлении прав на земли сельскохозяйственного назначения, проводить мониторинг земельных преобразований, разъяснительную работу среди сельского населения о правах и обязанностях собственников земельных долей, реальной стоимости земельной доли. В качестве организации - оператора предложено использовать уже действующее Государственное унитарное предприятие Тульской области «Тульское городское земельно-кадастровое бюро».

Администрацией области принят ряд решений о переводе земельных участков из одной категории в другую, что также повышает инвестиционную привлекательность региона.

6. Кроме аренды, граждане могли сдать свои земельные доли в уставной (складочный) капитал или в паевой фонд (в кооперативе).



Правительство Астраханской области в апреле 2006 г. приняло постановление, направленное на стимулирование владельцев долей земель сельскохозяйственного назначения к оформлению прав собственности на эти участки в соответствии с действующим законодательством.

Принятый документ предусматривает создание межведомственных муниципальных комиссий с участием представителей регистрационной службы и агентства кадастра объектов недвижимости.



По сообщению Управления информационной политики Самарской области по состоянию на август 2006 года только около 4% из более 260 тысяч собственников земельных долей в Самарской области зарегистрировали свои права в Самарской областной регистрационной палате. Оборот земель, их вовлеченность в рынок недвижимости на настоящем этапе находится в зачаточном состоянии, что негативно сказывается на развитии агропромышленного комплекса области в целом. Наиболее болезненным был и остается вопрос о фактических затратах, необходимых для того, чтобы владельцы земельных долей могли надлежащим образом оформить документы, необходимые для подтверждения прав собственности на имущество. Серьезным

препятствием при оформлении пакета документов является дороговизна выполнения межевых дел. Стоимость межевания земельных участков, находящихся в общей долевой собственности граждан, составляет в среднем порядка 700 рублей за 1 гектар.

6.5. Варианты согласования земельных участков, состав и последовательность работ по предоставлению для строительства земель сельскохозяйственного назначения

При изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для несельскохозяйственного строительства из земель сельскохозяйственного назначения могут возникать различные варианты.

В качестве критериев для определения вариантов учитывались требования по согласованию сделки с земельным участком с его правообладателями.

Общим для всех вариантов является то, что сначала в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса, производится выбор места размещения объекта строительства. В ходе выбора земельного участка гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка, и собственник земельного участка, а также иной обладатель права на земельный участок предварительно договариваются об условиях передачи прав на земельный участок. Далее продавец и покупатель (арендодатель и арендатор) обращаются в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации с ходатайством о разрешении изменения целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения в соответствии со статьей 8 Земельного кодекса или в территориальное управление Росимущества в субъекте Российской Федерации, если земельный участок находится в федеральной собственности.

Вариант 1. Земельный участок закреплен за конкретным собственником, то есть выделен на местности. Поэтому необходимо провести согласование с обладателем права на земельный участок.

Виды собственности на земельные участки	Проведение согласований и иных действий
Земельный участок находится в собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования	Проводится согласование с органом управления сельским хозяйством субъекта Российской Федерации или муниципального образования.
	Производится информирование населения о предстоящем изъятии земельного участка для строительства объекта.
	Решается вопрос о проведении или не проведении торгов (конкурсов, аукционов).
Земельный участок находится в собственности Российской Федерации (не приватизированные научно-исследовательские и учебные учреждения и организации и т.п.)	Дополнительно к указанному выше требуется:
	а) письменное решение о согласии федерального органа управления сельскохозяйственным учреждением или организацией, являющейся его учредителем;
	б) согласование с территориальным управлением Росимущества в субъекте Российской Федерации.
Земельный участок находится в собственности юридических или физических лиц	Требуется согласие юридического или физического лица (органа управления юридического лица или всех участников общей собственности (совместной или долевой)).
Земельный участок находится в собственности граждан, участников долевой собственности, а используется сельскохозяйственной организацией или крестьянским (фермерским) хозяйством	Проводится согласование с сельскохозяйственной организацией или крестьянским (фермерским) хозяйством:
	а) условий передачи права на земельный участок;
	б) возмещения причиненного ущерба (убытков в связи с досрочным прекращением права пользования земельным участком).
	Проведение собрания участников долевой собственности и других действий, указанных в варианте 2
Земельный участок находится в собственности граждан, участников долевой собственности, однако на момент обследования:	Подождать, когда закончится процедура передачи невостребованных земельных долей в собственность субъекта Российской Федерации и муниципального образования и далее решать вопрос о предоставлении земельного участка с его новым собственником.
	Или найти участника долевой собственности, который еще не распорядился своей долей и решить вопрос об условиях передачи права на земельную долю с учетом последовательности действий, указанных в варианте 2Б.

Вариант 2. Земельный участок, выбранный для строительства объекта, представляет собой земельную долю (доли) в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности. **Выделение земельного участка в счет земельной доли производится в соответствии с актом о выборе земельного участка для размещения объекта и (или) документов территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации.**

Следует иметь в виду, что общее собрание участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения обладает полномочиями по определению условий и местоположения земельных участков, выделяемых в счет земельных долей, а в случае, если согласие участников долевой собственности на совершение сделки не достигнуто, часть участников долевой собственности, выразивших несогласие с совершением указанной сделки, вправе выделить земельный участок или земельные участки в счет своих долей и распорядиться выделенным земельным участком по своему усмотрению.

Общее собрание участников долевой собственности определяет своим решением:					
Условия передачи земельного участка, находящегося в долевой собственности, в аренду, уставный (складочный) капитал или доверительное управление	Местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой				
	в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей	находятся невостребованные земельные доли	выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в аренду	выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в уставный (складочный) капитал	выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в доверительное управление.

Чтобы выделить земельный участок в счет земельных долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения для строительства объекта, необходимо действовать по следующим вариантам:

Вариант 2А принятие решения коллективом участников долевой собственности	Вариант 2Б принятие решения отдельным участникам долевой собственности
Необходимо собрать общее собрание участников долевой собственности на земельные участки в соответствии с требованиями статьи 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а именно:	Если на общем собрании участников долевой собственности на земельные участки не было достигнуто положительного решения об условиях продажи или аренды земельного участка для строительства объекта, то далее следует договариваться с отдельными участниками долевой собственности на земельные участки и действовать в соответствии с требованиями статьи 13 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а именно:
1. Уведомить участников долевой собственности о предстоящем собрании не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения в письменной форме (почтовые открытки, письма) и посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации	Участник долевой собственности вправе требовать выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. В данном случае будет требование о выделении на местности земельного участка, выбранного комиссией для размещения объекта строительства, указанного в акте о выборе земельного участка для строительства и (или) документах территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации.

2. При условии надлежащего уведомления общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствует не менее чем 20 процентов их общего числа или владеющие более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок.	Для выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения участник долевой собственности обязан:
3. Решение считается принятым, если за него проголосовали участники долевой собственности на этот земельный участок, присутствующие на таком собрании и владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок от общего числа долей, которыми обладают присутствующие на таком собрании участники долевой собственности на этот земельный участок. Принятое решение оформляется протоколом. Приложением к протоколу общего собрания участников долевой собственности является список присутствующих на нем участников долевой собственности на этот земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на землю.	- известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка; - указать предполагаемое местоположение выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка, которое позволяет определить его границы на местности; - указать на необходимость направления в письменной форме возражений, конкретный адрес (адреса) и срок для направления возражений.
4. В случае положительного решения общего собрания каждый участник долевой собственности должен в письменном виде (в приложении к протоколу или в отдельном договоре) выразить свое согласие или несогласие по уменьшению или отчуждению принадлежащей ему земельной доли, то есть каждый собственник самостоятельно распоряжается своей собственностью. Дело в том, что в статье 14 установлены особенности определения порядка владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, а порядок распоряжения земельным участком как объектом недвижимости определяется гражданским законодательством.	В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не поступят обоснованные возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным. Споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается субъектом Российской Федерации. В случае недостижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.
5. За счет изъятия земельного участка будет уменьшена средняя земельная доля для каждого собственника-гражданина, выразившего согласие на изъятие земельного участка и уменьшение земельной доли	Земельная доля продается полностью или частично, в зависимости от площади земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, которая определяется согласно расчету площади для строительства объекта.

Для более наглядного представления состава и последовательности действий рекомендуем ознакомиться со следующей схемой, которая, по нашему мнению, отражает весь комплекс работ по изъятию и предоставлению земельных участков для строительства из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в долевой собственности.

Последовательность действий по изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка для строительства из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в долевой собственности

Обращение лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного кодекса, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта

Подготовка акта о выборе земельного участка для строительства

Согласование с органом управления сельскохозяйственной организации, которая арендует земельный участок, условий предоставления земельного участка для строительства. Принятие решения о созыве общего собрания участников долевой собственности на земельный участок.

Согласно подпункта 1.1 статьи 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" инициаторами общего собрания участников долевой собственности могут быть:

1. Сельскохозяйственная организация, использующая этот земельный участок.
2. Участник долевой собственности на этот земельный участок.
3. Орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе обратиться к сельскохозяйственной организации, использующей этот земельный участок, с предложением о созыве общего собрания участников долевой собственности на земельный участок.

Проведение общего собрания участников долевой собственности на земельный участок на землях сельскохозяйственного назначения

В случае положительного решения каждый участник долевой собственности должен в письменном виде выразить согласие (или отказ) на уменьшение или отчуждение земельной доли

В случае отрицательного решения заинтересованное лицо, в предоставлении земельного участка договаривается с отдельными участниками долевой собственности о выделе на местности земельного участка в счет земельных долей для совершения последующей сделки купли-продажи или аренды земельного участка для строительства объекта

Действия лица, уполномоченного собственниками земельных долей, и лица, уполномоченного юридическим лицом, заинтересованным в предоставлении земельного участка для строительства:

- а) расчет потерь и убытков сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду;
- б) составление договора купли-продажи земельного участка;
- в) составление ходатайства исполнителю органу государственной власти субъекта Российской Федерации об изменении целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения (переводу в категорию земель промышленности и иного специального назначения или изменения разрешенного использования на период строительства и эксплуатации объекта)

Действия органа местного самоуправления:

Утверждение акта о выборе земельного участка, проекта границ земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта

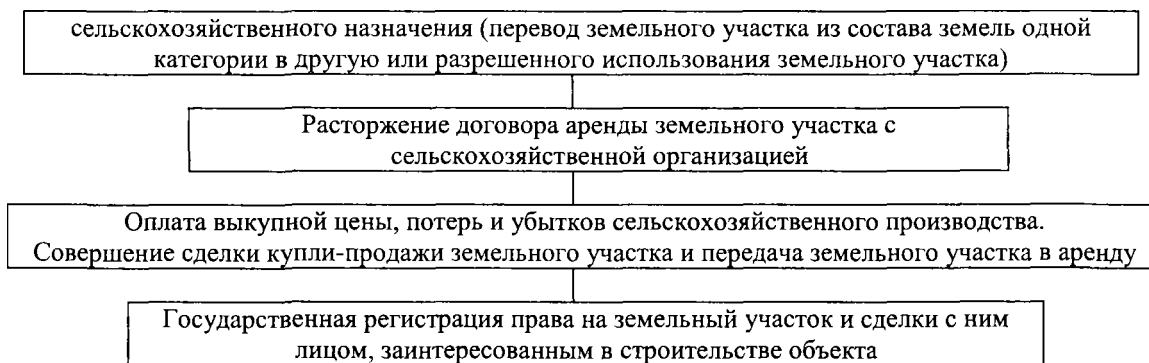
Межевание земельного участка на местности

Постановка земельного участка, предназначенного для строительства, на государственный кадастровый учет и регистрация права на земельный участок его собственником (собственниками)

Оценка воздействия строительства объекта на окружающую среду (ОВОС)

Подготовка и направление ходатайства о переводе земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности и иного специального назначения с приложением соответствующих документов согласно требованиям Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» или изменения разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения на период строительства и эксплуатации объекта

Рассмотрение ходатайства и принятие решения исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации об изменении целевого назначения земель



Вариант 3. Место размещения объекта строительства представляет собой неиспользуемую в течение трех лет часть находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. Согласно статье 13 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", неиспользуемая часть может быть выделена в самостоятельный земельный участок субъектом Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

Для выделения неиспользуемой части установлен следующий порядок: образование этого земельного участка осуществляется на основании соответствующего решения субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, на основании соответствующего решения муниципального образования. Списки собственников невладевающих земельными долями публикуются в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Собственники невладевающих земельных долей имеют возможность в течение девяноста дней со дня опубликования указанного сообщения заявить о своем желании воспользоваться правами участников долевой собственности и принять решение по распоряжению земельной долей. Признание права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок, выделенный в счет невладевающих земельных долей, может быть только в судебном порядке.

Если не признано право собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок, то возникают два варианта:

- 1) найти по спискам и договориться об уступке прав с участником долевой собственности на земельный участок, выделенный в счет невладевающих земельных долей, а далее действовать по варианту 2Б;
- 2) дождаться, когда в судебном порядке будет признано право собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования (особенно если строительство объекта будет производиться для нужд субъекта Российской Федерации или муниципального образования).

Вариант 4. В случае отсутствия собственников, желающих продать земельные участки для целей строительства объекта из земель сельскохозяйственного назначения, может быть произведено понуждение к отчуждению, принудительное изъятие неиспользуемых и невладевающих земельных участков. Для этого необходимо выполнить подбор и обмен земельных участков и земельных долей по следующим критериям.

Рекомендуемые земельные участки или земельные доли для изъятия (выкупа) и предоставления под строительство объектов, в том числе в судебном порядке		
Находящиеся в собственности иностранных граждан и юридических лиц (понуждение к отчуждению по причинам, указанным в статье 5 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения")	В случае принудительного изъятия и прекращения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (по причинам, указанным в статье 6 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения")	Невладевающие по разным причинам, в том числе в связи со смертью собственника и отсутствия наследников

Обращаем внимание, что заявление в суд о принудительном изъятии у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения направляется органом государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации

Федерации, органом местного самоуправления при его ненадлежащем использовании, повлекшем за собой причинение вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Напоминаем, что при всех вариантах изъятия и предоставления земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для строительства объектов несельскохозяйственного назначения должно быть решение органа государственной исполнительной власти субъекта Российской Федерации об изменении целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения в соответствии со статьей 8 Земельного кодекса или решение (распоряжение) Правительства Российской Федерации, если Земельный участок находится в федеральной собственности.

Использование земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель, которое будет производиться для нужд сельского хозяйства.

6.6. Порядок принятия решения о согласии (отказе) на изъятие (выкуп) земельного участка для строительства участниками долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

Выбор земельного участка для размещения объекта строительства производится в обычном порядке комиссией, созданной распоряжением органа местного самоуправления, в состав которой при необходимости включаются руководители сельскохозяйственных организаций, *арендующих* земельные доли (пай) у участников долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Вопрос об изъятии арендуемого земельного участка рассматривается органом, уполномоченным для этих целей согласно уставу сельскохозяйственной организации: администрацией, собранием уполномоченных или общим собранием и принимает решение о созыве собрания собственников земельных долей потому, что для изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства требуется согласие собственников земельных долей.

Согласно п. 1.2. статьи 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" решением общего собрания участников долевой собственности определяются: условия предоставления земельного участка и его местоположение.

Для решения вопроса об изъятии земельного участка собирается общее собрание собственников земельных долей, работающих в сельскохозяйственной организации, и пенсионеров, передавших в аренду свою земельную долю именно этой организации.

На повестку дня собрания могут быть вынесены следующие вопросы:

- о согласии (отказе) на изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка в соответствии с актом о выборе места размещения объекта строительства;
- об уменьшении земельной доли (пая) в связи с изъятием земельного участка;
- об определении стоимости земельного участка при его купле-продаже;
- об использовании средств, полученных в результате продажи земельного участка;
- о возмещении убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственной организации в связи с изъятием арендуемого земельного участка;
- об оформлении в письменном виде согласия или отказа каждого собственника земельной доли по изъятию земельного участка под строительство и уменьшения земельной доли;
- о порядке принятия окончательного решения по итогам письменного согласия или отказа собственников земельных долей по вопросу изъятия земельного участка под строительство и уменьшения земельной доли;
- о создании комиссии по подведению итогов согласия или отказа собственников земельных долей (в задачи комиссии будет входить не только подведение итогов, но и, в первую очередь, ознакомление с протоколом собрания (сбор подписей) всех собственников земельных долей, в том числе тех, кто не присутствовал на собрании по разным причинам).

Каждый участник долевой собственности вправе распоряжаться своей земельной долей по своему усмотрению. Никакое собрание не может обязать собственника продать или не продавать свою земельную долю. Поэтому голосование на собрании участников долевой собственности должно быть надлежащим образом оформлено:

а) протокол общего собрания участников долевой собственности;

б) приложение к протоколу общего собрания участников долевой собственности, которое представляет собой список присутствующих на нем участников долевой собственности на этот земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на землю., которое подписывают все его участники с указанием волеизъявления: «согласен» или «не согласен»;

в) по решению общего собрания участников долевой собственности может быть проведен опрос других участников долевой собственности не присутствовавших по разным причинам на общем собрании. При проведении опроса производится ознакомление с протоколом собрания и составляется приложение к протоколу, которое также подписывают, не присутствующие на общем собрании участники долевой собственности с указанием волеизъявления: «согласен» или «не согласен». Трудности, конечно, большие, так как участников долевой собственности бывает 300-500, а иногда и более 1000 человек, так как право распоряжения собственностью предоставлено только его собственнику или его доверенным лицам с оформлением соответствующей доверенности. Макет приложения к протоколу собрания «Список участников долевой собственности на земельный участок, которые согласны (или не согласны) продать его (или передать в аренду)» прилагается.

В случае положительного решения вопроса об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для размещения объекта строительства заключается договор о намерении совершения сделки купли-продажи земельного участка. Согласно п.2. статьи 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения": «Аренда, купля-продажа или другая сделка с земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности, совершается или участниками долевой собственности, или лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности.

Договор о намерениях купли-продажи земельного участка, выписка из протокола общего собрания и приложение к протоколу с указанием согласия или отказа собственников земельных долей по продаже земельного участка под строительство вместе с землеустроительным проектом согласования места размещения объекта строительства рассматривается органом местного самоуправления, и принимается соответствующее решение в пределах полномочий: утверждение акта о выборе земельного участка для строительства, проекта границ земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта. Решение об изменении целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения принимает исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, за исключением земельных участков, находящихся в федеральной собственности, по которым решение принимает Правительство Российской Федерации.

Обращаем внимание на то, что возможны различные варианты отчуждения земельного участка для строительства объекта: продажа за выкупную цену, передача безвозмездно, передача в аренду.

ПРОТОКОЛ №

общего собрания участников долевой собственности на земельный участок, переданный в аренду

(наименование сельскохозяйственной организации)

(наименование населенного пункта)

(дата)

На общем собрании присутствовали:

Из общего количества участников долевой собственности на земельный участок в количестве _____ человек, в том числе умерших, наследники которых не оформили свое право _____ человек, на собрании присутствовало _____ человек, что составляет _____ процентов от общего количества. Присутствующие на собрании обладают правом на _____ долей, что составляет _____ процентов от общего количества долей. Собрание считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности на этот земельный участок, составляющие не менее чем 20 процентов их общего числа или владеющие более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок.

Вывод о правомочности: собрание _____
(правомочно или не правомочно)

Приглашены на собрание:

От сельскохозяйственной организации _____
(наименование сельскохозяйственной организации)

(должность и Ф.И.О.)

От юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства

(наименование предприятия, организации)

(должность представителя предприятия (организации) и Ф.И.О.)

От

(сельской, поселковой, городской, районной администрации или иного органа местного самоуправления)

(должность и Ф.И.О.)

Другие представители:

(название предприятия (организации), должность и Ф.И.О.)

(название предприятия (организации), должность и Ф.И.О.)

Председатель общего собрания

Секретарь общего собрания

Примечание: правом голоса обладают только участники долевой собственности на земельный участок, а иные приглашенные лица - без права голоса.

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Рассмотрение вопроса о согласии (отказе) на изъятие земельного участка под строительство объекта в соответствии с актом выбора от _____, комиссии, созданной согласно распоряжению администрации _____ района от _____ № _____;
2. О местоположении земельного участка для размещения объекта строительства;
3. Об уменьшении земельной доли (пая) в связи с изъятием (выкупом) земельного участка;
4. О стоимости земельного участка при его продаже;
5. О возмещении убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственному предприятию в связи с изъятием арендуемого земельного участка, занятого посевами сельскохозяйственных культур;
6. Об использовании средств, полученных в результате продажи земельного участка;
7. О письменном опросе всех участников долевой собственности на земельный участок в связи с изъятием земельного участка по вопросу их согласия или отказа;
8. О полномочное™ результатов опроса;
9. О создании комиссии для организации и проведения опроса участников долевой собственности на земельный участок и ее персональном составе.

1. По первому вопросу выступили: _____

которые доложили о решении комиссии по выбору земельного участка под строительство

(наименование организации, которой выделяется земельный участок, для каких целей)

(местонахождение земельного участка и его краткая характеристика)

Принято решение:

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

2. По второму вопросу заслушали сообщение о том, что согласно распоряжению администрации муниципально)го района от _____ 200__ г. № _____ была создана комиссия для выбора места размещения объекта:

(наименование и краткая характеристика объекта)

Инициатором создания объекта является: _____

(наименование организации)

В результате строительства объекта будут созданы дополнительные рабочие места

(созданы объекты, имеющие социальное значение)

Негативные последствия строительства объекта: _____

В акте о выборе земельного участка указаны следующие варианты размещения объекта: _____

(варианты размещения объекта)

Принято решение:

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

3. По третьему вопросу _____

После изъятия земельного участка средний размер земельной доли (пая) будет уменьшен тем участникам долевой собственности на земельный участок, которые изъявляют желание продать часть своей земельной доли, а кто против продажи, тому средний размер земельной доли (пая) не уменьшается.

Принято решение: _____

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

4. По четвертому вопросу _____

Стоимость земельного участка является договорной (выкупной) и составляет _____

(сумма цифрами и прописью)

Принято решение: _____

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

5. По пятому вопросу _____

В стоимость продажи земельного участка включена стоимость возмещения убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственному предприятию (арендатору земельного участка) в связи с изъятием земельного участка, поэтому необходимо выплатить убытки и упущенную выгоду сельскохозяйственной организации, арендующей в настоящее время данный земельный участок, в сумме _____ рублей, согласно выписки из протокола (заключения) сельскохозяйственной организации и представленных расчетов.

Принято решение: _____

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

6. По шестому вопросу _____

Обсуждали два предложения по использованию средств, полученных в результате продажи земельного участка:

- 1) для выплаты в денежной форме участникам долевой собственности на земельный участок, изъявившим в письменном виде желание о продаже земельного участка и получении стоимости в денежной форме;
- 2) для покупки трактора, культиватора и горюче-смазочных материалов с целью обработки приусадебных участков и огородов участников долевой собственности на земельный участок.

Принято решение: _____

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

7. По седьмому вопросу _____

В соответствии с гражданским законодательством требуется для совершения сделки купли-продажи земельного участка согласие участников долевой собственности на земельный участок в письменном виде на продажу земельного участка для строительства. Для этого после окончания собрания всем присутствующим участникам долевой собственности на земельный участок, а также отсутствующим, в письменном виде подтвердить свое решение по продаже земельного участка: «согласен» или «не согласен». Участникам долевой собственности на земельный участок, проживающим на другой территории, необходимо направить выписку из протокола собрания и предложение о продаже земельного участка для строительства.

Принято решение: _____

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

8. По восьмому вопросу _____

Обсуждали вопрос о правомочности результатов письменного опроса. Если не менее 50 процентов от всех участников долевой собственности выразит согласие о продаже земельного участка, то считать решение о продаже земельного участка для строительства принятым и поручить руководителю сельскохозяйственной организации подписать договор купли-продажи земельного участка, который вступит в законную силу в случае положительного решения исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации об изменении целевого назначения земель. Участникам долевой собственности на земельный участок, согласным на продажу земельного участка и желающим получить деньги, выплатить обязательно деньги, а кто хочет купить трактор для совместной обработки - купить трактор (если денег будет достаточно) или на деньги от продажи земельного участка нанимать трактор в сельскохозяйственной организации.

Принято решение: _____

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

9. По девятому вопросу _____

Обсуждали вопрос о создании комиссии для организации и проведения опроса участников долевой собственности на земельный участок и персональный состав комиссии.

Принято решение: _____

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

Настоящий протокол оформлен в трех экземплярах, один из которых хранится у председателя общего собрания участников долевой собственности, второй - у лица, по предложению которого проводилось это собрание (_____), третий - в органе местного самоуправления по месту нахождения

земельного участка, находящегося в долевой собственности. К протоколу прилагается список присутствующих на нем участников долевой собственности на _____ листах.

Председатель общего собрания	
	(Фамилия Имя Отчество)
Секретарь	
	(Фамилия Имя Отчество)

Примечание: согласно статье 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: *«Решение считается принятым, если за него проголосовали участники долевой собственности на этот земельный участок, присутствующие на таком собрании и владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок от общего числа долей, которыми обладают присутствующие на таком собрании участники долевой собственности на этот земельный участок. Принятое решение оформляется протоколом.*

Приложением к протоколу общего собрания участников долевой собственности является список присутствующих на нем участников долевой собственности на этот земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на землю. Указанный протокол оформляется в трех экземплярах, один из которых хранится у председателя общего собрания участников долевой собственности, второй - у лица, по предложению которого проводилось это собрание, третий - в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности».

СИ Наши комментарии

Если строго следовать действующему законодательству, то все без исключения участники долевой собственности на земельный участок должны выразить свое волеизъявление. Однако нам известно, что практически это не осуществимо, так как 40-50% участников долевой собственности уже нет в живых, а большинство наследников право на наследство не оформило (дорого, хлопотно и нет надлежащего стимула). С учетом указанного обстоятельства в форме протокола общего собрания участников долевой собственности записано следующее:

- 1) размер (площадь) земельной доли уменьшается только у тех участников долевой собственности, которые выразили свое согласие на продажу земельного участка, о чем имеется личная подпись. Соответственно и стоимость от продажи земельного участка выплачивается только этим участникам долевой собственности. Остальным участникам долевой собственности размер земельной доли не уменьшается и стоимость от продажи земельного участка не выплачивается, что дает основание полагать, что их право на земельную долю не нарушается;
- 2) по поводу преимущественного права субъекта Российской Федерации на покупку земельного участка при его продаже из земель сельскохозяйственного назначения можно отметить следующее: а) информирование по выбору места размещения объекта производит согласно статье 31 Земельного кодекса орган местного самоуправления (соответственно такое информирование уже произошло до проведения общего собрания участников долевой собственности); б) землеустроительное дело и ходатайство по изменению целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения (переводу в другую категорию или изменению разрешенного использования) должно быть направлено в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, который при рассмотрении материалов может воспользоваться своим правом; в) считаем, что в данном конкретном случае, когда решение принимало общее собрание, особого информирования о продаже земельного участка не требуется, если кто-то понимает законодательство иначе, то, естественно, можно сделать такое информирование;
- 3) деньги от продажи земельного участка должны поступить лично каждому участнику долевой собственности, выразившему свое согласие на его продажу, а не в какую-то общую кассу. Если участник долевой собственности захочет передать свои деньги на какие-то цели, например, на покупку трактора в складчину, как это отмечается в форме протокола, то это его личное дело, которое он может исполнить после получения денег;
- 4) нередко возникает вопрос, как выплатить деньги от продажи земельного участка участникам долевой собственности, если их 300, 500, 1000 и более человек, которых невозможно собрать всех в одном месте, а возить деньги по домам тоже невозможно. Чтобы избежать жалоб и различных нарушений по выплате денег, можно заключить договор со Сбергательным банком, отделения которого имеются повсеместно, о выплате (зачислении на расчетный счет) денежной суммы участникам долевой собственности согласно прилагаемому списку. Для этого со Сбербанком заключается соответствующий договор, а участники долевой собственности должны открыть личный счет (большинство пенсионеров и других граждан имеют счета и получают свою пенсию через Сбербанк). Подобная схема расчетов с участниками долевой собственности применяется, если оплата производится из федерального бюджета или бюджетов других уровней. В списке участников долевой собственности на земельный участок, поэтому указываются паспортные данные по участнику долевой собственности, его место жительства и расчетный счет в Сбербанке;

- 5) в отношении списка участников долевой собственности: можно сделать два отдельных списка, то есть тех, кто непосредственно присутствовал на общем собрании участников долевой собственности и тех, кто ознакомлен с протоколом, но по разным причинам не смог присутствовать на общем собрании. Учитывая опыт проведения подобных собраний, считаем, что практически невозможно оформить список в ходе собрания и сразу после его окончания, так как заранее никто не знает, кто будет присутствовать на собрании, а после окончания собрания все расходится и никто не будет ждать, когда будет оформлен этот список. Поэтому должно быть выделено время для оформления этого списка и сбора подписей его участников. Считаем, что и те, кто не присутствовал на общем собрании должны быть включены в список и выразить свою волю по сделке с земельным участком.

Акт о подведении итогов письменного опроса участников долевой собственности на земельный участок

пос. _____	от _____ 200 _____ г.

Мы, нижеподписавшаяся комиссия в составе:

Председатель комиссии	(Фамилия Имя Отчество)
Члены комиссии	(Фамилия Имя Отчество)
	(Фамилия Имя Отчество)
	(Фамилия Имя Отчество)

Составили настоящий акт о следующем: на основании пунктов 8 и 9 протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения № _____ от _____ 200 _____ г. был проведен письменный опрос всех участников долевой собственности и составлен Список участников долевой собственности на земельный участок, которые согласны (или не согласны) продать его (или передать в аренду) на _____ листах.

- Список участников долевой собственности содержит сведения об участниках долевой собственности, их волеизъявление по предмету опроса «согласен» или «не согласен», личную подпись и дату проведения опроса. Замечаний по оформлению списка нет. Комиссия удостоверила своими подписями каждый лист опроса.
- Результаты письменного опроса:

Всего участников долевой собственности на земельный участок, человек	649
из них: 1) согласны продать и получить деньги	580
что составляет от общего количества собственников, процентов	89
в том числе: а) получить деньги	248
б) купить в складчину трактор	332
2) отказались продать часть земельной доли	69
3) не приняли участие в опросе в связи со смертью, переездом и проживанием в другой местности и т.п.	56

- Считать письменный опрос участников долевой собственности правомочным в принятии решения: согласие на совершение сделки купли-продажи земельного участка выразили 580 человек, что составляет 89% от общего числа участников долевой собственности, при необходимом минимуме _____%, установленном в п. _____ протокола общего собрания.
- Выплатить денежные средства на расчетный счет в Сбербанке за продажу земельного участка 248 собственникам земельных долей по _____ рублей каждому, что в сумме составит _____ рублей.
- Выразили согласие на покупку трактора _____ собственников земельных долей, что составит _____ рублей. На деньги в сумме _____ рублей купить колесный трактор МТЗ-80М, а оставшиеся деньги использовать на аренду культиватора, приобретение горюче-смазочных веществ и оплату труда тракториста, так как на приобретение культиватора денег не хватило.
- Всем собственникам, выразившим согласие о продаже земельного участка, уменьшить земельную долю на 0,03 га, в том числе пашня 0,02 га, сенокос 0,01 га.
- Передать Список участников долевой собственности на земельный участок, которые согласны (или не согласны) продать его (или передать в аренду) для строительства объекта _____ руководителю сельскохозяйственной организации для заключения договора купли-продажи земельного участка.

СПИСОК

участников долевой собственности на земельный участок, которые согласны (или не согласны) продать его (или передать в аренду)

(наименование организации, которая хочет купить земельный участок или получить его в аренду)

для строительства _____

(наименование объекта строительства, местонахождение земельного участка)

N.N.п.п.	Фамилия Имя Отчество	Паспорт (серия и номер)	Адрес постоянного места жительства	Номер расчетного счета в Сбербанке для перечисления стоимости земельного участка	Номер свидетельства о праве собственности на земельную долю	Продать часть земельной доли «согласен» или «не согласен»	В качестве оплаты «деньги» или «трактор»	Подпись	Дата
1	Разумный Василий Петрович				БРО №678889	согласен	деньги	подпись	15.11.2000
2	Разумная Вера Павловна				БРО №678887	согласна	деньги	подпись	15.11.2000
3 -644	Далее записаны сведения по всем собственникам земельных долей							подписи	даты
645	Непомянувший Иван Кириллович				БРО №678524	не согласен	-	подпись	15.11.2000
646	Иванов Михаил Михайлович				БРО №678823	умер, наследство не оформлено			
647	Зевако Зинаида Олеговна				БРО №678669	переехала в г. Киев, к дочери, адрес неизвестен			
648	Крутой Василий Данилович				БРО №678849	отбывает наказание в исправительном учреждении			
649	Антонова Клавдия Ильинична				БРО №678679	находится в областной больнице на лечении			

Подписи председателя и членов комиссии:

_____	_____
(Фамилия Имя Отчество)	(подпись)
_____	_____
(Фамилия Имя Отчество)	(подпись)
_____	_____
(Фамилия Имя Отчество)	(подпись)

8. Настоящий акт оформлен в пяти экземплярах, один из которых хранится у председателя комиссии, второй - передан председателю общего собрания участников долевой собственности, третий - у лица, по предложению которого проводилось это собрание (_____), четвертый - в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, пятый - передан руководителю сельскохозяйственной организации для заключения договора купли-продажи земельного участка. К акту прилагается список присутствующих на нем участников долевой собственности на _____ листах.

Подписи председателя и членов комиссии:

_____	_____
(Фамилия Имя Отчество)	(подпись)
_____	_____
(Фамилия Имя Отчество)	(подпись)
_____	_____
(Фамилия Имя Отчество)	(подпись)

Подписи председателя и членов комиссии удостоверяю:

_____	_____	_____
(Фамилия Имя Отчество)	(должность и наименование организации)	М.П. (подпись)

При оформлении договора купли-продажи земельного участка необходимо учитывать следующее:

«В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным» (статья 554 Гражданского кодекса). Поэтому к договору купли-продажи должны быть приложены:

1. Соглашение о договорной (выкупной) цене.
2. Расчет договорной (выкупной) цены.
3. План (чертеж) земельного участка и обзорный чертеж-схема кадастрового квартала с указанием кадастровых номеров.
4. Экспликация земель.
5. Справка о кадастровой стоимости земельного участка.
6. Основание для совершения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, а именно решение исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации о разрешении изменения целевого назначения земель (о переводе земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности и иного специального назначения или об изменении разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения на период строительства и эксплуатации объекта).

При изъятии и предоставлении земельных участков для строительства из состава земель сельскохозяйственного назначения необходимо учитывать требования не только собственника, но и иного обладателя права на земельный участок: арендатора, постоянного (бессрочного) пользователя, пожизненно наследуемого владельца в лице сельскохозяйственной организации или крестьянского (фермерского) хозяйства, которые в настоящее время используют данный земельный участок. Варианты и условия изъятия и предоставления земельного участка рассматриваются на общем собрании коллектива или органа, полномочного в соответствии с уставом принимать решения об изъятии земельного участка. В результате рассмотрения составляется протокол собрания, выписка из которого прикладывается к землеустроительному проекту изъятия и предоставления земельного участка для строительства. Далее приводится примерная форма выписки из протокола органа управления сельскохозяйственной организации по вопросу прекращения права аренды земельного участка в связи со строительством объекта.

ВЫПИСКА

из протокола _____

(правления, администрации, собрания уполномоченных, общего собрания акционеров и т.п.)

действующего на основании Устава _____

(наименование сельскохозяйственной организации)

_____ района _____ области

Адрес, наименование банка и номер расчетного счета для оплаты убытков и других выплат:

Тел, дир. _____ Гл.бух. _____ 200 ____ г

Из общего количества _____ чел. Присутствовало _____ чел.

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

Повестка дня:

пункт ____ О прекращении права аренды земельного участка в связи со строительством объекта и

(предварительном согласовании места размещения объекта, об изъятии и предоставлении земельного участка для строительства, предоставление лесного участка в аренду)

земельного участка _____
(кому и для каких целей выделяется,

местонахождение земельного участка и его краткая характеристика)

РЕШИЛИ:

1. Дать согласие на изъятие и предоставление (предварительное согласование места размещения объекта, предоставление лесного участка в аренду в лесах, находящихся в безвозмездном пользовании сельскохозяйственной организации) земельного участка площадью:

Вид земельных угодий	Общая площадь, га	в том числе предоставление в:			Сервитут для проезда и обслуживания объекта	Охранная зона
		(продажа) в собственность	безвозмездное срочное пользование	аренду		
Всего земель						
в т.ч. пашня						
залежь						
многолетние насаждения						
сенокос						
пастбище						
Итого сельхозугодий						
Лес, группа						
Древесно-кустарниковая растительность						

2. Изъятие земель осуществить при условии:

2.1. Оплаты стоимости убытков в сумме _____ руб.
(расчет прилагается)

2.2. Оплаты стоимости упущенной выгоды в сумме _____ руб.
(расчет прилагается)

2.3. Оплаты стоимости затрат на восстановление плодородия нарушенных земель (биологический этап рекультивации, расчет прилагается) в сумме _____ руб.

2.4. Выкупа земельного участка по договорной цене _____ руб.
(договор купли-продажи (купчая) прилагается)

2.5. Восстановления мелиоративных систем _____
(осушенных и орошаемых и др. земель) (обязательно, не обязательно)

2.6. Выполнить снятие плодородного слоя почвы на глубину _____ см.

2.7. Произвести рекультивацию нарушенных земель после завершения строительства объекта на общей площади _____ га

в том числе для использования: под пашню _____ га
сенокос _____ га, пастбище _____ га,
лесные насаждения _____ га, пруд, водоем _____ га.

2.8. Произвести восстановление (улучшение) земель на площади _____ га

(указать местоположение участка и его характеристику)

2.9. Возмещение стоимости капитальных строений, сооружений, коммуникаций, многолетних насаждений, гидротехнических сооружений, лесных полос и т.п.:

Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.	Договорная стоимость при выкупе строения или иного объекта недвижимости, руб.	Стоимость нового строительства или переноса на другое место, руб.	Примечание

3. Ограничения и сервитуты:

3.1. Установить ограничения по использованию предоставляемого для строительства земельного участка _____.

3.2. Установить ограничения (режим использования в охранной зоне) по использованию земельного участка, находящегося в аренде сельскохозяйственной организации в целях создания охранной зоны шириной _____ м, на площади _____ га.

3.3. Установить сервитут в пользу изымаемого земельного участка в целях проезда:

а) для обеспечения строительства объекта _____;

б) для эксплуатации объекта _____.

4. Особые условия:

а) организовать переезды через строящийся трубопровод для провоза грузов и сельскохозяйственной техники, а также прогона скота на пастбище;

б) установление сервитута выполнить по специальному договору о частном сервитуте с оплатой и регистрацией в установленном порядке;

в) после завершения строительства объекта провести восстановление автомобильной дороги, которая может быть разрушена в ходе строительства;

г) провести государственную экспертизу проекта строительства объекта.

ВЫПИСКА ВЕРНА:

(Должность)

М.П.

(Подпись)

(Ф.И.О.)

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА общей площадью _____ га для строительства и эксплуатации _____, входящего в состав объекта «Балтийская трубопроводная система-II» (БТС-II)

По настоящему Договору _____,
(Ф.И.О.)

участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в границах бывшего колхоза «Красный сигнал», именуемый Арендодателем, передает в аренду 1/807 долю земельного участка от общей площади, составляющей _____ га в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения, выделенного на местности в соответствии с проектом границ и актом о выборе земельного участка для строительства и эксплуатации _____, входящего в состав объекта «Балтийская трубопроводная система-II» (БТС-II), право на которую удостоверено Свидетельством на право собственности на землю серия N _____, выданным "___" _____ 199__ г. комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Унечского района, Брянской области.

ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба»

(кому - наименование организации Арендатора)

в лице _____, начальника отдела землеустройства, действующего на основании (Ф.И.О.)

доверенности, выданной Федеральным агентством по промышленности от 10.06.2005 г. № 64/05, далее именуемому Арендатором, который принимает в аренду 1/807 долю земельного участка от общей площади, составляющей _____ га в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения на нижеследующих условиях:

1. Настоящий Договор заключен сроком на _____ и вступает в силу с момента регистрации в _____ (срок)

органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Арендная плата за 1/807 долю земельного участка в денежном выражении составляет _____ рублей за весь срок аренды и выплачивается единовременно до начала аренды земельного участка. В размере вышеуказанной суммы учитываются потери сельскохозяйственного производства, предусмотренные статьей 58 Земельного кодекса РФ, причиненные убытки, включая упущенную выгоду, предусмотренные статьей 57 Земельного кодекса РФ, и стоимость работ, связанных с восстановлением плодородия нарушенных земель (биологическая рекультивация). Потери и убытки сельскохозяйственного производства определены согласно прилагаемых расчетов и в соответствующих Актах, утвержденных комиссией.

3. Выплата арендной платы производится по безналичному расчету на расчетный счет Арендодателя, открытый в местном отделении Сбербанка РФ. Из суммы арендной платы удерживается подоходный налог в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Арендатор имеет право:

- использовать земельный участок, соответствующий арендованной земельной доле, только для целей строительства и эксплуатации объекта по уничтожению химического оружия и сопутствующих объектов («Балтийская трубопроводная система-П» (БТС-Н));

- на продлении Договора на новый срок в целях эксплуатации объекта;

- обращаться в суд по вопросам нарушения Арендодателем условий и положений настоящего Договора.

5. Арендатор обязан:

- соблюдать установленный режим использования земельного участка;

- не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земель и экологической обстановки на арендованной территории;

- своевременно в соответствии с Договором вносить арендную плату;

- после окончания срока действия Договора возвратить участок Арендодателю в состоянии, пригодном для использования по целевому назначению.

6. Арендодатель имеет право:

- вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и дополнения, вытекающие из действующих законодательных и нормативных актов, регулирующих использование земельных участков;

- на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;

- посещать земельный участок в целях контроля за использованием и состоянием земельного участка;

7. Арендодатель обязан:

- выполнять в полном объеме все условия Договора;

- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора;

- обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного права на продление Договора или права выкупа земельного участка при прочих равных условиях перед другими лицами.

8. Стороны согласны нести расходы, связанные с оформлением и регистрацией настоящего Договора и выделением земельного участка на местности, следующим образом: все затраты принимает на себя Арендатор.

9. Изменение условий Договора и его прекращение до истечения срока допускается по письменному соглашению сторон.

Досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке возможно только по решению суда.

За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Земельные споры разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации судом или арбитражным судом.

11. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию настоящего Договора.

12. План границ земельного участка утвержден постановлением администрации Унечского района Брянской области от 27.05.2005 г. № 362.

Настоящий Договор подписан "___" _____ 2007 г.

Адреса сторон:

Арендодатель	Арендатор
(Ф.И.О.)	ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба»
Серия _____ № _____	(наименование юридического лица)
Паспорт (или документ его заменяющий)	в лице _____, начальника отдела землеустройства, действующего на основании доверенности, от 10.06.2005 г. № 64/05
Адрес: _____	Адрес: 241004 г. Брянск, ул.Уральская, д.113
(индекс, область, район, село) Расчетный счет _____ в Унечском отделении № 17825 Брянского филиала Сбербанка России	

Подписи сторон:

Арендодатель	Арендатор
_____	_____

М.П.

Подпись Арендодателя удостоверяю:
Глава администрации Семецкого сельского поселения

М.П.

(подпись)

(Ф.И.О.)

6.7. Предоставление земельных участков для строительства с учетом полномочий и интересов их правообладателей

6.7.1. Предоставление земельных участков для строительства из фонда перераспределения земель

В отдельных случаях производится изъятие и предоставление земельных участков для строительства объектов несельскохозяйственного назначения из земель фонда перераспределения. Фонд перераспределения земель создается в составе земель сельскохозяйственного назначения в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота.

Первоначально при создании фонда перераспределения учитывались требования пункта 5 Указом Президента Российской Федерации от 27 декабря 1991 года N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР" о фондах перераспределения земель: «Включить в фонды перераспределения земель участки, остающиеся после бесплатной передачи земель коллективам колхозов, других кооперативных сельскохозяйственных предприятий, акционерным обществам, в том числе созданным на базе государственных сельскохозяйственных предприятий». (Указом Президента РФ от 25 февраля 2003 г. N 250 Указ Президента РФ от 27 декабря 1991 года N 323 признан утратившим силу).

Согласно пункту 11 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации": «Со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации в фонд перераспределения земель включаются все земли, находившиеся на день введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации в образованных фондах перераспределения земель».

Согласно статье 80 Земельного кодекса Российской Федерации фонд перераспределения земель формируется «за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

- 1) при добровольном отказе от земельного участка;
- 2) если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;

3) при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами».

При выборе земельного участка для строительства предпочтение следует отдавать именно фонду перераспределения земель при прочих равных условиях по отношению к уже используемым и закрепленным на различном праве землям сельскохозяйственного назначения.

При предоставлении для строительства фонда перераспределения земель действует тот же порядок, что и для земель сельскохозяйственного назначения. «Использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в соответствии со статьей 78 настоящего Кодекса в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации» (из статьи 80 Земельного кодекса).

6.7.2. Предоставление земельных участков для строительства, правообладателями которых являются сельскохозяйственные производственные кооперативы

В отдельных случаях может возникнуть ситуация, когда для строительства объекта потребуется земельный участок, который находится в собственности сельскохозяйственного производственного кооператива. При этом важно знать о компетенции органов управления кооперативом и порядок принятия ими решений, который установлен в уставе кооператива. Что касается предоставления земельного участка для строительства, то возможны два варианта решения вопроса: в целом с кооперативом или с отдельным его членом, который пожелает выйти из кооператива и получить земельный участок в счет своего паевого вноса при вступлении в кооператив.

Если земельный участок находится в аренде, то сельскохозяйственный производственный кооператив вправе требовать возмещения причиненного ущерба в связи с досрочным расторжением договора, что отражается в соответствующих расчетах и письменном заключении, в котором указываются условия прекращения права аренды, а полномочиями по распоряжению земельным участком обладает его собственник в лице исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления. Если арендодателями земельного участка являются участники долевой собственности, то решение принимают указанные собственники в порядке, изложенном в данной главе.

Отношения, связанные с созданием и деятельностью сельскохозяйственных кооперативов и их союзов (ассоциаций), регулируются Федеральным законом от 8 декабря 1995 г. N 193-ФЗ "О сельскохозяйственной кооперации" с изменениями от 7 марта 1997 г., 18 февраля 1999 г., 21 марта 2002 г., 10 января, 11 июня 2003 г., Гражданским кодексом Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации, другими федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Следует иметь в виду, что сельскохозяйственные производственные кооперативы создаются гражданами для совместной деятельности по производству, переработке и сбыту сельскохозяйственной продукции, а также для выполнения иной, не запрещенной законом, деятельности, основанной на личном трудовом участии членов кооператива.

Выходящему члену кооператива должна быть выплачена стоимость его паевого вноса и приращенный пай.

Что касается размера выдаваемого в счет пая земельного участка, то он определяется: «пропорционально размерам земельных угодий кооператива исходя из размера паевого вноса выходящего члена кооператива и стоимости гектара земли, в соответствии с которой земельный участок или земельная доля были засчитаны в паевой взнос. При этом размер выдаваемого земельного участка не должен превышать размер земельной доли или земельного участка, переданных кооперативу выходящим из кооператива членом при его вступлении в кооператив.

Место нахождения земельного участка, выдаваемого выходящему члену кооператива в счет его паевого вноса в уставом кооператива или в соответствии с решением общего собрания членов кооператива, устанавливается решением правления кооператива.

В случае, если выходящий член кооператива желает получить в счет пая земельный участок, размер которого больше, чем размер земельного участка или земельной доли переданных кооперативу выходящим из кооператива членом при его вступлении в кооператив (например, потребуется земельный участок, размер которого определен актом о выборе земельного участка для строительства объекта), возможность выделения такого земельного участка и условия, на которых он будет передаваться, определяются по соглашению выходящего члена кооператива и кооператива в соответствии с его уставом.

Высшим органом управления кооперативом, полномочным решать любые вопросы является общее собрание членов кооператива, в том числе отчуждение земли и основных средств производства кооператива, их приобретение, а также совершение сделок.

Общее собрание членов кооператива обязано созывать правление кооператива, а в случае приостановления полномочий правления кооператива - наблюдательный совет кооператива.

Уведомление о созыве общего собрания направляется членам кооператива и ассоциированным членам кооператива, имеющим право голоса в письменной форме с указанием повестки дня, места и времени проведения данного собрания не позднее чем за 7 дней и не ранее чем за 30 дней до даты проведения общего собрания членов кооператива.

Следует иметь в виду, что общее собрание членов кооператива, как правило, решает вопросы на своих заседаниях. В случаях, предусмотренных уставом кооператива, допускается принятие решений методом опроса. В этом случае проект решения общего собрания членов кооператива направляется всем членам кооператива, которые должны в письменной форме сообщить о своей позиции. В течение 10 дней с момента получения информации от последнего из них все члены кооператива должны быть уведомлены правлением кооператива о принятом решении. Решение методом опроса считается принятым при отсутствии возражений хотя бы одного из членов кооператива. Уведомление в письменной форме о созыве общего собрания членов кооператива вручается члену кооператива под расписку или направляется ему посредством почтовой связи.

Если число членов кооператива превышает 300 членов, то общее собрание членов кооператива в соответствии с уставом кооператива может проводиться в форме собрания уполномоченных.

Для принятия решения требуется:		
Кворум должен составлять не менее:	Общее собрание	Собрание уполномоченных
	25%	50%, но не менее 50 уполномоченных
Решение считается принятым при наличии большинства голосов, если устав кооператива не устанавливает иные требования		

Решения общего собрания членов кооператива (собрания уполномоченных) оформляются протоколом, который составляется в ходе этого собрания и оформляется не менее чем в трех экземплярах не позднее чем через десять дней после окончания этого собрания.

Содержание протокола:	1) наименование кооператива и информация о его месте нахождения;
	2) место, дата и время проведения общего собрания членов кооператива;
	3) дата извещения о проведении общего собрания членов кооператива и дата представления материалов, прилагаемых к повестке дня общего собрания членов кооператива;
	4) общее число членов кооператива на дату извещения о проведении общего собрания членов кооператива, число присутствующих на общем собрании членов кооператива и ассоциированных членов кооператива с правом решающего голоса. При проведении собрания уполномоченных - число избранных уполномоченных и число присутствующих на этом собрании уполномоченных;
	5) отметка о правомочности (не правомочности) общего собрания членов кооператива;
	6) объявленная повестка дня общего собрания членов кооператива;
	7) фамилия, имя, отчество и должность лица, выступающего на общем собрании членов кооператива, и основные положения его выступления;
	8) результаты голосования по вопросам повестки дня общего собрания членов кооператива, решения, принятые и объявленные на этом собрании.
К протоколу прилагаются:	1) решение правления кооператива или наблюдательного совета кооператива, или инициативной группы членов кооператива, или ассоциированных членов кооператива о созыве общего собрания членов кооператива;
	2) список членов кооператива и имеющих право голоса ассоциированных членов кооператива, которые приняли участие в общем собрании членов кооператива. При проведении собрания уполномоченных - список избранных уполномоченных и список уполномоченных, принявших участие в собрании уполномоченных;
	3) доверенности, представленные общему собранию членов кооператива, на право представительства или протоколы об избрании уполномоченных;
	4) материалы, представленные по повестке дня общего собрания членов кооператива;
	5) заявления, предложения и особые мнения, в отношении которых членами кооператива и

	ассоциированными членами кооператива выражено требование приобщить их к протоколу общего собрания членов кооператива;
	б) иные, предусмотренные уставом кооператива, внутренними документами (положениями) кооператива или общим собранием членов кооператива, документы.
Подписание протокола	Каждый из трех экземпляров протокола общего собрания членов кооператива подписывается председателем и секретарем этого собрания. Уставом кооператива или решением общего собрания членов кооператива может быть определено, что протокол этого собрания должен быть дополнительно подписан членами наблюдательного совета кооператива и (или) председателем кооператива и членами правления кооператива. Если одно из лиц, которые должны подписать протокол общего собрания членов кооператива, отказывается его подписать, оно обязано указать в протоколе этого собрания причины своего отказа.

Согласно Федеральному закону от 26.06.2007 г. № 118-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части приведения их в соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации» в Федеральный закон «О сельскохозяйственной кооперации» внесено изменение, согласно которому «Общее собрание членов кооператива может утвердить методику денежной оценки передаваемого имущества и поручить правлению кооператива на основе этой методики организовать работу по денежной оценке передаваемого имущества. Результаты данной оценки подлежат утверждению наблюдательным советом кооператива. В этом случае на общее собрание членов кооператива выносятся только спорные вопросы по денежной оценке передаваемого имущества. По решению общего собрания членов кооператива денежная оценка паевого взноса может быть проведена независимым оценщиком. В случае внесения в счет паевого взноса земельных участков их денежная оценка проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности».

6.7.3. Предоставление земельных участков для строительства, правообладателями которых являются крестьянские (фермерские) хозяйства

При изъятии и предоставлении земельных участков для строительства особенно линейных объектов нередко затрагиваются земельные участки, обладателями прав на которые являются крестьянские (фермерские) хозяйства. В связи с этим важно знать, какие права владения, пользования и распоряжения имеют крестьянские (фермерские) хозяйства, полномочия его главы и членов по распоряжению земельными участками, порядок совершения сделки.

Земли крестьянских (фермерских) хозяйств предоставляются для ведения сельскохозяйственного производства, и на них распространяются все требования, установленные для земель сельскохозяйственного назначения, изложенные в начале данного раздела.

При изъятии земельных участков, находящихся в собственности, производится их выкуп, а по земельным участкам, находящимся в пользовании, владении и аренде, производится возмещение убытков, включая упущенную выгоду крестьянскому (фермерскому) хозяйству.

Крестьянское (фермерское) хозяйство может арендовать земельные доли у их собственников, в таком случае изъятие (выкуп) земельных участков для строительства производится в порядке, изложенном в предыдущих разделах, то есть проводить общее собрание участников долевой собственности на земельный участок в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Передача (уступка) права на земельный участок, если крестьянское (фермерское) хозяйство является:			Возмещение материального ущерба, если крестьянское (фермерское) хозяйство является:		
а) собственником	б) пожизненно наследуемым владельцем, в) постоянным (бессрочным) пользователем, г) арендатором	д) арендатором земельных долей	а) собственником	б) пожизненно наследуемым владельцем, в) постоянным (бессрочным) пользователем, г) арендатором	д) арендатором земельных долей
можно выкупить в собственность или получить в аренду	можно только получить согласие и условия прекращения права на земельный участок, а вопрос предоставлении (выкупе или аренде) земельного участка решается с его собственником: органом местного самоуправления или органом государственной власти	можно только получить согласие и условия прекращения права на земельный участок, а вопрос предоставлении (выкупе или аренде) земельного участка решается с участниками долевой собственности, а если их больше 5, то проводится общее собрание	решается вопрос о выкупной стоимости земельного участка, включая убытки и потери сельскохозяйственного производства	решается вопрос о возмещении убытков, включая упущенную выгоду	решается вопрос о выкупной стоимости земельного участка, включая потери сельскохозяйственного производства

При изъятии (выкупе) земельных участков семейных крестьянских хозяйств учитываются особенности распоряжения имуществом общей долевой или общей совместной собственности, установленные статьями 257 и 258 Гражданского кодекса. Согласно статье 257 Гражданского кодекса имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное. Распоряжение земельным участком главой крестьянского хозяйства осуществляется с согласия всех членов крестьянского хозяйства.

Согласно Федеральному закону от 11 июня 2003 г. N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве":

«1. Крестьянское (фермерское) хозяйство представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

2. Фермерское хозяйство может быть создано одним гражданином.

3. Фермерское хозяйство осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

К предпринимательской деятельности фермерского хозяйства, осуществляемой без образования юридического лица, применяются правила гражданского законодательства, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации или существа правовых отношений».

Согласно Гражданскому кодексу крестьянское (фермерское) хозяйство не является юридическим лицом, однако в соответствии со статьей 259 Кодекса членами крестьянского (фермерского) хозяйства на базе имущества хозяйства может быть создано хозяйственное товарищество или производственный кооператив, а глава крестьянского (фермерского) хозяйства на основании статьи 23 Гражданского кодекса может осуществлять деятельность путем регистрации как предпринимателя.

Согласно статье 6 Закона «в состав имущества фермерского хозяйства могут входить земельный участок, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства, имущество».

«2. Распоряжение имуществом фермерского хозяйства осуществляется в интересах фермерского хозяйства главой фермерского хозяйства.

3. По сделкам, совершенным главой фермерского хозяйства в интересах фермерского хозяйства, отвечает фермерское хозяйство своим имуществом, определенным в статье 6 настоящего Федерального закона. Сделка, совершенная главой фермерского хозяйства, считается совершенной в интересах фермерского хозяйства, если не доказано, что эта сделка заключена главой фермерского хозяйства в его личных интересах» (из статьи 8).

В статье 17 Закона установлены полномочия главы фермерского хозяйства:

- организует деятельность фермерского хозяйства;
- без доверенности действует от имени фермерского хозяйства, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;
- выдает доверенности;
- осуществляет прием на работу в фермерское хозяйство работников и их увольнение;
- организует ведение учета и отчетности фермерского хозяйства;
- осуществляет иные, определяемые соглашением между членами фермерского хозяйства, полномочия.

Если крестьянское (фермерское) хозяйство арендует земельные доли, то от участников долевой собственности на земельный участок должна быть выдана доверенность по распоряжению земельным участком, а в случае отсутствия такой доверенности земельной долей распоряжаются ее собственники.

С крестьянским (фермерским) хозяйством необходимо выстраивать нормальные деловые отношения, так как Федеральным законом "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" (статья 2) не допускается вмешательство в хозяйственную и иную деятельность крестьянского хозяйства со стороны федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Граждане, изъявившие желание создать фермерское хозяйство, заключают между собой **соглашение**, в котором среди прочих условий содержатся сведения о порядке формирования имущества фермерского хозяйства, порядке владения, пользования, распоряжения этим имуществом.

ПРАВА ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Большинство крестьянских (фермерских) хозяйств было организовано в начале земельной реформы, когда действовала статья 10 Закона РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 22 ноября 1990 г. N 348-1. Соответственно гражданину, имеющему земельный участок для ведения крестьянского хозяйства, предоставлялось право пользования и распоряжения:

Вид права на земельный участок	Права по распоряжению земельным участком (извлечение из статьи 10 Закона РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве")
Пожизненное наследуемое владение или собственность	1. Передать земельный участок по наследству. 2. Обменять земельный участок. 3. Сдать в аренду (в случае временной нетрудоспособности, призыва на действительную службу, поступления на учебу). 4. В случае принудительного изъятия земельного участка государством получить возмещение затрат и убытков, включая упущенную выгоду.
Собственность	5. Заложить земельный участок в земельный банк. 6. Продать земельный участок (в соответствии с ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»), 7. В случае принудительного изъятия земельного участка государством получить полную стоимость земельного участка, включающую возмещение затрат и убытков, в том числе упущенную выгоду.
Аренда	8. При долгосрочной аренде передавать во временное пользование земельный участок или его часть. 9. На возмещение затрат, включая упущенную выгоду, при досрочном расторжении договора по инициативе арендодателя, в том числе и при изъятии земельного участка для государственных и общественных нужд.
Пользование, пожизненное наследуемое владение, собственность, аренда	10. Имеет право собственности на произведенные им посевы, посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации.

В ныне действующей редакции Федерального закона от 11 июня 2003 г. N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" специальной статьи о правах по распоряжению земельными участками нет, так как эти права регулируются Земельным и Гражданским кодексами, а также ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», и тем не менее такие права есть.

СОСТАВ ИМУЩЕСТВА ФЕРМЕРСКОГО ХОЗЯЙСТВА

(извлечения из статьи 6 Федерального закона "О крестьянском (фермерском) хозяйстве")

«1. В состав имущества фермерского хозяйства могут входить земельный участок, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное, необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства, имущество.

2. Плоды, продукция и доходы, полученные фермерским хозяйством в результате использования его имущества, являются общим имуществом членов фермерского хозяйства.

3. Имущество фермерского хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если соглашением между ними не установлено иное.

Доли членов фермерского хозяйства при долевой собственности на имущество фермерского хозяйства устанавливаются соглашением между членами фермерского хозяйства.

4. Перечень объектов, входящих в состав имущества фермерского хозяйства, порядок формирования имущества фермерского хозяйства устанавливаются членами фермерского хозяйства по взаимному согласию». О собственности крестьянского (фермерского) хозяйства смотрите также статью 257 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Извлечение из Федерального закона от 11 июня 2003 г. N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве"	
 Статья 11	Земельные участки, предоставляемые и приобретаемые для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности 1. Для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. 2. Для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий. 3. Земельные участки, предоставляемые и приобретаемые для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности, формируются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.
Статья 12	Порядок предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности 1. Граждане, которые заинтересованы в предоставлении им земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности подают в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления заявления, в которых должны быть указаны: 1) цель использования земельных участков (создание, осуществление деятельности фермерского хозяйства, его расширение); 2) испрашиваемое право на предоставляемые земельные участки (в собственность или аренду); 3) условия предоставления земельных участков в собственность (за плату или бесплатно); 4) срок аренды земельных участков; 5) обоснование размеров предоставляемых земельных участков (число членов фермерского хозяйства, виды деятельности фермерского хозяйства); 6) предполагаемое местоположение земельных участков. 2. К заявлению должно быть приложено соглашение, заключенное между членами фермерского хозяйства в соответствии со статьей 4 настоящего Федерального закона. 3. Орган местного самоуправления или по его поручению соответствующая землеустроительная организация на основании заявления, указанного в пункте 1 настоящей статьи, или обращения исполнительного органа государственной власти с учетом зонирования территорий в течение месяца обеспечивает изготовление проекта границ земельного участка и утверждает его. 4. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение четырнадцати дней принимает решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо в аренду с приложением проекта его границ. 5. Договор купли-продажи или аренды земельного участка для создания, осуществления деятельности или расширения фермерского хозяйства заключается в течение семи дней после представления заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. 6. Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об отказе в предоставлении земельного участка для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности может быть оспорено в судебном порядке. 7. Минимальные размеры земельных участков не устанавливаются для фермерских хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных законами субъектов Российской Федерации.
Статья 13	Выдел земельного участка в счет земельной доли, возникшей в результате приватизации сельскохозяйственных угодий 1. Гражданин, являющийся участником общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, имеет право требовать выдела земельного участка в счет земельной доли, возникшей при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", для создания или расширения фермерского хозяйства. 2. Условия и порядок выдела земельного участка в счет земельной доли, возникшей в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, для целей, указанных в пункте 1 настоящей статьи, определяются в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

ПРЕКРАЩЕНИЕ ФЕРМЕРСКОГО ХОЗЯЙСТВА

На практике нередко приходится сталкиваться с тем, что земельный участок числится за крестьянским (фермерским) хозяйством, а фактически этот земельный участок не используется или это хозяйство прекратило свое существование. Для того, чтобы определить, за кем закреплен земельный участок, необходимо сделать запрос и получить выписку из государственного кадастрового учета в ФГУ «Земельная кадастровая палата» по месту нахождения земельного участка. Следует иметь в виду, что данные кадастрового учета используются также и для налогообложения всех обладателей права на земельный участок.

Согласно статье 20 Федерального закона от 11 июня 2003 г. N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве") основанием прекращения фермерского хозяйства являются:

- «1) в случае единогласного решения членов фермерского хозяйства о прекращении фермерского хозяйства;
 - 2) в случае, если не осталось ни одного из членов фермерского хозяйства или их наследников, желающих продолжить деятельность фермерского хозяйства;
 - 3) в случае несостоятельности (банкротства) фермерского хозяйства (Об особенностях банкротства крестьянского (фермерского) хозяйства см. Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ);
 - 4) в случае создания на базе имущества фермерского хозяйства производственного кооператива или хозяйственного товарищества;
 - 5) на основании решения суда.
2. Споры, возникшие в связи с прекращением фермерского хозяйства, разрешаются в судебном порядке».

АССОЦИАЦИЯ ИЛИ СОЮЗ КРЕСТЬЯНСКИХ (ФЕРМЕРСКИХ) ХОЗЯЙСТВ

«Фермерские хозяйства в целях координации своей предпринимательской деятельности, представления и защиты общих имущественных интересов могут по договору между собой создавать объединения в форме ассоциаций или союзов фермерских хозяйств по территориальному и отраслевому признакам, а также могут быть учредителями, участниками, членами коммерческих и некоммерческих организаций» (из статьи 20 Федерального закона от 11 июня 2003 г. N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве").

6.7.4. Предоставление земельных участков для строительства, правообладателями которых являются садоводческие товарищества

При изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства, используемых для садоводства, огородничества и животноводства, необходимо учитывать особенности правового положения этих земель:

- на земельные участки для коллективного садоводства, огородничества и животноводства, *предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения*, распространяются все требования по целевому назначению и разрешенному использованию, установленные для земель сельскохозяйственного назначения. Так, согласно статье 8 Земельного кодекса отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении: земель, находящихся в частной собственности из земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в отношении земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления. Использование земель сельскохозяйственного назначения регулируется статьей 78 Земельного кодекса, а особенности изъятия и предоставления для несельскохозяйственных целей установлены в статье 79 «Особенности использования сельскохозяйственных угодий» Земельного кодекса (извлечения из указанных статей уже приводились в данном разделе);
- оборот земельных участков, предоставленных из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, регулируется Земельным кодексом (из статьи 27 п.7 Земельного кодекса и статьи 1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);
- садоводство, огородничество и животноводство может быть коллективным и индивидуальным; земельные участки для коллективного садоводства, огородничества и животноводства подразделяются на земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования и земельные участки, обладателями прав на которые являются граждане. К имуществу общего пользования относится имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории

садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения потребностей членов такого некоммерческого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное). На земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования садоводческому или животноводческому товариществу выдается документ, удостоверяющий право на землю. На участки, переданные в собственность каждому члену садоводческих и животноводческих товариществ по представлению соответствующих товариществ, выдается документ, удостоверяющий его право на землю. Порядок использования земельных участков в садоводческих и животноводческих товариществах определяется их уставом. В отдельных случаях земельные участки могут предоставляться гражданам для индивидуального садоводства и огородничества, то есть без организации товарищества.

- земельные участки, предоставленные гражданам, могут находиться в собственности, постоянном пользовании, пожизненном наследуемом владении, аренде;
- при изъятии земельных участков, находящихся в собственности, производится выкуп по договорной цене, а при изъятии земельных участков, находящихся в пользовании, владении или аренде - возмещение стоимости убытков, включая упущенную выгоду, а договор купли-продажи заключается с собственником земельного участка (муниципальным образованием или органом государственной власти);
- особенностью распоряжения земельными участками, принадлежащими гражданам, является то, что они вправе совершать сделки с землей с согласия других членов семьи (об этом в разделе 3 Пособия).

Далее в указанном разделе приводятся извлечения из действующих нормативных правовых актов Российской Федерации, которые устанавливают вышеперечисленные и иные особенности правового положения земель, предоставленных для садоводства, огородничества и животноводства.

Порядок предоставления земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства устанавливается Земельным кодексом, федеральным законом о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан (из статьи 81 Земельного кодекса).

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения садоводства, огородничества и животноводства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (из статьи 33 Земельного кодекса).

При совершении сделок с земельными участками необходимо учитывать требования Земельного кодекса, а также Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.98 г. № 66-ФЗ), в статье 29 которого установлено следующее: *«При совершении сделок с садовыми, огородными и дачными земельными участками изменение их целевого назначения и разрешенного использования не допускается. Сделки с садовыми, огородными и дачными земельными участками регулируются настоящим Федеральным законом, а также гражданским и земельным законодательством с учетом особенностей, установленных законодательством о недрах, об охране окружающей природной среды, о градостроительстве, водным, лесным и иным законодательством.*

Не допускаются сделки с садовыми, огородными и дачными земельными участками, если такие сделки приводят к нарушениям градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных требований (норм, правил и нормативов) или к невозможности соблюдать целевое назначение указанных земельных участков и условия их разрешенного использования.

Отчуждение, залог, сдача в аренду садового, огородного или дачного земельного участка, находящегося в общей собственности, осуществляются при согласии всех участников общей собственности».

Нормы, определяющие организацию и застройку территории садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения, установлены в главе УИ Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.98 г. № 66 - ФЗ, а именно:

- порядок разработки проектов организации и застройки (статья 32);

Л

- нормативы организации и застройки (статья 33);
- порядок строительства объектов (статья 34).

«Установить, что земельные участки, полученные гражданами до 1 января 1991 года и находящиеся в их пожизненном наследуемом владении и пользовании, в том числе сверх установленных предельных размеров, и используемые ими для ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, жилищного либо дачного строительства, сохраняются за гражданами в полном размере. Запрещается обязывать граждан, имеющих указанные земельные участки, выкупать их или брать в аренду (из п.1 Указа Президента Российской Федерации «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 07.03.96 г. № 337 - этот указ действовал до 25 февраля 2003 г. и далее признан утратившим силу).

«Граждане, имеющие в собственности жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках и отвечающие требованиям нормативов, предъявляемым к жилым помещениям, вправе переоформлять их в качестве жилых домов с приусадебными участками на праве частной собственности в порядке, установленном законодательством (из статьи 9 ФЗ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 года № 4218-1 с изменениями от 12 января 1996 г., 21 апреля 1997 г., 10 февраля, 17 июня, 8 июля 1999 г., 24 декабря 2002 г., 6 мая 2003 г., 22 августа 2004 г.).

С момента проведения земельной реформы построены дачные домики, индивидуальные дома, гаражи и иные строения, которые не всегда должным образом были оформлены, поэтому возникла необходимость в проведении так называемой «дачной амнистии». В Федеральном законе 30 июня 2006 года № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» имеются специальные статьи 252 и 253, которые учитывают соответственно «Особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства» и «Особенности государственной регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества», где указаны документы, которые являются основанием для регистрации права. Комментарии по особенностям применения указанного Закона содержатся в главе 3.

6.8. Сохранение мелиорированных земель и плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения

В данной главе рассматриваются вопросы сохранения при предоставлении земельных участков для строительства: мелиорированных земель и общие (проблемные) вопросы сохранения плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения. Учитывая важность рекультивации нарушенных земель при строительстве, вопросы рекультивации и восстановления плодородия почв изложены в отдельной главе, так как рекультивация производится не только на землях сельскохозяйственного назначения, но и на землях лесного фонда и других землях.

6.8.1. Сохранение мелиорированных земель

При размещении объектов строительства нередко затрагиваются мелиорированные земли. В зависимости от характера мелиоративных мероприятий различают следующие мелиорации земель:

- гидромелиорация,
- агромелиорация,
- культуртехническая мелиорация,
- химическая мелиорация.

Мелиорация связана с большими капиталовложениями и направлена на повышение продуктивности и устойчивости земледелия, обеспечения гарантированного производства сельскохозяйственной продукции. Целью мелиорации земель является сохранение и повышение плодородия земель, а также создание необходимых условий для вовлечения в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых и малопродуктивных земель и формирования рациональной структуры земельных угодий.

При изъятии (выкупе) и предоставлении мелиорированных земель необходимо учитывать требования Земельного кодекса в отношении земель сельскохозяйственного назначения, а также требования Федерального закона от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель» с изменениями от 10 января 2003 г., 22 августа 2004 г., в котором установлены правовые основы деятельности в области мелиорации земель, определены полномочия органов государственной власти, органов местного самоуправления по регулированию указанной деятельности, а также права и обязанности граждан

(физических лиц) и юридических лиц, осуществляющих деятельность в области мелиорации земель и обеспечивающих эффективное использование и охрану мелиорированных земель.

Федеральным законом «О мелиорации земель» допускается, что «мелиоративные системы и отдельно расположенные гидротехнические сооружения в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности» (из статьи 10). Соответственно при изъятии (выкупе) и предоставлении для строительства мелиорированных земель необходимо учитывать права их собственников.

Изменение целевого назначения мелиорированных земель необходимо согласовывать со специально уполномоченным государственным органом в области мелиорации земель (в настоящее время указанные функции исполняет управление сельского хозяйства). При этом следует иметь в виду, что «государственное управление в области мелиорации земель осуществляют Президент Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере агропромышленного комплекса, включая мелиорацию земель. Положение о федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере агропромышленного комплекса, включая мелиорацию, а также о федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем функции по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере агропромышленного комплекса, включая мелиорацию в области мелиорации земель, утверждается Правительством Российской Федерации» (из статьи 17 ФЗ «О мелиорации земель»). Согласно Положению о Министерстве сельского хозяйства РФ, утвержденному постановлением Правительства РФ от 28 июня 2004 г. N 315, Министерство сельского хозяйства РФ является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере мелиорации земель.

В соответствии с Федеральным законом «О мелиорации земель» к полномочиям в области мелиорации органов государственной власти и органов местного самоуправления относится следующее:
Статья 14. Полномочия Российской Федерации в области мелиорации земель.

К полномочиям Российской Федерации в области мелиорации земель относятся:

- определение государственной политики в области мелиорации земель;
- разработка и принятие федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области мелиорации земель и контроль за их соблюдением;
- владение, пользование, распоряжение и управление отнесенными к федеральной собственности государственными мелиоративными системами и отдельно расположенными гидротехническими сооружениями.

Статья 15. Полномочия субъектов Российской Федерации в области мелиорации земель.

К полномочиям субъектов Российской Федерации в области мелиорации земель относятся:

- владение, пользование, распоряжение и управление отнесенными к собственности субъектов Российской Федерации государственными мелиоративными системами и отдельно расположенными гидротехническими сооружениями;
- разработка и принятие в соответствии с федеральными законами законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации в области мелиорации земель.

Статья 16. Полномочия органов местного самоуправления в области мелиорации земель.

Органы местного самоуправления в соответствии с Конституцией Российской Федерации и федеральными законами могут осуществлять следующие полномочия в области мелиорации земель:

- владение, пользование и распоряжение мелиоративными системами и отдельно расположенными гидротехническими сооружениями, находящимися в муниципальной собственности;
- обеспечение защиты окружающей природной среды при проведении мелиорации земель на соответствующих территориях;
- участие в экспертизе проектов мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений;
- координация и регулирование в пределах своей компетенции деятельности граждан (физических лиц) и юридических лиц в области мелиорации земель.

Мелиорированный земельный участок находится под особой защитой. Что касается строительства на мелиорированных землях, в статье 30 Федерального закона «О мелиорации земель» установлено следующее: «Строительство на мелиорируемых (мелиорированных) землях объектов и проведение

других работ, не предназначенных для мелиорации земель, не должны ухудшать водного, воздушного и питательного режимов почв на мелиорируемых (мелиорированных) землях, а также препятствовать эксплуатации мелиоративных систем, отдельно расположенных гидротехнических сооружений и защитных лесных насаждений.

Любая деятельность на мелиорируемых (мелиорированных) землях должна осуществляться в соответствии с требованиями специально уполномоченных государственных органов в области мелиорации земель.

Сооружение и эксплуатация линий связи, электропередачи, трубопроводов, дорог и других объектов на мелиорируемых (мелиорированных) землях должны осуществляться по согласованию со специально уполномоченными государственными органами в области мелиорации земель».

ФЗ «О мелиорации земель» констатирует, что «перевод мелиорированных земель в иные земли, изъятие мелиорированных земель осуществляются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации» (статья 31).

Как при проведении мелиорации земель, так и при осуществлении строительстве на мелиорированных землях, а также при проведении мелиорации земельного участка, предназначенного для строительства объекта, необходимо учитывать экологические требования. При этом следует иметь в виду, что мелиоративные мероприятия осуществляются с соблюдением требований земельного, водного, лесного законодательства Российской Федерации, а также законодательства Российской Федерации об охране окружающей природной среды, о недрах, о растительном мире и о животном мире.

Возмещение ущерба в результате нарушения законодательства Российской Федерации в области мелиорации земель производится в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

6.8.2. Сохранение плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения

Сохранению и восстановлению плодородия почв уделяется большое внимание, так как они рассматриваются как национальное достояние России. Поэтому принято постановление Правительства РФ от 20 февраля 2006 г. N 99 "О федеральной целевой программе "Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006 - 2010 годы".

Министерству сельского хозяйства Российской Федерации поручено проведение работ по учету показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения, который представляет собой упорядоченную систему сбора и обобщения информации о состоянии плодородия земель сельскохозяйственного назначения, полученной при проведении почвенных, агрохимических, фитосанитарных и эколого-токсикологических обследований таких земель. Учет производится в соответствии с «Правилами государственного учета показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения», утвержденными постановлением Правительства РФ от 1 марта 2001 г. N 154.

Правовые основы государственного регулирования обеспечения воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения при осуществлении собственниками, владельцами, пользователями, в том числе арендаторами, земельных участков хозяйственной деятельности установлены Федеральным законом от 16 июля 1998 г. N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" с изменениями от 10 января 2003 г., 22 августа 2004 г.

В статье 8 указанного Закона установлено, что к обязанностям собственников, владельцев, пользователей, в том числе арендаторов, земельных участков относятся:

- осуществление производства сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключаящими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду;
- информирование соответствующих органов исполнительной власти о фактах деградации земель сельскохозяйственного назначения и загрязнения почв на земельных участках, находящихся в их владении или пользовании.

«Федеральные целевые программы обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения формируются Правительством Российской Федерации и утверждаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Региональные целевые программы обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения разрабатываются и утверждаются в порядке, предусмотренном законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации» (из статьи 13).

В целях обеспечения органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, заинтересованных граждан и юридических лиц информацией о состоянии плодородия земель проводится государственный учет показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения, который включает в себя сбор и обобщение результатов почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследований земель сельскохозяйственного назначения.

Правила государственного учета показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения утверждены постановлением Правительства РФ от 1 марта 2001 г. N 154.

Мониторинг плодородия земель сельскохозяйственного назначения является составной частью государственного мониторинга земель, порядок проведения которого устанавливается земельным законодательством.

Нарушение законодательства Российской Федерации в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения влечет за собой ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Федеральные законы "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения", "О мелиорации земель", Водный и Земельный кодексы Российской Федерации, а также Основные направления агропродовольственной политики Правительства Российской Федерации на 2001 - 2010 годы определили необходимость разработки федеральной целевой программы "Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006 - 2010 годы", которая утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 20 февраля 2006 г. № 99.

Извлечение из Федеральной целевой программы "Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006 - 2010 годы"

	Целями Программы являются сохранение и рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов, создание условий для увеличения объемов производства высококачественной сельскохозяйственной продукции на основе восстановления и повышения плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения при выполнении комплекса агрохимических, гидромелиоративных, культуртехнических, агролесомелиоративных, водохозяйственных и организационных мероприятий с использованием современных достижений науки и техники. Программой предусматривается направление средств федерального бюджета на капитальные вложения, строительство и реконструкцию мелиоративных и водохозяйственных объектов, осуществление прочих расходов (включая субсидии на проведение агрохимических мероприятий), выполнение прикладных научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, проведение мониторинга плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения, создание картографической основы систем земледелия и землеустройства, а также совместного использования комплексных водохозяйственных объектов. Все стройки и объекты для федеральных государственных нужд, которые предполагается финансировать за счет государственных капитальных вложений, предусмотренных на реализацию Программы, находятся в федеральной собственности. По примеру многих других стран (США, Канада, Германия) Российская Федерация в целях объективного анализа состояния сельскохозяйственных угодий использует классификацию почв по классам пригодности для сельскохозяйственного производства, которая вполне может быть использована для проведения мониторинга плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения. В соответствии с предложенной классификацией ранжирование пахотных земель в Российской Федерации осуществляется по классам пригодности почв для сельскохозяйственного производства и возможной потенциальной урожайности. В каждом классе пригодности почв предусматриваются 4 разряда с соответствующими интервалами. Указанный индикативный показатель является интегральным выражением, характеризующим состояние плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения. Реализация мероприятий Программы позволит полнее реализовать потенциал и возможности земель сельскохозяйственного назначения, добиться роста урожайности сельскохозяйственных культур и увеличения кормовой базы животноводства благодаря более полному использованию ресурсных возможностей почв.

При реализации мероприятий Программы предполагается к 2010 году увеличить разрядность почв на 1,5 - 0,5 разряда. Это обеспечит прирост урожайности на 3 центнера с гектара для I и II классов почв, 2 центнера с гектара для III и IV классов почв и на 1 центнер с гектара для V класса почв, а также позволит получить за годы реализации Программы дополнительно не менее 80 млн. тонн сельскохозяйственной продукции (в зерновом эквиваленте). Большие возможности по восстановлению плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и росту урожайности имеют сельскохозяйственные организации, расположенные в Центральном, Южном и Приволжском федеральных округах, где прежде всего планируется применить научно обоснованные системы земледелия и использовать имеющийся потенциал мелиорированных земель.

Региональный опыт



Согласно Закону Чувашской республики «О воспроизводстве плодородия земель сельскохозяйственного назначения в Чувашской республике» от 28 января 2005 года: «охрана земель - система правовых, организационных, экономических, экологических, технологических и иных мероприятий, направленных на рациональное использование земли как части окружающей среды, предотвращение необоснованного изъятия наиболее

ценных земель из сельскохозяйственного оборота, а также на восстановление и повышение плодородия почв». К полномочиям органов государственной власти Чувашской Республики в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения относятся:

разработка и принятие законов и иных нормативных правовых актов в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения и контроль за их соблюдением;
установление объемов финансирования мероприятий по воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения на основе анализа состояния плодородия земель и определения приоритетов и значимости видов мероприятий для эффективного и стабильного повышения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;
координация деятельности органов местного самоуправления в пределах своей компетенции по вопросам обеспечения сохранения, воспроизводства и рационального использования плодородия земель сельскохозяйственного назначения;
стимулирование деятельности сельскохозяйственных товаропроизводителей в области воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения;
координация выполнения научных исследований в области воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения;
изменение целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

6.8.3. Заключение органа управления сельского хозяйства по вопросу предварительного согласования места расположения земельного участка под строительство

Орган управления сельского хозяйства при администрации МО «Муниципальный район» участвует в комиссии по выбору земельного участка для строительства объекта, когда производится изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для строительства объекта из состава категории земель сельскохозяйственного назначения. Орган управления сельского хозяйства заинтересован в сохранении объемов сельскохозяйственного производства и защите интересов сельскохозяйственной организации в части сохранения ценных, продуктивных земельных угодий, возмещении потерь и убытков сельскохозяйственного производства, восстановлении плодородия нарушенных земель при их рекультивации, сохранения мелиорированных земель (осушенных, орошаемых). В отдельных случаях, когда сельскохозяйственные организации необоснованно завышают стоимость убытков, включая упущенную выгоду, орган управления сельского хозяйства может быть независимым арбитром при решении спорных вопросов. Орган управления сельского хозяйства проводит анализ экономической деятельности сельскохозяйственных организаций и соответственно обладает данными ежегодных отчетов. Кроме того орган управления сельского хозяйства имеет сведения о стоимости продажи сельскохозяйственной продукции в данной местности и стоимости органических и минеральных удобрений и др. показателях.

В связи с вышеизложенным приводим практический пример заключения управления сельского хозяйства муниципального района.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

управления сельского хозяйства администрации муниципального образования «Севский район» по вопросу предварительного согласования места расположения земельного участка под строительство международного автомобильного пункта пропуска через Государственную границу Российской Федерации

« 10.09.2006 г.»

г. Севск

Рассмотрев заявку Федеральной таможенной службы (ФТС России) о выделении земельного участка под строительство международного автомобильного пункта пропуска через Государственную границу Российской Федерации "Некислинское" в размере 23,02 га, управление сельского хозяйства при администрации муниципального образования «Севский район» констатирует, что комиссией было рассмотрено два варианта размещения пункта пропуска.

Заключение комиссии по размещению пункта пропуска по второму варианту управление сельского хозяйства считает более приемлемым, так как затраты на строительство инженерных сетей и соответственно площадь изымаемого земельного участка будет меньше, чем по первому варианту. Это позволит сократить убытки сельскохозяйственного производства и изъятие ценных сельскохозяйственных угодий.

Управление сельского хозяйства, учитывая согласие арендатора земельного участка ТОО им. Куйбышева, решение общего собрания участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения бывшего колхоза им. Куйбышева, администрации МО «Некислинское сельское поселение» и Федеральной дирекции автомобильной дороги "Москва-Харьков", рекомендует администрации МО «Севский район» утвердить акт о выборе земельного участка, проект его границ и предварительно согласовать место размещения объекта: «Международного автомобильного пункта пропуска через Государственную границу Российской Федерации "Некислинское"».

Управление сельского хозяйства поддерживает условия оформления сделки купли-продажи земельного участка, указанные в протоколе общего собрания участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения бывшего колхоза им. Куйбышева, а именно:

оплата выкупной стоимости земельного участка, включая потери и убытки сельскохозяйственного производства, затраты на биологический этап рекультивации нарушенных земель до начала освоения земельного участка;

разработка проекта рекультивации нарушенных земель при строительстве подземных инженерных коммуникаций (газопровода, водопровода и коллектора);

проведение государственной экспертизы проекта строительства объекта.

Начальник управления сельского хозяйства МО «Севский район»

(подпись)

7. Особенности выбора и предоставления земельных участков для строительства, находящихся в собственности граждан, и предоставления земельных участков гражданам

В данной главе рассмотрены и даны извлечения из действующих нормативных правовых актов земельного законодательства по изъятию (выкупу) земельных участков у граждан для государственных и общественных нужд, связанных со строительством объектов, а также связанные с предоставлением земельных участков гражданам для удовлетворения их потребностей. Изъятие (выкуп) земельных участков у граждан и предоставление земельных участков гражданам тесно взаимосвязаны, потому что при изъятии земельных участков у граждан в большинстве случаев необходимо решать вопросы о предоставлении им земельных участков, взамен изымаемых или о замене земельных участков на равноценные. И в том, и в другом случае решаются вопросы о компенсациях гражданам причиненного ущерба.

Кроме того, вопросы предоставления земельных участков гражданам необходимо знать, поскольку это касается прав граждан на землю и эти права подчас не учитываются, недооцениваются и даже нарушаются юридическими лицами, заинтересованными в предоставлении земельного участка для строительства. С правами на земельные участки тесно связаны и льготы, которые предоставлены отдельным категориям граждан, которые также нельзя не учитывать.

Следует иметь в виду, что земельные участки могут быть предоставлены гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

На земельные участки, предоставленные гражданам, не распространяется действие Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24 июля 2002 года №101-ФЗ. Оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

Особенностью современного периода является то, что у граждан, в отличие от юридических лиц, во многих случаях могут быть не полностью или не надлежащим образом оформлены документы на землю: отсутствует карта (план) земельного участка с данными геодезических измерений, описанием смежных земель, согласованием границ со смежными землепользователями, а имеется только временное свидетельство о праве на землю, запись в хозяйственной книге и т.д. Но может отсутствовать и временное свидетельство, а права граждан установлены только решением органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для ведения приусадебного хозяйства, индивидуального жилищного или гаражного строительства, огородничества, садоводства, животноводства и т.д. Отсутствие у граждан указанных документов ни в коей мере не должно ущемлять их права на землю, поскольку это не правовой, а технический вопрос, связанный с большим объемом работ по изготовлению соответствующих землеустроительных документов, которые требуют материальных и финансовых средств и, естественно, времени для осуществления всего комплекса работ по проведению инвентаризации земель, изготовлению документов, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации права. Отчасти указанные проблемы были решены с принятием закона о «дачной амнистии»: Федеральный закон от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», извлечения из которого приводятся в конце данной главы.

Следует отметить, что в ряде регионов Российской Федерации проводятся массовые работы по инвентаризации земель населенных пунктов, включая земельные участки граждан, а в ряде мест завершены, положены в основу государственного земельного кадастра, в том числе с ведением электронных баз данных.

Граждан, обладающих правами на земельные участки, следует отличать от тех, кто самовольно занял и использует пустующие или временно неиспользуемые территории промышленных предприятий, городов, иных населенных пунктов и межселенных территорий для посева сельскохозяйственных культур, возведения строений, гаражей и т.д. В данном случае такие действия граждан квалифицируются как самозахват земель, то есть как нарушение земельного законодательства.

В собственности граждан могут находиться как земельные участки, так и земельные доли (об обороте земель сельскохозяйственного назначения смотрите в главе 6 данного пособия). Дело в том, что сельскохозяйственные угодья бывших колхозов и совхозов разделены на земельные доли (паи), а гражданам, обладающим таким правом, выданы свидетельства установленного образца о праве

собственности на земельную долю. Размеры земельных долей одинаковы в пределах сельскохозяйственной организации и разные по сравнению с соседними сельскохозяйственными организациями. Первоначально для определения размера земельного участка в счет земельной доли в зависимости от качества сельскохозяйственных угодий производилась их оценка в баллогектарах. При этом учитывались результаты экономической и внутрихозяйственной оценки. В ныне действующем земельном законодательстве отсутствует понятие «баллогектар», а для определения качества сельскохозяйственных угодий применяются результаты государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. При выделе земельных участков на местности в счет земельных долей расчет их площади может производиться по среднему размеру земельной доли, то есть без учета кадастровой оценки или земельный участок может быть больше или меньше среднего размера в зависимости от кадастровой оценки. В целях определения кадастровой стоимости земельного участка учитываются результаты кадастровой оценки, утвержденной исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, и наличие почвенных разновидностей на конкретном земельном участке, отличающихся разными оценочными характеристиками.

Для ведения хозяйственной деятельности граждане могут создавать различные объединения, товарищества, кооперативы: садоводческие, гаражные и иные, деятельность которых регулируется соответствующим законодательством. В указанных объединениях право граждан на земельные участки сохраняется, но могут быть и земли общего пользования: под проездами, проходами, площадками для стоянки автотранспорта, помещениями органов управления и охраны и т.п.

Совместное управление и обеспечение эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирных домах, включая земельные участки, регулируется законодательством.

Граждане могут обладать правами на земельные участки, предоставленные для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства с образованием и без образования юридического лица.

7.1. Особенности совершения сделок с земельными участками, находящимися в общей совместной или долевой собственности физических лиц

При выборе земельных участков для строительства особое внимание следует уделять землям, находящимся в общей собственности (приусадебные и садовые участки, огороды и др.): совместной, или долевой, или собственности супругов, или собственности крестьянского (фермерского) хозяйства. Если не учитывать особенностей общей собственности, то сделки купли-продажи могут быть недействительными.

В Гражданском кодексе имеется специальная глава 16 «Общая собственность». Из статьи 244: *«Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц».*

Особенности распоряжения общей собственностью: совместной, долевой, собственностью супругов, собственностью крестьянского (фермерского) хозяйства	
Долевая собственность	Определение размеров долей: если доли не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, то доли считаются равными.
	Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.
	Распоряжение долевой собственностью осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса «Преимущественное право покупки». В указанной статье установлено, что при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

	Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в течение месяца (недвижимое имущество) или в течение десяти дней со дня извещения (движимое имущество), продавец вправе продать свою долю любому лицу. Если нарушены права преимущественной покупки, любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя. Не допускается уступка преимущественного права покупки доли другим лицам. Правила статьи 250 Гражданского кодекса применяются и при совершении договора мены. Поскольку сделки с землей подлежат обязательной государственной регистрации, момент передачи доли определяется с момента государственной регистрации сделки. Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено: 1. По соглашению участников. 2. В судебном порядке (если соглашение не достигнуто). Если выдел в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, производится выплата стоимости доли другими участниками долевой собственности. Долевая собственность может быть продана на публичных торгах в счет погашения кредиторской задолженности. При отсутствии согласия участников долевой собственности публичные торги могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 Гражданского кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.
Совместная собственность	Владеют и пользуются общим имуществом сообща все участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними. Любой участник совместной собственности может распоряжаться общим имуществом только по согласию всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка по распоряжению общим имуществом может быть признана недействительной (статья 253 Гражданского кодекса). Раздел имущества между участниками совместной собственности производится только после предварительного определения доли каждого из участников права на общее имущество (статья 254 Гражданского кодекса). После определения долей раздел имущества производится по правилам статьи 252 Гражданского кодекса.
Общая собственность супругов	Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства (из статьи 34 Семейного кодекса). Имущество, нажитое супругами, является их совместной собственностью при условии: 1. Если не установлен иной режим этого имущества или договором между супругами предусмотрено иное. 2. Если это имущество не принадлежало до вступления в брак. 3. Если это имущество не получено в дар во время брака или в порядке наследования. По обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество, находящееся в его собственности, а также на его долю в общем имуществе супругов, которая причиталась бы ему при разделе этого имущества (статья 256 Гражданского кодекса).

	«Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки. Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки» (статья 35 Семейного кодекса).
Собственность крестьянского (фермерского) хозяйства	Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное. В совместной собственности находится земельный участок: 1. Предоставленный в собственность. 2. Приобретенный в собственность. Плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, являются общим имуществом членов крестьянского (фермерского) хозяйства и используются по соглашению между ними. Это следует учитывать при выплате убытков, связанных с изъятием земель для строительства. При прекращении крестьянского (фермерского) хозяйства раздел имущества и земельного участка производится по правилам статей 252 и 254 Гражданского кодекса. При выходе одного из членов крестьянского (фермерского) хозяйства из состава хозяйства земельный участок разделу не подлежит. Права супругов владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, являющимся совместной собственностью членов крестьянского (фермерского) хозяйства, определяются статьями 257 и 258 Гражданского кодекса Российской Федерации (из статьи 33 Семейного кодекса).
Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме	Из Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 26.12.2005 N 184-ФЗ, от 30.06.2006 г. N 93-ФЗ): Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме, если принятым до вступления в силу настоящего Федерального закона решением общего собрания собственников помещений или иным соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не установлено иное (статья 15). 1. В существующей застройке населенных пунктов земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. 2. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. 3. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. 4. Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. 5. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Многоквартирные дома и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав таких домов, построенные или реконструированные после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, принимаются приемочной комиссией только при установлении размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

7. Не допускается запрет на обременение земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа лиц к объектам недвижимого имущества, входящим в состав многоквартирного дома и существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (статья 161)

Из Жилищного кодекса от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ:

Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

Статья 37. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такого помещения.

4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:
- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
 - 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.
- Статья 38. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме
1. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
 2. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

Кредитор участника долевой или совместной собственности вправе предъявить требования выдела доли должника для обращения на нее взыскания. Если остальные участники общей собственности отказываются приобретать долю должника, кредитор вправе требовать продажи этой доли с публичных торгов.

7.2. Оформление документации по изъятию (выкупу) земельных участков, правообладателями которых являются граждане

Выкуп земельных участков, находящихся в собственности граждан, для строительства производственных объектов производится в соответствии с требованиями Земельного кодекса и гражданского законодательства.

Согласование места размещения объекта строительства производится в порядке, установленном статьями 30-31 Земельного кодекса, и обязательно предшествует совершению сделки с земельным участком. Оформление землеустроительного проекта по изъятию (выкупу) земельных участков у граждан для производственного строительства необходимо производить с учетом следующих рекомендаций:

1. Изъятие (выкуп) земельных участков у граждан для строительства, как правило, производится в два этапа (стадии): предварительное согласование места размещения объекта строительства и изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка для строительства. Дело в том, что между этими этапами имеется разрыв по времени, связанный с межеванием земельного участка, постановкой на кадастровый учет и принятием решения об изменении целевого назначения земельного участка: перевода из одной категории земель в другую и (или) изменения разрешенного использования, а также проведением инженерных изысканий, разработкой и утверждением проектной документации.

Итогом первого этапа является:

- предварительное согласование места размещения объекта строительства с составлением соответствующего акта выбора членами комиссии, проекта границ земельного участка и других документов (глава 11 Пособия);
- предварительное согласие собственника (договор о намерениях купли-продажи земельного участка), а также предварительный расчет стоимости убытков, включая упущенную выгоду владельца, пользователя, арендатора земельного участка;
- согласование с контролирующими и надзорными организациями, владельцами инженерных коммуникаций и иными заинтересованными лицами.

Промежуточный этап оформления документации по предоставлению земельного участка для строительства, на который Земельным кодексом отводится срок до 3-х лет					
Проведение инженерных изысканий, разработка и утверждение проектной документации и	Раздел одного земельного участка, на два: первый, который выделяется для строительства, и второй, который остается у его владельца			Проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	Рассмотрение и принятие решения об изменении целевого назначения земельного участка: перевода из одной категории земель в другую и (или) изменения разрешенного использования
	межевание земельного участка (двух земельных участков)	постановка земельного участка на государственный кадастровый учет (двух земельных участков)	регистрация права на земельный участок (двух земельных участков)		

Итогом второго этапа является:

- уточнение, согласование и утверждение землеустроительной документации по выбору земельного участка (при необходимости), связанной с разработкой проектной документации, межеванием на местности, проведением государственной экспертизы (соответствие санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности) и принятием решения органа местного самоуправления или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации (в соответствии с их полномочиями) об изменении целевого назначения земельного участка: перевода из одной категории земель в другую и (или) изменения разрешенного использования;
 - определение потерь и убытков землепользователя, связанных с предоставлением земельного участка для строительства (при необходимости, если первым и вторым этапом имеется большой разрыв по времени), выкупной цены или арендной платы;
 - совершение сделки с земельным участком (заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, регистрация права, осуществление соответствующих выплат: выкупной цены (собственнику земельного участка), стоимости убытков, включая упущенную выгоду (собственнику земельного участка или иному лицу, которому причиняется ущерб в связи с изъятием земельного участка, например, арендатору), передача земельного участка по акту.
2. Гражданин, обладающий правами на земельный участок, при изъятии земель под строительство, затрагивающее его земельный участок, может привлекаться для работы в комиссии по выбору земельного участка под объект строительства с правом подписи (акта о выборе и проекта границ земельного участка) или выражать свое мнение по выбору земельного участка в устном и письменном виде.

Граждане, уклоняющиеся от работы в комиссии по выбору земельного участка, а также специально приглашенные юридические и физические лица уведомляются о времени, месте сбора и целях работы комиссии. Для этого за семь дней выписывается персональное извещение (повестка), при вручении которой делается отметка о вручении.

Интересы граждан в работе комиссии по выбору земельного участка могут представлять:

- доверенные им лица согласно доверенности, удостоверенной в установленном порядке;
 - ответственные лица органов местного самоуправления (в работе комиссии по выбору земельного участка, когда на территории нескольких земельных участков производится выбор трассы под строительство линейных объектов (линий связи и электропередачи, подземного газопровода и т.п.), когда нет споров и конфликтов. Однако письменное согласование выбора земельного участка для строительства производится обязательно независимо от того, привлекался и участвовал гражданин к работе комиссии или нет.
3. Выбор земельного участка для строительства должен быть согласован с гражданином - обладателем прав на этот земельный участок с оформлением следующих документов:
- письменного заключения (соглашения) об изъятии земельного участка для строительства, на земельные участки, находящиеся в пожизненном наследуемом владении, постоянном пользовании или аренде;
 - договора о намерениях совершения сделки купли-продажи земельного участка или его части, находящейся в собственности или договора аренды земельного участка;
 - письменного заключения (соглашения) и (или) договора об установлении ограничений по использованию земельного участка в охранных и санитарно-защитных зонах, о предоставлении прав ограниченного пользования земельным участком (сервитута) для прохода и проезда по земельному участку, находящемуся в собственности гражданина.
4. В письменном заключении (соглашении) или договоре о намерениях совершения сделки купли-продажи земельного участка обязательно указывается:
- акт о выборе земельного участка и проект границ земельного участка (подписи на этих документах гражданина не обязательны, но по его желанию и в случае наличия спора гражданин должен быть обязательно ознакомлен с этими документами с отметкой об ознакомлении);
 - предварительная стоимость убытков, включая упущенную выгоду;
 - стоимость строений, многолетних насаждений и иных объектов недвижимого имущества, подлежащего сносу, условия сноса или переноса на другой земельный участок строения и его восстановления;

- предоставление земельного участка на новом месте и условия предоставления;
- варианты и условия обмена земельных участков;
- условия и сроки занятия земель, предоставляемых в краткосрочную аренду;
- порядок рекультивации нарушенных земель, предоставляемых в аренду;
- ограничения по использованию земельных участков (наличие и режим использования охранных, санитарно-защитных, противопожарных и иных зон, ограничивающих использование земельного участка);
- право ограниченного пользования земельным участком, а именно, сервитута, то есть обременения земельного участка правами других лиц для прохода и проезда;
- порядок компенсации ущерба за предоставление права ограниченного пользования земельным участком и ограничением прав;
- стоимость потерь сельскохозяйственного производства;
- наличие права (долевая или совместная собственность) и согласие на совершение сделки других собственников, членов семьи или членов крестьянского (фермерского) хозяйства, подписи обладателей долевой или совместной собственности в заключении или договоре или письменное согласие по предмету сделки на отдельном документе (если обладатель права проживает в другом месте или по каким-то причинам не может присутствовать при подписании указанных документов). В случае отказа других участников долевой собственности на совершение сделки на земельный участок обладатель земельной доли имеет право на выделение ее в натуре, а совершению сделки с земельным участком предшествует предварительное уведомление других дольщиков о намерении совершения сделки в соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5. К землеустроительному делу должны быть приложены

- копии правоустанавливающих документов на земельный участок, находящийся в собственности гражданина (свидетельство о праве собственности на землю, план земельного участка, постановление суда о разделе земельных долей, удостоверение о вступлении в наследство и др.);
- выписка из территориального зонирования населенных пунктов или межселенной территории с указанием условий использования земельных участков данной зоны;
- справка об отсутствии или наличии полезных ископаемых;
- справка о кадастровой стоимости земельного участка;
- другие документы, предусмотренные при изъятии и предоставлении земельных участков для строительства производственных объектов.

6. В целях детального изучения специфических природных условий земельного участка и его использования возможны дополнительные изыскания и исследования, которые могут проводиться по договору безвозмездного срочного пользования или аренды.

7. В случае расхождения площади земельного участка, указанной в документах, с фактической, определенной по данным измерений на местности, собственник земельного участка вправе решать следующие вопросы:

- с органами местного самоуправления об изменении площади земельного участка по фактическому состоянию и предоставлении ему в собственность в пределах норм, установленных для данного населенного пункта;
- ходатайствовать о закреплении дополнительной площади сверх установленной нормы в аренду или выкупить за плату указанную часть в собственность (извлечения из нормативных правовых актов, которые регулируют права граждан, приводятся в данной главе);
- если имеются споры о праве на земельный участок или его границам, то изъятие земельных участков не может быть произведено до разрешения земельного спора. Собственник земельного участка и органы местного самоуправления вправе участвовать в разрешении земельных споров. Окончательно земельные споры решаются в суде;
- приобретать в собственность земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, находящиеся в собственности данного гражданина;
- переводить жилые помещения в нежилые (производственные) и соответственно изменять целевое назначение земельного участка под жилым помещением в соответствии с гражданским законодательством.

8. Если земельный участок не освоен или его использование не соответствует целевому назначению, решаются вопросы об устранении нарушений земельного законодательства. При этом следует

руководствоваться рекомендациями «О проведении инвентаризации земель», утвержденными приказом Госкомзема Российской Федерации от 02.08.93 г. № 38 во исполнение Указа Президента РФ от 23.04.93 г. № 480 и постановлением СМ-Правительства РФ от 12.07.93 г. № 659. В приложениях к приказу содержатся рекомендуемые формы документов для оформления материалов инвентаризации неиспользуемых земель.

9. На втором этапе (стадии) изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства, находящегося в собственности (владении, пользовании или аренде) граждан, производятся окончательные расчеты по оценке земельного участка, строений, стоимости убытков, другие выплаты и компенсации и все вопросы, обозначенные на первом этапе, а также возмещение стоимости потерь сельскохозяйственного производства. Указанные расчеты могут быть оформлены в виде отдельных документов и обязательно должны быть отражены в итоговом документе: заключении (соглашении) об изъятии земельных участков, находящихся во владении (пользовании, аренде), или договоре купли-продажи по участку, находящемуся в собственности. Стоимость земельного участка определяется по взаимной договоренности продавца и покупателя. Для определения рыночной цены земельного участка обе стороны могут привлекать независимых оценщиков. Споры о стоимости земельного участка разрешаются в суде.

При изъятии (выкупе) земельных участков, находящихся в собственности граждан, необходимо учитывать требования статьи 35 Семейного кодекса от 29.12.95 г. № 223-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию от 03.06.2006 г. N71-03.):

«1. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов.

2. При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга.

Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки.

3. Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и/или регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки».

В целях уведомления участника долевой собственности владелец, желающий ее продать, обращается к другому владельцу доли с заявлением, образец которого приводится ниже. В данном случае приведен вариант обращения, когда посредником между гражданами является нотариальная контора, то есть гражданин обращается в эту контору, а нотариальная контора выполняет посреднические услуги по уведомлению другого гражданина, когда этот гражданин проживает в другой местности или отношения между гражданами не поддерживаются.

Заявление
с предложением совладельцу
воспользоваться правом
преимущественной покупки

В _____
(нотариальную контору)

от _____
(Ф.И.О., адрес)

Заявление

Прошу передать следующее мое заявление гражданину (гражданке)

(Ф.И.О.)

по адресу _____

Я продаю принадлежащие мне _____ долю (доли) в праве общей собственности на

(земельный участок, жилой дом и другое недвижимое имущество)

по адресу _____

за _____

(сумма цифрами и прописью)

и предлагаю Вам воспользоваться преимущественным правом покупки в соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Если Вы в течение месяца со дня получения настоящего заявления не приобретение указанной доли за предложенную мной сумму, я продам их другому лицу, оформив соответствующий договор купли-продажи.

Отсрочить продажу, снизить цену или принять платеж в рассрочку я не согласен.

Дата _____

Подпись _____

Согласие участника общей совместной собственности о продаже земельного участка может быть оформлено в виде заявления.

Заявление о согласии супруга на сделку об отчуждении общего совместного имущества

В _____
(нотариальную контору, учреждение юстиции по государственной регистрации недвижимости и сделок с ним)

от _____
(Ф.И.О., адрес)

Заявление

В соответствии со статьей 256 Гражданского кодекса Российской Федерации и абзацем 1 пункта 2 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации настоящим подтверждаю свое согласие на совершение моим мужем

_____ (Ф.И.О.)

с которым состою в браке с « _____ » _____ года,

свидетельство о заключении брака _____
(номер и дата, когда выдано)

договора купли-продажи _____

(указать объект недвижимости: земельный участок, жилой дом и т.д.)

за цену и на условиях по его усмотрению.

Город _____

(дата прописью)

Подпись _____

Удостоверительная подпись нотариуса, государственного регистратора

Один из участников общей собственности свое несогласие может выразить в письменном виде следующим образом.

*Возражение против сделок в отношении недвижимого имущества,
являющегося в общей собственности супругов*

В _____
(нотариальную контору, учреждение юстиции по государственной регистрации недвижимости и сделок с ним)

от _____
(Ф.И.О., адрес)

Заявление

Мне стало известно, что мой муж _____
(Ф.И.О., адрес)

пользуясь тем, что наш земельный участок, являющийся общей собственностью супругов, находящийся по адресу

числится принадлежащим ему одному, намерен без моего ведома продать его в собственность третьему лицу. Настоящим заявлением выражаю свое несогласие против какого бы то ни было договора в отношении земельного участка.

Дата _____

Подпись _____

После решения вопроса об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка органами местного самоуправления или исполнительными органами государственной власти субъекта Российской Федерации в зависимости от их компетенции, указанными в пункте 2, и получения разрешения на совершение сделки купли-продажи земельного участка с изменением целевого назначения земельного участка совершается указанная сделка.

Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменном виде по форме, установленной Роскомземом Российской Федерации. Договор о сделке подлежит в обязательном порядке государственной регистрации. В случае отсутствия государственной регистрации сделка считается недействительной. Нотариальное удостоверение сделок после введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 г. № 122-ФЗ и создания в регионе учреждений юстиции по регистрации указанных сделок не требуется, кроме сделок, по которым требуется обязательное нотариальное удостоверение, например, наследование, дарение и др. По желанию граждане и юридические лица имеют право нотариально удостоверить сделки с землей, которая должна предшествовать государственной регистрации этой сделки. «Договор о возведении жилого дома на отведенном земельном участке удостоверяется нотариусом по месту отвода земельного участка. Удостоверение договора об отчуждении жилого дома, квартиры, дачи, садового дома, гаража, а также земельного участка производится по месту нахождения

указанного имущества» (из статьи 56 «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» от 11.02.93 г. №4462-1).

«Нотариус по совместному письменному заявлению супругов выдает одному из них или обоим супругам свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе, нажитом за время брака.

Свидетельство о праве собственности на жилой дом, квартиру, дачу, садовый дом, гараж, а также на земельный участок выдается нотариусом по месту нахождения этого имущества» (из статьи 74 «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате»).

Совершение сделки по земельному участку, находящемуся в залоге, или по участку, по которому имеется договор ренты, производится с обязательным согласованием с залогодержателем и обладателем прав ренты. По земельному участку, на который наложен арест по совершению сделок, производится согласование изъятия земельного участка с органом, наложившим арест.

Если собственник земельного участка умер, а права на наследство находятся в стадии оформления, вопросы изъятия земельного участка решаются при участии наследников на земельный участок.

Земельные участки для строительства в городах и других населенных пунктах пользуются повышенным спросом, поэтому вопрос о предоставлении земельного участка может решаться на аукционе.

Собственники жилых помещений для обеспечения их эксплуатации могут объединяться в кондоминиумы. При изъятии земельных участков для строительства или установлении сервитутов следует руководствоваться законодательством о кондоминиумах.

Сделки с земельными участками для размещения жилищного строительства осуществляются в соответствии с гражданским законодательством.

Согласно Федеральному закону «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», принятому в 2007 году предусмотрена имущественная поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства. Так в качестве имущественной поддержки органами государственной власти и органами местного самоуправления могут передаваться(предоставляться) в пользование на праве аренды: земельные участки, здания, сооружения, нежилые помещения; оборудование, машины, механизмы, установки; транспортные средства; инвентарь и инструменты. Предоставляемое имущество должно использоваться по целевому назначению и на условиях, определенных органом по управлению государственным или муниципальным имуществом.

Законом запрещается продажа, переуступка прав пользования, передача прав пользования в залог и внесение прав пользования в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности имущества, предоставленного субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в качестве имущественной поддержки.

7.3. Предоставление земельных участков гражданам

(извлечения из нормативных правовых актов)

Для того, чтобы производить изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для строительства, необходимо иметь сведения о порядке предоставления земельных участков гражданам, так как при изъятии земельных участков производится предоставление равноценных участков и мена участков.

Одним из принципов земельного законодательства, установленном в Земельном кодексе (статья 1 п.4), является: «участие граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством».

Принцип сочетания интересов общества и законных интересов граждан призван обеспечить в земельном законодательстве регулирование использования и охраны земель в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком. Согласно статье 5 Земельного кодекса граждане являются такими же участниками земельных отношений, как юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

«Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц» (из статьи 15 Земельного кодекса).

Собственность граждан на землю не подвергается никакому сомнению, наоборот, согласно статье 16 «государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований».

Согласно статье 20 Земельного кодекса гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются, а ранее возникшее право постоянного (бессрочного) пользования, находящиеся у граждан до введения в действие Земельного кодекса, сохраняется. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками, однако имеют право приобрести их в собственность. «Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок» (из статьи 20 Земельного кодекса, то же и по землям, находящимся в пожизненном наследуемом (статья 21). Земельные участки, находящиеся на праве пожизненного наследуемого владения, могут быть переданы по наследству.

При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданин, являющийся арендатором данного земельного участка, имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу (из статьи 22 Земельного кодекса). Гражданин, являющийся арендатором земельного участка, имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

Изменение условий договора аренды. «Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором» (из статьи 22 Земельного кодекса).

«При осуществлении компактной застройки населенных пунктов в соответствии с их генеральными планами и проектами планировки и застройки, земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства около дома (квартиры) предоставляются в меньшем размере с выделением остальной части участка за пределами жилой зоны населенного пункта» (из статьи 64 Земельного кодекса).

«Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации» (из статьи 28 Земельного кодекса).

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса. «Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка» (из статьи 30 Земельного кодекса).

«Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства» (из статьи 30 Земельного кодекса).

Собственники зданий, строений, сооружений имеют в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом и федеральными законами.

Согласно статье 76 Земельного кодекса «самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства за время незаконного, пользования этими земельными участками. Приведение земельных участков в

пригодное для использования состояние при их захлавлении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет».

Региональный опыт

В соответствии с решением суда по иску прокуратуры Москвы начался снос незаконных построек на территории столичного природного заповедника «Воробьевы горы». За 10 месяцев прокуратурой города выявлено более 800 нарушений экологической направленности. Возбуждено 14 уголовных дел и более 40 административных производств, должностным лицам внесено 120 представлений об устранении нарушений закона.

«Всего государственными и контролирующими органами выявлено свыше 148 тыс. нарушений природоохранного законодательства, — говорится в сообщении. — Более 52 тыс. нарушений связано с законами города в сфере природопользования и охраны окружающей среды».

По данным прокуратуры, с правонарушителей взысканы штрафы на общую сумму более 38,6 млн. рублей. Возбуждено 153 уголовных дела, 85 из которых завершены и направлены в суд.

О конфликте в московском поселке Южное Бутово и московских властей, связанном с изъятием земельных участков для муниципальных нужд города Москвы, и других проблемах оценки земельных участков при сносе жилых помещений смотрите в главе 18.

Некоторые граждане, получившие земельные участки для жилищного строительства, длительное время его не используют для указанных целей, поэтому при превышении установленного срока к застройщику органами местного самоуправления применяются санкции, предусмотренные законодательством. В частности, согласно статье 8.8. Кодекса Российской Федерации «Об административных правонарушениях» в ред. от 22.06.2007 г. № 116-ФЗ использование земель не по целевому назначению, неиспользование земельного участка влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Земельные участки в городах и других населенных пунктах пользуются повышенным спросом, и поэтому для их продажи в собственность или права аренды проводятся торги (аукционы, конкурсы). Согласно «Правилам организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.02 г. № 808, продажа земельных участков или права их аренды производится по решению их собственников, а точнее, органов, уполномоченных принимать такие решения:

Федеральная государственная собственность Российской Федерации	Государственная собственность субъекта Российской Федерации	Муниципальная собственность
Правительство Российской Федерации или специально уполномоченный им федеральный орган исполнительной власти	Орган государственной власти субъекта Российской Федерации	Орган местного самоуправления

Предметом торгов может быть земельный участок с установленными границами и правовым режимом либо право его аренды.

Согласно Правилам «извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующие сведения:

- а) форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;
- б) срок принятия решения об отказе в проведении торгов;
- в) предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные;
- г) наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;

- д) наименование организатора торгов;
- е) начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, "шаг аукциона", размер задатка и реквизиты счета для его перечисления;
- ж) форма заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах;
- з) условия конкурса;
- и) место, дата, время и порядок определения участников торгов;
- к) место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов;
- л) срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка;
- м) дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;
- н) проект договора купли-продажи или аренды земельного участка;
- о) сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку».

При выборе земельных участков для размещения и проектирования индивидуальных жилых домов необходимо учитывать требования норм государственной противопожарной службы МВД России «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования. НПБ 106-95». Указанные нормы распространяются на проектирование многоквартирных индивидуальных жилых домов и коттеджей (коттедж — индивидуальный (многоквартирный) городской или сельский дом с прилегающим к нему участком земли), а также индивидуальных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного или иного назначения, связанными с индивидуальной трудовой деятельностью собственников этих домов.

Оформление, разработка и согласование документации для индивидуального строительства осуществляются согласно НПБ 03-93 (см. раздел 16 данного Пособия) и РСН 70-88, где в частности имеются требования к содержанию строительного паспорта на застройку земельного участка, включающего: проект жилого дома со схемой земельного участка; проекты хозяйственных построек; краткая пояснительная записка; акт выноса в натуру границ земельного участка и разбивка строений; схема выноса в натуру границ земельного участка и разбивки строения.

Согласно требованиям НПБ 106-95: «к каждому земельному участку индивидуального жилого дома следует предусматривать проезд. При устройстве проездов с односторонним кольцевым движением должны быть предусмотрены разъездные площадки через каждые 200 м шириной проезжей части 6 м и длиной 15 м. Протяженность тупиковых проездов с разворотными площадками в конце не должна превышать 150 м при ширине проезжей части 4,2 м».

Число этажей индивидуальных жилых домов устанавливается в зависимости от степени огнестойкости.

«В первом и цокольном этажах, а также в пристройках допускается размещать помещения общественного назначения и помещения, связанные с индивидуальной трудовой деятельностью проживающих в здании, за исключением:

специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов;

предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви) (извлечение из НПБ 106-95).

При отсутствии наружных водопроводных сетей противопожарного водоснабжения используются естественные водоемы или устраиваются пожарные водоемы. Водоемы принимаются по расчету, но не менее двух, при радиусе использования их для пожаротушения 100 — 200 м (в зависимости от наличия мотопомп или автонасосов). Объем водоемов следует определять исходя из расчетных расходов и продолжительности тушения пожаров, при этом в каждом водоеме должно храниться 50 % объема воды на пожаротушение.

7.4. «Дачная амнистия» или оформление в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества

По данным опроса ОАО «ВЦИОМ» («Всероссийский центр изучения общественного мнения»), людей, чьи интересы затрагивает «дачная амнистия», значительно больше, чем по оценкам думских экспертов: 26% опрошенных сообщили, что сами они или их родственники являются владельцами дачных участков, у 24% в семье есть огородный участок и 13% — садовый. При этом лишь треть (31%)

владельцев дачных и садовых участков их уже приватизировали. Половина (51%) владельцев пока не приватизировали свои участки, а значит, будут вынуждены это делать уже в соответствии с новым законодательством. В их числе 11% уже сталкивались с оформлением права частной собственности на свой участок, но до сих пор не смогли его приватизировать. Еще 14% не знают, приватизирован ли их участок.

Только 19% россиян полагают, что «дачная амнистия» проводится в интересах всех владельцев дачных и садовых участков. 36% думают, что она проводится в первую очередь в интересах чиновников, которые занимаются приватизацией дачных участков и дач; и почти столько же (31%) — что новый закон придуман в интересах богатых владельцев дач и коттеджей. Пожилые люди особенно не склонны верить, что закон разработан в интересах рядовых владельцев дач и участков (только 14%).

Федеральным законом от 30 июня 2006 года N 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» внесены изменения и дополнения в действующее законодательство, регулирующие вопросы оформления прав граждан на объекты недвижимости.

Для государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества обязательным документом является план данного объекта недвижимого имущества, а на земельный участок - кадастровый план данного земельного участка. Планы не требуются, если они уже были помещены в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

В отношении земельного участка, установлено, что его площадь в I подразделе ЕГРП записывается по кадастровому плану, а по другим объектам недвижимого имущества - по плану или иному документу.

В целях реализации Закона дано поручение по разработке и утверждению специальных форм:

- 1) выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок;
- 2) технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства;
- 3) декларации об объекте недвижимого имущества, в которую включаются сведения о его адресе (местоположении), виде (названии), назначении, площади, количестве этажей (этажности), в том числе подземных этажей, годе его создания, о материалах наружных стен такого объекта недвижимого имущества, его подключении к сетям инженерно-технического обеспечения, кадастровом номере земельного участка, на котором такой объект недвижимого имущества расположен.

В Законе рассмотрены различные случаи оформления права на объекты недвижимости:

- а) внесение уточнений об объекте недвижимого имущества в ЕГРП;
- б) регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (до 30 октября 2001 года) и после введения Земельного кодекса Российской Федерации;
- в) особенности государственной регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества

Происшедшие изменения по объектам недвижимости вносятся В ЕГРП без повторной регистрации

Внесение уточнений об объекте недвижимого имущества в ЕГРП без повторной регистрации производится на основании:		
заявления правообладателя с приложением плана объекта и (или) кадастрового плана земельного участка	сведений, представленных соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества или по земельному участку органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, при наличии согласия в письменной форме правообладателя такого объекта недвижимого имущества	В случае спора уточненные данные об объекте недвижимого имущества вносятся на основании вступившего в законную силу судебного акта

Для государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок предоставляются соответствующие документы.

Основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (до 30 октября 2001 года), для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования является следующий документ:		
акт о предоставлении	акт (свидетельство) о	выписка из иной документ

земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления	праве такого гражданина на данный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти	похозяйственной книги о наличии права на данный земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства	устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок (наследство, дарение, судебный акт и др.)
Обязательным приложением к указанным документам является кадастровый план соответствующего земельного участка: из этого следует, что земельный участок должен быть поставлен на государственный кадастровый учет. Государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок осуществляется также в случае, если сведения о его площади, содержащиеся в представленном документе, не соответствуют данным кадастрового плана такого земельного участка. Не допускается государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок в случае, если такой земельный участок в соответствии с федеральным законом не может быть предоставлен в частную собственность. Истребование у заявителя дополнительных документов для государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок не допускается.			

Особенности государственной регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества

Основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества		
документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание		правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества (не требуется, если право на земельный участок ранее зарегистрировано в ЕГРП)
Обязательным приложением к представляемым документам является кадастровый план земельного участка, на котором расположен соответствующий создаваемый или созданный объект недвижимого имущества. Представление кадастрового плана указанного земельного участка не требуется в случае, если:		
право на указанный земельный участок ранее зарегистрировано в ЕГРП;	указанный земельный участок предназначен для ведения дачного хозяйства или садоводства и если представлено заключение правления соответствующего садоводческого или дачного некоммерческого объединения, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка;	для строительства, реконструкции соответствующего создаваемого или созданного объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство, если указанный земельный участок предназначен для ведения личного подсобного хозяйства и если представлено заключение органа местного самоуправления соответствующего поселения или городского округа, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка.

В целях регистрации права на объект недвижимости необходимо подтвердить факт его создания.

Документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на земельном участке, является:	
для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке либо факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством выдача разрешения на строительство) и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация о таком объекте недвижимого имущества	объекта индивидуального жилищного строительства или объекта для ведения личного подсобного хозяйства и содержащими описание такого объекта индивидуального жилищного строительства, являются технический паспорт такого объекта и разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию или разрешение на строительство (для незавершенного строительства)

Согласно изменениям в статье 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации": «до 1 января 2010 года не требуется

получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта».

В статью 28 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" внесены изменения, которые определяют особенности предоставления в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям

Предоставление в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их объединениям из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов за плату или бесплатно:		
Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
Граждане, которым предоставлены садовые, огородные или дачные земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки в соответствии со статьей 25.2 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Принятие решений о предоставлении указанным гражданам в собственность таких земельных участков в этом случае не требуется.	В случае, если земельный участок, составляющий территорию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, предоставлен данному некоммерческому объединению либо иной организации, при которой до вступления в силу настоящего Федерального закона было создано (организовано) данное некоммерческое объединение, гражданин, являющийся членом данного некоммерческого объединения, имеет право бесплатно приобрести в собственность земельный участок	2. Земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, подлежат передаче в собственность садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения бесплатно.

Принятие решений о предоставлении указанным гражданам в собственность таких земельных участков по варианту 1 не требуется, а по вариантам 2 и 3 требуется принятие решения в следующем порядке.

Предоставление в указанном случае такого земельного участка в собственность этого гражданина осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающими правом предоставления такого земельного участка, на основании заявления этого гражданина или его представителя. К данному заявлению прилагаются следующие документы:		
1) описание местоположения границ такого земельного участка, подготовленное этим гражданином	2) заключение правления данного некоммерческого объединения, в котором указывается гражданин, за которым закреплен такой земельный участок, и подтверждается соответствие указанного описания местоположения границ такого земельного участка местоположению границ земельного участка, фактически используемого гражданином.	3) в случае, если ранее ни один из членов данного некоммерческого объединения не обращался с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, указанный орган вправе запросить дополнительно следующие документы:
		а) удостоверенная правлением данного некоммерческого объединения копия правоустанавливающего документа на земельный участок, составляющий территорию данного некоммерческого объединения б) выписка из единого государственного реестра юридических лиц, содержащая сведения о данном некоммерческом объединении

Предоставление в собственность земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, имеет свои особенности и осуществляется в следующем порядке.

Предоставление в собственность земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающими правом предоставления такого земельного участка, на основании заявления, к которому прилагаются следующие документы:			
описание местоположения границ такого земельного участка, подготовленное садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением;	удостоверенная правлением копия правоустанавливающего документа на земельный участок, составляющий территорию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;	выписка из решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность данного некоммерческого объединения;	учредительные документы садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии), подтверждающие право заявителя без доверенности действовать от имени данного некоммерческого объединения, или выписка из решения общего собрания членов данного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных), в соответствии с которым заявитель был уполномочен на подачу указанного заявления.

Существенным упрощением порядка оформления прав на земельные участки является внесение изменений в Федеральный закон от 2 января 2000 года N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре", а именно: если для проведения государственного кадастрового учета земельного участка представлен правоустанавливающий документ, в котором сведения о площади земельного участка не соответствуют сведениям об уточненной площади такого земельного участка, содержащимся в документах о его межевании, государственный кадастровый учет такого земельного участка проводится на основании сведений об уточненной площади такого земельного участка, содержащихся в документах о его межевании. Однако площадь земельного участка не должна превышать более чем на минимальный размер, установленный в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации или нормативными правовыми актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

В Законе предусмотрены различные направления уменьшения стоимости оформления права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества:

1. За государственную регистрацию права с 1 января 2007 года взимается 100 рублей (было в 2006 году - 500 руб.).

2. Предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) могут устанавливаться субъектами Российской Федерации на период до 1 января 2010 года. (Примечание: «Предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) кадастровых работ в зависимости от видов объектов недвижимости, иных имеющих существенное значение критериев могут устанавливаться субъектами Российской Федерации на период до 1 марта 2015 года» - извлечение из статьи 47 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»).

3. Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации вправе осуществлять организацию и финансирование мероприятий по проведению территориального землеустройства таких земельных участков.

4 Органы местного самоуправления поселений, городских округов на основании заявлений граждан или их доверенностей могут оказывать им содействие в подготовке необходимых документов для проведения государственного кадастрового учета таких земельных участков, технического учета (инвентаризации) созданных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества, государственной регистрации прав на них.

И, наконец, внесена поправка в закон о введении в действие Жилищного кодекса РФ, которая предусматривает продление срока бесплатной приватизации жилья до 1 марта 2010 г., срок приватизации которого прекращался с 1 января 2007 г.

7.5. Передача земельных участков на территории города Москвы в частную собственность

Передача земельных участков на территории города Москвы в частную собственность регулируется соответствующим постановлением Правительства Москвы от 27 июня 2006 г. № 431-ПП. В целях приобретения земельных участков в собственность гражданами и юридическими лицами, владеющими такими земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, а также являющимися собственниками зданий (помещений в зданиях) или сооружений на территории города Москвы, Правительство Москвы постановило:

- «1. Утвердить Порядок передачи в собственность земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений.
2. Утвердить Порядок передачи земельных участков в собственность юридическим лицам, владеющим ими на праве постоянного (бессрочного) пользования.
3. Утвердить Порядок передачи в собственность земельных участков гражданам, владеющим ими на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения.
4. Утвердить примерные формы:
 - 4.1. Договора купли-продажи земельного участка.
 - 4.2. Решений о предоставлении земельного участка в частную собственность.
 - 4.3. Акта приема-передачи земельного участка.
5. Решения о безвозмездной передаче или продаже земельных участков в собственность принимаются Правительством Москвы, за исключением случаев, установленных пунктом 6 настоящего постановления.
6. Установить, что префекты административных округов города Москвы принимают решения о безвозмездной передаче или продаже земельных участков в собственность на территории административных округов, за исключением территорий, относящихся к природному комплексу города Москвы, на основании заявлений:
 - 6.1. Граждан или юридических лиц, в частной собственности которых находятся здания, строения, сооружения, общая площадь которых не превышает 3 тысяч квадратных метров.
 - 6.2. Граждан или юридических лиц, в частной собственности которых находятся части нежилого здания (помещения в нем), расположенного на неделимом земельном участке, если общая площадь такого здания не превышает 3 тысяч квадратных метров и все помещения в здании находятся в частной собственности.
 - 6.3. Граждан, обладающих земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения.
7. Департаменту жилищной политики и жилищного фонда города Москвы совместно с Департаментом земельных ресурсов города Москвы в III квартале 2006 г. в целях реализации требований Жилищного кодекса Российской Федерации подготовить и внести в Правительство Москвы предложения о составе и содержании документов, подтверждающих правомочность принятия общими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах решения о формировании земельных участков.
8. Предоставить Департаменту земельных ресурсов города Москвы полномочия:
 - 8.1. Утверждать проекты границ земельных участков на основании проектов межевания территории города Москвы, разработанных по заказу Москомархитектуры в составе проектов планировки территории или в виде отдельного документа.
 - 8.2. Заключать от имени Правительства Москвы договоры купли-продажи земельных участков и подписывать соответствующие акты приема-передачи земельных участков при возмездном и безвозмездном
9. Департаменту земельных ресурсов города Москвы в соответствии с утвержденным настоящим постановлением порядком осуществлять:
 - прием и рассмотрение заявлений граждан и юридических лиц;
 - сбор необходимых документов и материалов для принятия решений о предоставлении земельных участков;
 - подготовку проектов решений о предоставлении земельных участков в частную собственность.
10. Установить, что гражданам, имеющим в фактическом пользовании земельный участок с расположенным на нем жилым домом, выдаются кадастровые планы земельных участков после рассмотрения их заявлений в Департаменте земельных ресурсов города Москвы в соответствии с установленным порядком.

11. Государственной земельной инспекции городой Москвы осуществлять подготовку по запросам Департамента земельных ресурсов города Москвы заключений по результатам обмеров и обследований земельных участков в соответствии с установленным порядком.

12. Департаменту имущества города Москвы по запросу Департамента земельных ресурсов города Москвы предоставлять в установленном порядке информацию о наличии на земельных участках зданий (нежилых помещений в них), строений, сооружений, объектов инженерного и коммунального назначения, находящихся в собственности города Москвы».

Краткое изложение содержания Приложений 1,2,3 к постановлению Правительства Москвы от 27 июня 2006 г. N 431-ПП, регулирующих порядок передачи в собственность земельных участков			
В постановлении Правительства Москвы установлено:	ПОРЯДОК передачи в собственность земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений (Приложение 1)	ПОРЯДОК передачи земельных участков в собственность юридическим лицам, владеющим ими на праве постоянного (бессрочного) пользования (Приложение 2)	ПОРЯДОК передачи в собственность земельных участков гражданам, владеющим ими на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения (Приложение 3)
Кто обладает правом приобретения в собственность земельных участков в г. Москве:	Юридические лица и граждане, являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений имеют право приобретения в собственность земельных участков, занятых такими зданиями, строениями, сооружениями, а также необходимых для их использования, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством.	Согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» юридические лица, владеющие земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право на приобретение соответствующего земельного участка в собственность.	Согласно статьям 20, 21 Земельного кодекса Российской Федерации граждане, владеющие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения, имеют право однократно бесплатно приобрести соответствующий земельный участок в собственность. Граждане, ранее воспользовавшиеся указанным правом, могут приобрести земельные участки в собственность за плату.
Кто принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность:	Правительство Москвы или префекты административных округов в соответствии с установленным разграничением полномочий между ними.	Правительство Москвы или префекты соответствующего административного округа города Москвы с учетом разграничения их полномочий.	Префекты административных округов.
Что является основанием для заключения договоров и составления акта о передаче земельного участка:	Решение о возмездном предоставлении земельного участка заявителю является основанием для подготовки проекта договора купли-продажи и акта приема-передачи земельного участка	Решение о возмездном предоставлении земельного участка заявителю является основанием для подготовки проекта договора купли-продажи и акта приема-передачи земельного участка	Решение о безвозмездном предоставлении земельного участка заявителю является основанием для подготовки акта приема-передачи земельного участка
Общие требования, определяющие Порядок передачи в собственность земельных участков			
Куда обращаться с заявлением	Гражданин или юридическое лицо (далее - заявитель) обращается в Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее - уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы)		
Что выдает Департамент земельных ресурсов города Москвы:	Для целей государственной регистрации права собственности заявителя на земельный участок уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы в соответствии с настоящим порядком выдает ему: - копию распорядительного документа о предоставлении земельного участка, - кадастровый план соответствующего земельного участка, - а заявителю, приобретающему земельный участок за плату - дополнительно договор купли-продажи и акт приема-передачи (при необходимости).		
Какие документы, необходимы для принятия решения о предоставлении земельного участка в собственность: а) документы, подтверждающие наличие оснований:	- учредительные документы юридического лица, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (нотариально заверенные копии), свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (копия при предъявлении подлинника), выписка из протокола общего собрания учредителей (акционеров) об избрании исполнительного органа юридического лица (подлинник); - если заявитель - физическое лицо: гражданский паспорт (копия при предъявлении подлинника); - документы, подтверждающие полномочия представителя (подлинник) и документы, удостоверяющие его личность (копия при предъявлении подлинника); - свидетельство о государственной регистрации права собственности на здания, строения, сооружения, находящиеся на земельном участке (нотариально заверенная копия); - документы, подтверждающие права на земельный участок (подлинник и нотариально заверенная копия), если они имеются; - судебное решение о признании права на земельный участок (нотариально заверенная копия), если оно имеется; - выписку из технического паспорта на здание (строение) - форма 1а (с данными площади застройки)		

	давностью не более одного года; - документ об оплате услуг в установленном порядке.
б) документы, содержащие градостроительную информацию:	- заключение о градостроительных регламентах земельного участка и проект межевания территории; - план подземных инженерных коммуникаций и их наземных частей в границах земельного участка.
Не подлежат приему документы:	- не соответствующие требованиям, установленным законодательством Российской Федерации; - имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в документах исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.
При отсутствии у заявителя одного или нескольких документов из перечня:	заявитель вправе за свой счет поручить уполномоченному органу исполнительной власти города Москвы выполнить работу по сбору необходимых документов.
На основании поручения заявителя уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы заказывает за его счет:	- разработку заключения о градостроительных регламентах земельного участка и проекта межевания территории в Комитете по архитектуре и градостроительству города Москвы. - разработку плана подземных инженерных коммуникаций и их наземных частей в ГУП «Мосгоргеотрест». - изготовление выписки из технического паспорта на здание (строение) - форма 1а (с данными площади застройки) в ГУП МосгорБТИ. - изготовление фрагмента плана линий градостроительного регулирования в ГУП «НИИПИ Генплана Москвы».
Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы запрашивает в рамках информационного обмена с федеральными и городскими структурами:	- в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Москве сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов недвижимости, принадлежащих третьим лицам; - в Государственной земельной инспекции города Москвы заключение о результатах обмера и обследования земельного участка, в котором содержится, в том числе, информация о виде фактического использования земельного участка; о наличии на земельном участке зданий, строений, сооружений, принадлежащих на праве собственности заявителю, о наличии самовольных построек либо зданий, строений, сооружений, не принадлежащих на праве собственности заявителю; - о качественном состоянии земельного участка; о соблюдении заявителем требований по использованию и охране земель; - в Комитете по архитектуре и градостроительству города Москвы фрагмент плана линий градостроительного регулирования; - В Департаменте имущества города Москвы сведения о наличии на земельных участках зданий, строений, сооружений, находящихся в собственности города Москвы, и необходимости установления ограничений и обременений.
Для проверки оснований, препятствующих предоставлению земельных участков в собственность используется:	Информация: - об ограничении земельного участка в обороте или его изъятии из оборота; - о резервировании земельного участка для государственных нужд либо наличии решения об изъятии земельного участка для государственных нужд. Информация, содержащиеся в заключении Государственной земельной инспекции города Москвы: - о выявлении самовольных построек в границах земельного участка; - о факте совершения заявителем земельного правонарушения на земельном участке, правообладателем которого он является. Информация уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы о том, что: - права на земельный участок либо границы земельного участка оспариваются в судебном порядке; - документы о праве на земельный участок были отменены или выданы органом не обладающим соответствующими полномочиями и другие основания. Сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах третьих лиц на земельный участок.
Кто принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка в собственность:	в случае выявления обстоятельств, препятствующих предоставлению в собственность заявителя земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением и необходимого для его использования, в том числе при установлении федеральным законом запрета на приватизацию, орган исполнительной власти города Москвы принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка в собственность заявителя.
Подготовка проекта решения о предоставлении земельного участка в собственность и проекта договора купли-продажи земельного участка:	Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы: - формирует и утверждает проект границ земельного участка, передаваемого в собственность, на основании проектов межевания территорий города Москвы, разработанных по заказу Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа; - обеспечивает изготовление за счет заявителя технического отчета об инженерно-геодезических изысканиях, установлении и закреплении границ земельного участка с определением площади (при отсутствии сведений об инженерно-геодезических изысканиях); - обеспечивает постановку земельного участка на кадастровый учет и изготовление кадастрового плана земельного участка. Границы сформированного земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением, и необходимого для их использования отображаются в кадастровом плане земельного участка. Проект границ земельного участка утверждается уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы с последующей его постановкой на кадастровый учет. Подготовка проекта решения о предоставлении земельного участка в собственность заявителю осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти в соответствии с примерной формой, утвержденной Правительством Москвы. При подготовке проекта решения о предоставлении земельного участка в собственность заявителю и договора купли-продажи земельного участка уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы осуществляет расчет цены земельного участка. В проект решения о предоставлении земельного участка в собственность заявителя и проект договора купли-продажи земельного участка, а также в акт приема-передачи земельного участка включаются цена земельного участка, обременения и ограничения на использование земельного участка.

Особенности предоставления в собственность земельных участков собственникам частей зданий, строений, сооружений:	
Особенности предоставления в собственность земельных участков собственникам частей зданий, строений, сооружений, за исключением многоквартирных домов	Рассмотрение вопроса о предоставлении земельного участка в общую долевую собственность заявителей осуществляется на основании заявления, поступившего от собственников всех частей зданий, строений, сооружений, находящихся на земельном участке. К заявлению о намерении приобрести земельный участок в общую долевую собственность дополнительно прилагаются нотариально заверенные копии свидетельств о праве собственности заявителей на все части зданий, строений, сооружений. При осуществлении проверки представленных документов в числе оснований для рассмотрения вопроса о предоставлении земельного участка в собственность заявителей дополнительно устанавливается: подано ли заявление собственниками всех частей здания, строения, сооружения. Дополнительными основаниями для отказа в предоставлении неделимого земельного участка в общую долевую собственность заявителей являются следующие: - с заявлением о намерении приобрести земельный участок в собственность обратились не все собственники частей здания, строения, сооружения. Часть здания, строения, сооружения находится в государственной или муниципальной собственности - в этом случае заявители имеют право на повторное обращение с заявлением о намерении приобрести земельный участок в собственность после того, как все части здания, строения, сооружения будут приобретены в частную собственность. Договор купли-продажи земельного участка заключается с собственниками частей здания, строения, сооружения с указанием доли каждого из них в общей собственности на неделимый земельный участок.
Особенности формирования земельных участков, на которых расположены многоквартирные (более одной квартиры) жилые дома: а) формирование земельного участка:	Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по заявлению о формировании соответствующего земельного участка, поданному лицом, уполномоченным указанным собранием. Границы земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением и необходимого для их использования отображаются в кадастровом плане земельного участка. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы утверждает: - проект границ сформированного земельного участка; - обеспечивает изготовление за счет заявителя технического отчета об инженерно-геодезических изысканиях, установлении и закреплении границ земельного участка с определением площади (при отсутствии сведений об инженерно-геодезических изысканиях); - обеспечивает постановку земельного участка на кадастровый учет и изготовление кадастрового плана земельного участка.
б) плата за земельный участок:	Собственникам жилых помещений в многоквартирном жилом доме сформированный земельный участок предоставляется в собственность безвозмездно. Собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме, не предназначенных для обслуживания такого дома, соответствующая доля неделимого земельного участка предоставляется за плату в собственность. При этом размер платы за соответствующую долю земельного участка устанавливается на основании расчета цены земельного участка.
в) пристроенные нежилые помещения к многоквартирному дому	Для собственников пристроенных нежилых помещений к многоквартирному дому, не предназначенных для эксплуатации такого дома, равно как и для собственников пристроенных частей к иному основному зданию, строению, сооружению, расчет платы за предоставление земельного участка в собственность осуществляется, исходя из площади земельного участка, занимаемого пристроенной частью (пристроенным помещением) и необходимой для ее использования. При этом соответствующий земельный участок формируется отдельно.
Особенности предоставления в собственность земельных участков, арендуемых собственниками зданий, строений, сооружений	Дополнительными обстоятельствами, препятствующими предоставлению земельного участка в собственность заявителя, являются: - возбуждение процедуры принудительного прекращения права на земельный участок вследствие ненадлежащего использования земельного участка либо имеются основания для принудительного прекращения права на земельный участок: земельный участок используется неправомерно, с нарушением федерального законодательства, законодательства города Москвы. Факт устанавливается на основании заключения Государственной земельной инспекции города Москвы, выдаваемого по запросу уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы; - в границах земельного участка имеются здания, строения, находящиеся в собственности третьих лиц. Факт нахождения зданий и строений устанавливается на основании заключения Государственной земельной инспекции города Москвы, собственники этих зданий и строений устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (запрос направляется уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве); - собственники зданий, строений, сооружений, заключившие договор аренды земельного участка, занятого такими зданиями, строениями, сооружениями и необходимого для их использования, после вступления в силу настоящего постановления утрачивают право выкупа такого земельного участка в соответствии с пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

В приложениях к постановлению Правительства Москвы приводятся примерные формы: договора купли-продажи земельного участка; решений о предоставлении земельного участка в частную собственность; акта приема-передачи земельного участка. Примерные формы содержат сведения о категории земель, виде разрешенного и соответствующем ему виде функционального использования, применяемых для целей расчета кадастровой стоимости, расчете цены, порядке платы по договору, установленных сервитутах, ограничениях и обременениях, порядке приема-передачи земельного

участка, ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учитывая то, что в последнее время на федеральном уровне не принималось таких примерных форм документов, указанные документы приводятся полностью без сокращений для того, чтобы муниципальные образования в других регионах Российской Федерации творчески применяли их с учетом местных условий, в том числе и при предоставлении земельных участков для строительства новых объектов.

Приложение 4 к постановлению Правительства
Москвы от 27 июня 2006 г. N 431-ПП

Примерная форма договора купли-продажи земельного участка

Департамент земельных ресурсов города Москвы

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N _____ " _____ " _____ г.

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Продавец", в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем "Покупатель", в лице _____ на основании распоряжения Правительства Москвы (префекта административного округа) от _____ N _____ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов с кадастровым N _____, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): город Москва, _____ (улица, дом, строение и др.) _____

(иные адресные ориентиры)

(далее Участок) для использования в целях: _____

(разрешенное использование)

в границах, указанных в кадастровом плане Участка (приложение 1 к договору), общей площадью _____ кв.м, находящийся на праве _____, на основании _____

(реквизиты правоустанавливающего документа)

1.2. Целевое назначение Участка: земли населенных пунктов.

1.3. Установленный вид разрешенного использования Участка: _____

1.4. Установленный вид разрешенного и соответствующий ему вид функционального использования Участка, применяемый для целей расчета кадастровой стоимости: _____

1.5. На Участке находятся _____

(перечень зданий, строений, сооружений принадлежащих на праве собственности покупателю).

1.6. Кадастровая стоимость Участка составляет _____ рублей.

2. Плата по договору

2.1. Цена Участка согласно расчету цены Участка (приложение 2 к Договору) составляет _____ рублей.

2.2. Покупатель перечисляет денежные средства в сумме согласно п. 2.1 в течение семи дней с момента заключения настоящего Договора в бюджет города Москвы в порядке, установленном федеральным законодательством.

2.3. Полная оплата цены Участка по Договору должна быть произведена до государственной регистрации права собственности на указанный Участок.

3. Ограничения использования и обременения Участка

3.1. Покупатель обязуется использовать Участок в соответствии с установленным для него разрешенным использованием и соблюдать следующие обременения Участка и ограничения по его использованию: _____

3.2. Обременения и ограничения по использованию Участка, установленные до заключения настоящего Договора, сохраняются до их прекращения в порядке, установленном законодательством.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Продавец обязуется предоставить Покупателю сведения, необходимые для исполнения условий, установленных Договором.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Оплатить цену Участка в сроки и в порядке, установленном Договором.

4.2.2. Выполнять требования, вытекающие из установленных настоящим Договором и правовых актов, принятых в соответствии с законодательством Российской Федерации об ограничении использования Участка и установленных публичных сервитутов.

4.2.3. С момента подписания Договора и до момента государственной регистрации права собственности на Участок не отчуждать в собственность третьих лиц здания, строения, сооружения, находящиеся на Участке.

4.2.4. За свой счет обеспечить государственную регистрацию права собственности на Участок и представить копии документов о государственной регистрации Продавцу.

4.2.5. Предоставлять информацию о состоянии Участка по запросам соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления, создавать необходимые условия для контроля за надлежащим выполнением условий Договора и установленного порядка использования Участка, а также обеспечивать доступ и проход на Участок их представителей.

5. Ответственность Сторон

5.1. Покупатель несет ответственность перед третьими лицами за последствия отчуждения зданий, строений, сооружений, расположенных на Участке с момента заключения Договора до государственной регистрации своего права собственности на Участок.

5.2. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. За нарушение срока внесения платы, указанного в пункте 2.2 Договора, Покупатель выплачивает пени из расчета 1/300 от цены Участка за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в бюджет города Москвы в порядке, установленном федеральным законодательством.

6. Заключительные положения

6.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6.2. Все приложения, указанные в Договоре, являются его составной и неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:

кадастровый план Участка;

расчет цены Участка;

распоряжение от _____ N _____;

доверенность, подтверждающая полномочия представителя;

акт приема-передачи Участка.

7. Юридические адреса сторон

Департамент земельных ресурсов города Москвы:	Покупатель:
Адрес	Адрес
Реквизиты	Реквизиты

8. Подписи сторон

Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах на _____ листах, включая приложения к договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон по Договору.

От Продавца:	От Покупателя:
Подпись	Подпись
Дата	Дата
М.п.	М.п.

Приложение 5 к постановлению Правительства
Москвы от 27 июня 2006 г. N 431 -ПП

Примерные формы решений о предоставлении земельных участков в частную собственность
Форма 1

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ (ПРЕФЕКТ АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА) РАСПОРЯЖЕНИЕ

От _____ N _____
О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В СОБСТВЕННОСТЬ _____

(кому)

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ: _____)

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", Законом города Москвы от 14 мая 2003 г. N 27 "О землепользовании и застройке в городе Москве":

1. Предоставить в собственность _____
(ф.и.о. гражданина или наименование юридического лица)

земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов с кадастровым номером _____ площадью _____ га, находящийся по адресу: _____, в границах согласно кадастровому плану земельного участка (приложение 1) для использования в соответствии с его разрешенным использованием:

_____, с
оплатой цены земельного участка в размере _____ рублей в соответствии с
_____(расчет цены земельного участка - приложение 2).

2. Установить публичные сервитуты _____

3. Установить иные обременения и ограничения по использованию земельного участка.

4.*) Департаменту земельных ресурсов города Москвы:

4.1. Заключить с _____
(ф.и.о. гражданина или наименование юридического лица)

договор купли-продажи земельного участка (п.1) в течение _____ (указать срок) с момента издания настоящего распоряжения.

4.2. Указать в акте приема-передачи земельного участка установленные публичные сервитуты и иные ограничения по использованию земельного участка и обременения.

5. Установить цену земельного участка в размере _____ рублей.

6. Предложить (гражданину или юридическому лицу) _____:

6.1. Оплатить цену земельного участка в сроки, установленные договором купли-продажи земельного участка.

6.2. Подписать акт приема-передачи земельного участка.

6.3. Обеспечить государственную регистрацию права собственности на земельный участок за свой счет, с предоставлением копии документов о государственной регистрации в Департамент земельных ресурсов города Москвы.

7. Установить, что в случае неподписания договора купли-продажи (гражданином или уполномоченным должностным лицом юридического лица) в месячный срок, настоящее распоряжение подлежит отмене.

8. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на _____.

Приложения: 1. Кадастровый план земельного участка.

2. Расчет цены земельного участка.

*) для распоряжений префектов административных округов пункт 4 может излагаться в следующей редакции:

4. Принять к сведению, что договор купли-продажи земельного участка (п.1) подлежит заключению Департаментом земельных ресурсов города Москвы с _____

(ф.и.о. гражданина или наименование юридического лица)
в течение _____ (указать срок) с момента издания настоящего распоряжения.

Мэр Москвы

(Префект административного округа) _____

Форма 2

**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
(ПРЕФЕКТ АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА)
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от _____ N _____
О БЕЗВОЗМЕЗДНОМ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ _____

(кому)

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО АДРЕСУ: _____)

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Законом города Москвы от 14 мая 2003 г. N 27 "О землепользовании и застройке в городе Москве:

1. Предоставить в собственность гражданину _____
находящийся у него (на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения или в фактическом пользовании) земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов с кадастровым номером _____ площадью _____ га, по адресу: _____ в границах согласно кадастровому плану земельного участка (приложение) для использования в соответствии с его разрешенным использованием:

2. Установить публичные сервитута _____,
иные обременения и ограничения по использованию земельного участка

_____ ,
подлежащие включению в акт приема-передачи земельного участка.

3. Гражданину _____:

3.1. В месячный срок с даты издания настоящего распоряжения подписать с Департаментом земельных ресурсов города Москвы акт приема-передачи земельного участка в собственность.

3.2. Обеспечить государственную регистрацию права собственности на земельный участок.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на _____.

Приложение: Кадастровый план земельного участка.

Мэр Москвы

(Препфект административного округа) _____

*Приложение 6 к постановлению
Правительства Москвы от 27 июня
2006 г. N 431-ПП*

Примерная форма акта приема-передачи земельного участка

Акт приема-передачи ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

" _____ " _____ г. _____ г. Москва
Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Департамент", в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем "Приобретатель", в лице _____, с другой стороны, на основании распоряжения Правительства Москвы (префекта административного округа) от _____ N _____ (договора купли-продажи) составили настоящий акт о том, что земельный участок (кадастровый номер _____; адресные ориентиры) передан Приобретателю (для договора о возмездной передаче добавляются следующие слова: "а денежные средства за земельный участок в полном объеме перечислены в соответствии с договором купли-продажи").

Соблюдение перечисленных в приложении к настоящему Акту приема-передачи публичных сервитутов и иных ограничений по использованию земельного участка и обременений является обязанностью собственника земельного участка.

От Департамента:	От Приобретателя:
Подпись	Подпись
Дата	Дата
М.п.	М.п.

7.6. О реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье»

Правительство Российской Федерации приняло постановление от 5 мая 2007 г. N 265 «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства», согласно которому в 2007 году производится отбор экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства (далее - проекты), при реализации которых будут отрабатываться организационные, технологические, правовые и финансовые механизмы комплексного освоения территорий, включающего помимо строительства жилых домов строительство объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, за счет средств различных источников финансирования.

При реализации проектов может быть предоставлена государственная поддержка за счет средств федерального бюджета в различных формах.

Рекомендовано Российскому открытому акционерному обществу энергетики и электрификации "Единая энергетическая система России" и открытому акционерному обществу "Газпром" при подготовке инвестиционных программ, направленных на развитие систем энергоснабжения, учитывать

потребности в обеспечении энергетическими ресурсами объектов, строящихся в рамках реализации проектов.

Проекты должны соответствовать следующим критериям:

- а) комплексное освоение территории, включающее жилищное строительство с объемами не менее 1 млн. кв. метров общей площади, строительство объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры;
- б) начало реализации - не позднее 2007 года, срок реализации - не более 10 лет;
- в) консолидированность земельных участков для комплексного освоения и их принадлежность юридическому лицу, осуществляющему реализацию проекта, на праве собственности или ином законном основании;
- г) наличие предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности документов территориального планирования, правил землепользования и застройки применительно к территории, предназначенной для комплексного освоения, а при отсутствии правил землепользования и застройки - наличие обязательства соответствующего органа местного самоуправления, предусматривающего утверждение указанных правил не позднее 1 января 2008 г

Отбор проектов проводится конкурсной комиссией, которая осуществляет свою деятельность в рамках подпрограммы "Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства", входящей в состав федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 г. № 675.

Для участия в отборе проектов заинтересованное юридическое лицо по согласованию с высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого предлагается осуществлять реализацию проекта, и соответствующим органом местного самоуправления представляет в Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству заявку на участие в указанном отборе, которая в 3-дневный срок направляется Агентством в комиссию для рассмотрения.

Правила предоставления в 2007 году из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации субсидий на возмещение части стоимости инвестиционных проектов по обеспечению земельных участков коммунальной инфраструктурой при малоэтажном жилищном строительстве для граждан, признанных до 1 марта 2005 г. нуждающимися в улучшении жилищных условий, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2007 г. N 195. Постановление направлено на реализацию мероприятий подпрограммы "Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы.

В целях реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье» требуются земельные участки и при этом ставится задача размещать объекты не точечно, а отводить земельные участки под микрорайоны и производить инженерное обустройство территории и только потом выставлять земельные участки на торги. О проблемах, связанных с предоставлением земельных участков жилья приводим подборку из «Коммерсанта» и сети Интернет.

Коммерсант®^с Р^а Р^вый вице-премьер Дмитрий Медведев заявил о возможном срыве национального проекта по строительству доступного жилья, обвинив местные власти и строительные компании в массовых махинациях с участками под застройку. На борьбу с монополистами и махинаторами брошены Генпрокуратура и Федеральная антимонопольная служба. Последняя уже заявила, что готова подать более тысячи исков о незаконности выдачи участков под строительство жилья, разрешения на которые получены компаниями с октября 2005 года. "В стране катастрофически не хватает жилья, а земля служит средством наживы для огромного количества служащих",- заявил вице-премьер, охарактеризовав ситуацию как "национальное позорище". Дмитрий Медведев обрушился на местные власти и монополизацию локальных строительных рынков, коррупционный союз которых и приводит и к дефициту земли, и к росту цен на нее. Вице-премьер заявил, что контролирующие органы, в числе которых названа Федеральная антимонопольная служба (ФАС), не справляются с контролем над строительным рынком. После вступления в силу закона об обязательном предоставлении земельных участков на открытые аукционы с 1 октября 2005 года из более чем тысячи выделенных под жилищное строительство участков лишь 9,9% были выставлены на аукционы. Более 87% участков были переданы целевым назначением, которое редко обходится без коррупции. Таким образом, определенная часть строительных компаний, получивших землю для строительства от муниципалитетов в конце 2006 года, может лишиться участков, а местные власти, обеспечившие нецелевую раздачу нескольких сотен участков под жилые дома,- стать объектом уголовного преследования.

Президент России Владимир Путин попросил депутатов Госдумы разработать механизм изъятия земельных участков, выданных муниципалитетами в обход закона. Об этом российский президент заявил на заседании Совета по реализации нацпроектов. Президент России считает, что в рамках проекта «Доступное жилье» нужно заниматься не точечной застройкой, а массовым строительством микрорайонов. Президент посоветовал российским губернаторам лично заняться реализацией национальных проектов, в частности, обустроить строительные площадки объектами коммунальной инфраструктуры, а затем выставить эти участки на аукционы. По мнению В.Путина, работа с землей - это первый шаг к эффективному решению жилищных вопросов в России. Глава государства потребовал от законодательных органов «строго следить за тем, что происходит в этой сфере».

(Использованы: <http://lenta.ru/news/2006/04/07/landy> и <http://www.strana.ru/stories/02/03/19/2607/278463.html> и <http://www.m-2.ru/themes/default/message.asp?folderF=1870&matID=20515>).



Распределение земельных участков в Ульяновской области станет полностью прозрачным. Такую задачу поставил Губернатор Ульяновской области 8 февраля 2006 г. на совещании, посвященном состоянию государственной регистрации прав на земельные участки.

По словам Губернатора, сегодня перед руководством области стоит задача - увеличить собираемость налогов в бюджет. Важнейшим источником при этом глава области назвал землю. Достигнуть этого планируется несколькими путями, в том числе через создание общих для всех требований по предоставлению земельных участков и полную прозрачность этого процесса.



С 1 октября 2005 г. в Земельный кодекс были внесены поправки, и они диктуют новые правила предоставления таких земель в ходе открытых аукционов. Однако в ряде регионов торги не проводятся вообще или проводятся с нарушениями - чиновники вовремя не оповещают население о их начале или же проводят торги сами. Антимонопольная служба проводила проверку земельных сделок по Костроме и области. Если они были проведены без торгов, нарушителей накажут, а земли могут вернуть государству.



Заместитель главы администрации Алтайского края 30 марта 2006 г. провел совещание, в ходе которого были обсуждены перспективы упрощения оформления проектной документации на строительство. "Надо сказать, что строители во всех регионах Сибири сталкиваются с теми же проблемами, что и мы. Одну из проблем мы сегодня обсудим. Нам необходимо упростить процедуру выдачи исходных данных, обеспечения техническими условиями на проектирование и строительство объектов. Сегодня строители согласовывают документы в десятках различных организациях, что занимает очень много времени. Это серьезная проблема. Сегодня мы собрали здесь строителей и тех, кто ставит визы, чтобы посмотреть в глаза друг другу и договориться действовать согласованно. Реализация национального проекта сегодня зависит от нас, участников этого совещания", - подчеркнул, открывая совещание, заместитель главы администрации Алтайского края. В строительном комплексе все согласования при оформлении проектной документации нередко занимает от полутора до двух лет. В процессе обсуждения доклада участники совещания договорились, что сроки прохождения необходимых согласований при оформлении проектной документации для строительства типовых объектов будут значительно сокращены, в том числе и за счет одновременного рассмотрения документации различными подразделениями контролирующих и надзорных органов.



Постановлением Правительства Санкт-Петербурга установлен срок сдачи в аренду земельных участков под цели, не связанные с капитальным строительством (например, под установку торговых павильонов), в 3 года. Если арендатор возводит временное строение, то он должен быть готов в любой момент освободить территорию под капитальное строительство и объекты Генерального плана Петербурга.

В Москве и других регионах отмечались многочисленные случаи обмана дольщиков при строительстве многоквартирных домов. В целях противодействия обману и мошенничеству в сфере строительства жилья принят Федеральный закон Российской Федерации от 18 июля 2006 г. N 111-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Согласно статье указанного Закона привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости допускается в случаях, если денежные средства граждан привлекаются путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома.

При этом застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после

получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды такого земельного участка.

7.7. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

Нередко встречается такая ситуация, когда есть жилое помещение, которое для нужд частного предпринимательства возникла необходимость в использовании как нежилое (под офис и иное служебное помещение). С 1 марта 2005 года вступил в силу Жилищный Кодекс РФ, который внес немало нового в действующие правила в области жилищных прав, в том числе произвел детальное регулирование на уровне закона правил перевода жилых помещений (квартир, жилых домов и т. д.) в нежилые.

Необходимость перевода жилого помещения (к таковым можно отнести квартиры в многоквартирных домах, жилые дома и т. д.) в нежилое в основном возникает в практике граждан (или организаций), у которых имеется в собственности жилье, которое специально приобретено для коммерческих целей (для размещения офисов, гостиниц, магазинов и т. д.) или у которых жилье высвободилось (стало лишним). К последнему случаю можно отнести отсутствие необходимости выделять жилье для проживания сотрудникам, но возникновение необходимости открытия нового филиала в том районе, где располагается свободная квартира.

В этом случае применяются нормы Жилищного кодекса от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ, где, в частности, в статье 23 установлен порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение:

«1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий перевод помещений).

2. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения представляет:

- 1) заявление о переводе помещения;*
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);*
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);*
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;*
- 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).*

3. Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представление других документов, кроме документов, установленных частью 2 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений.

4. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частью 2 настоящей статьи документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов в данный орган.

5. Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных в части 4 настоящей статьи решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. Форма и содержание данного документа устанавливаются Правительством Российской Федерации. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

6. В случае необходимости проведения переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения указанный в части 5 настоящей статьи документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

7. Предусмотренный частью 5 настоящей статьи документ подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

8. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, указанный в части 5 настоящей статьи, является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем в соответствии с пунктом 5 части 2 настоящей статьи, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренном частью 5 настоящей статьи документе.

9. Завершение указанных в части 8 настоящей статьи переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений (далее - акт приемочной комиссии). Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения».

10. При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

Вопросы отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение, виды переустройства и перепланировки жилого помещения рассматриваются в Жилищном кодексе.

Региональный опыт

Нормативные требования по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории города Москвы установлены на основании Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ и нормативных правовых актов, принятых в г. Москве:

- закон города Москвы от 29.09.99 г. N 37 (в редакции Закона города Москвы от 07.04.2004 г. N 22) "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы";
- постановление Правительства Москвы от 8 февраля 2005 г. N 73-ПП «О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории города Москвы». Постановлением правительства г. Москвы утверждены:
- Перечень мероприятий (работ) по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах и условия их проведения .
- Перечень ограничений на мероприятия (работы) по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах.
- Регламентную схему подготовки, согласования и выдачи заявителю конечного документа - разрешения на переустройство помещений и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ в жилом доме, оформленного на основании распоряжения Мосжилинспекции.
- Норматив города Москвы по эксплуатации жилищного фонда (ЖНМ-2005/01) Регламент оформления и проведения переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории города Москвы.

Мосжилинспекции в качестве уполномоченного органа Правительства Москвы осуществляет:

- прием и рассмотрение в режиме "одного окна" заявок от граждан и юридических лиц с последующей выдачей им разрешений (или обоснованных отказов в разрешении) на переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах и производство связанных с этим ремонтно-строительных работ;
- проводит комиссионную приемку выполненных работ с утверждением актов о произведенном переустройстве и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах".

8. Особенности использования земель водного фонда

8.1. Общие сведения о землях водного фонда

В статье 102 Земельного кодекса установлено, что: «1. К землям водного фонда относятся земли: 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах. 2. На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется формирование земельных участков. 3. В целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель. Порядок резервирования земель для указанных целей устанавливается федеральными законами. 4. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется настоящим Кодексом и водным законодательством.».

Земельный кодекс РФ в ред. Федерального закона от 04.12.2006 г. N 201-ФЗ дополнен нормами, согласно которых запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом РФ, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования (пункт 8 статьи 27), ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (пункт 5 статьи 27).

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 установлены в статье 12 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» с дополнениями установленными статьей 19 Федерального закона Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации», поэтому приводим текст статьи 12 полностью в новой редакции:

«Статья 12. 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.

1. Перевод земель водного фонда или земельных участков в составе таких земель в другую категорию допускается в случаях:

- 1) создания особо охраняемых природных территорий;*
- 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 при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.*

2. Перевод земель другой категории или земельных участков в составе таких земель в земли водного фонда допускается в случае:

- 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».*

Водное законодательство состоит из Водного кодекса от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ, вступившего в действие с 8 июня 2006 года, а статья 12 вступает в силу с 1 января 2007 года (согласно Федеральному закону Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 73-ФЗ О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации) и других федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации (из статьи 2 Водного кодекса РФ).

Нормы, регулирующие отношения по использованию и охране водных объектов (водные отношения) и содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать Водному кодексу.

Водное законодательство регулирует водные отношения, а имущественные отношения, связанные с оборотом водных объектов, определяются гражданским законодательством в той мере, в какой они не урегулированы Водным кодексом.

Виды водных объектов

Водные объекты в зависимости от особенностей их режима, физико-географических, морфометрических и других особенностей подразделяются на:							
Поверхностные водные объекты						Подземные водные объекты	
моря или их отдельные части (проливы, заливы, в том числе бухты, лиманы и другие)	водотоки (реки, ручьи, каналы)	водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры, водохранилища)	болота	природные выходы подземных вод (родники, гейзеры)	ледники, снежники	бассейны подземных вод	водоносные горизонты

- Согласно статье 5 Водного кодекса РФ береговая линия (граница водного объекта) определяется для:
- 1) моря - по постоянному уровню воды, а в случае периодического изменения уровня воды - по линии максимального отлива;
 - 2) реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера - по среднемуголетнему уровню вод в период, когда они не покрыты льдом;
 - 3) пруда, водохранилища - по нормальному подпорному уровню воды;
 - 4) болота - по границе залежи торфа на нулевой глубине.

Границы подземных водных объектов определяются в соответствии с законодательством о недрах.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования.

Ширина береговой полосы водных объектов	
Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования, включая каналы, а также реки и ручьи, протяженность которых от истока до устья более чем десять километров	Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров
20 метров	5 метров

Береговая полоса болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов не устанавливается.

Статус и правовой режим внутренних морских вод, территориального моря и прилегающей зоны Российской Федерации, а также права Российской Федерации и порядок их осуществления установлен Федеральным законом от 31 июля 1998 г. N 155-ФЗ "О внутренних морских водах, территориальном море и прилегающей зоне Российской Федерации" (с изменениями от 22 апреля, 30 июня, 11 ноября 2003 г., 22 августа 2004 г.).

За пределами территориального моря находится континентальный шельф Российской Федерации (ширина 200 морских миль от внешней границы территориального моря), использование которого регулируется Федеральным законом Российской Федерации от 30 ноября 1995 г. "N 187-ФЗ «О континентальном шельфе Российской Федерации» (с изменениями от 10 февраля 1999 г., 8 августа 2001 г., 22 апреля, 30 июня, 11 ноября 2003 г., 22 августа 2004 г.).

Наши комментарии

При проведении территориального землеустройства на карте (плане) объекта землеустройства, в состав которого входит водный объект общего пользования необходимо показывать границу береговой полосы с указанием ее ширины, далее границу прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны. При этом следует учитывать, что согласно п. 8 статьи 6 Водного кодекса установлен особый статус береговой полосы: «Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств». Береговую полосу следует отличать от прибрежной защитной полосы и от водоохранной зоны, которые по ширине больше береговой полосы. О порядке установления и режиме использования прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны смотрите в разделе «Охрана водных объектов» данной главы Пособия.

8.2. Право собственности и право пользования водными объектами

Правом собственности на водные объекты обладает Российская Федерация, за исключением прудов и обводненных карьеров, которые могут находиться в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физических и юридических лиц.

Формы собственности на водные объекты и виды водных объектов, которые могут находиться в собственности				
Собственность Российской Федерации	Собственность субъекта Российской Федерации	Собственность муниципального образования	Собственность физического лица	Собственность юридического лица
Водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности), за исключением прудов и обводненных карьеров. Естественное изменение русла реки не влечет за собой прекращение права собственности Российской Федерации на этот водный объект. Формы собственности на подземные водные объекты определяются законодательством о недрах.	Пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица. Право прекращается одновременно с прекращением права собственности на соответствующий земельный участок, в границах которого расположены такие водные объекты. Пруд, обводненный карьер могут отчуждаться в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством. Не допускается отчуждение таких водных объектов без отчуждения земельных участков, в границах которых они расположены. Данные земельные участки разделу не подлежат, если в результате такого раздела требуется раздел пруда, обводненного карьера. Согласно пункту 5 статьи 7 Федерального закона Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» под земельными участками, в границах которых расположены пруд, обводненный карьер, понимаются земельные участки, в состав которых входят земли, покрытые поверхностными водами, в пределах береговой линии.			

Физические и юридические лица имеют равный доступ к приобретению в собственность водных объектов (прудов и обводненных карьеров).

Основания, по которым производится разграничение права собственности на земельные участки, на которых расположены водные объекты (пруд и обводненный карьер) установлены в статье 7 Федерального закона от 3 июня 2006 г. N 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации».

Основания, по которым производится разграничение права собственности на земельные участки, на которых расположены водные объекты (пруд и обводненный карьер)				
Собственность Российской Федерации	Собственность субъекта Российской Федерации	Собственность муниципального района	Собственность поселений, городских округов	Собственность граждан, юридических лиц
если указанные водные объекты находятся на территориях двух и более субъектов Российской Федерации или указанные земельные участки отнесены федеральными законами к федеральной собственности	если земельные участки не находятся в собственности РФ, если указанные водные объекты находятся на территориях двух и более муниципальных районов, городских округов или указанные земельные участки отнесены федеральными законами к собственности субъектов РФ	если земельные участки не находятся в собственности РФ, субъектов РФ, граждан, юридических лиц, если указанные водные объекты находятся на территориях двух и более поселений или указанные земельные участки находятся на территориях муниципальных районов вне границ поселений	если земельные участки не находятся в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных районов, граждан, юридических лиц и в границах которых расположены пруд, обводненный карьер, являются собственностью поселений, городских округов	если имеется документ, удостоверяющий право собственности на земельный участок, включая водный объект (пруд и обводненный карьер)

Под земельными участками, в границах которых расположены пруд, обводненный карьер, понимаются земельные участки, в состав которых входят земли, покрытые поверхностными водами, в пределах береговой линии.

Лица, не являющиеся собственниками водных объектов, могут обладать правом пользования водными объектами по следующим основаниям:

Основания для возникновения права пользования водными объектами			
Предоставление водных объектов в пользование на основании договора водопользования (статьи 11-20, Водного кодекса РФ)	Предоставление водного объекта в пользование на основании решения о предоставлении водного объекта в пользование (статьи 11, 21-23, Водного кодекса РФ)	Не требуется заключение договора водопользования или принятие решения о предоставлении водного объекта в случаях, установленных частью 3 статьи 11 Водного кодекса РФ (извлечения приводятся в данном разделе)	Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, в пределах береговой полосы (статья 6 Водного кодекса РФ)

Право пользования водным объектом по договору водопользования или на основании решения о предоставлении водного объекта в пользование вступает в силу после регистрации в государственном водном реестре. Передача прав и обязанностей по договору водопользования другому лицу осуществляется в соответствии с гражданским законодательством. Права и обязанности по договору водопользования считаются переданными после регистрации в государственном водном реестре.

Если имеется несколько претендентов на право заключения договора водопользования, то право на заключение договора водопользования приобретается на аукционе.

Договором водопользования предусматривается плата за пользование водным объектом или его частью. Ставки платы за пользование водными объектами, находящимися в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, порядок расчета и взимания такой платы устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Ставки платы за забор (изъятие) водных ресурсов из поверхностных водных объектов или их отдельных частей (за исключением морей) в пределах объема допустимого забора (изъятия) водных ресурсов, установленного договором водопользования, установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2006 г. N 876 «О ставках платы за пользование водными объектами, находящимися в федеральной собственности». Ставки разработаны и применяются для каждого субъекта Российской Федерации в разрезе речных бассейнов территориального моря Российской Федерации.

Порядок расчета и взимания платы за пользование поверхностными водными объектами или их частями, находящимися в федеральной собственности, утвержден постановлением Правительства РФ от 14 декабря 2006 г. N 764 «Об утверждении Правил расчета и взимания платы за пользование водными объектами, находящимися в федеральной собственности».

Платежным периодом признается квартал. Плата вносится по месту пользования водным объектом или его частью не позднее 20-го числа месяца, следующего за истекшим платежным периодом. Плата подлежит зачислению в федеральный бюджет в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

Расчет размера платы, предусматриваемой договором водопользования, производят физические и юридические лица, приобретающие право пользования поверхностными водными объектами или их частями.

Размер платы определяется как произведение платежной базы и соответствующей ей ставки платы.

Платежная база устанавливается в договоре водопользования по каждому виду пользования водными объектами и определяется отдельно в отношении каждого водного объекта или его части.

Платежной базой является:

- а) для плательщиков, осуществляющих забор (изъятие) водных ресурсов из водных объектов или их частей, объем допустимого забора (изъятия) водных ресурсов, включая объем их забора (изъятия) для передачи абонентам, за платежный период;
- б) для плательщиков, использующих водные объекты или их части без забора (изъятия) водных ресурсов для целей гидроэнергетики, - количество производимой электроэнергии за платежный период;
- в) для плательщиков, использующих акватории водных объектов или их частей, - площадь предоставленной акватории водного объекта или его части.

Несвоевременное внесение водопользователем платы за пользование водным объектом влечет за собой уплату пеней.

В главе 25.2. Налогового кодекса РФ установлены требования по уплате водного налога. Согласно статье 12 Федерального закона Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» статья 333.8 Налогового кодекса Российской Федерации дополнена пунктом 2 следующего содержания:

"2. Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица, осуществляющие водопользование на основании договоров водопользования или решений о предоставлении водных объектов в пользование, соответственно заключенных и принятых после введения в действие Водного кодекса Российской Федерации".

Виды водопользования подразделяются по условиям предоставления и по способу использования водных объектов.

Водопользование по условиям предоставления		Водопользование по способу использования водных объектов		
совместное	обособленное (для обеспечения обороны страны и безопасности государства, иных государственных или муниципальных нужд, обеспечение которых исключают использование водных объектов или их частей другими физическими и юридическими лицами)	водопользование с забором (изъятием) водных ресурсов из водных объектов при условии возврата воды в водные объекты	водопользование с забором (изъятием) водных ресурсов из водных объектов без возврата воды в водные объекты	водопользование без забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов

Водопользование с применением технических средств, устройств и сооружений называется специальным водопользованием (перечень видов специального водопользования утвержден приказом МПР России от 23 марта 2005 г. №70). Среди видов специального водопользования можно выделить водопользование при строительстве линейных объектов: «строительство и эксплуатация сооружений, подводных коммуникаций, прокладка кабелей, строительство мостов, подводных переходов газопроводов, продуктопроводов и других работ, добычи полезных ископаемых из недр, торфа и сапропеля со дна водного объекта».

Предельный срок предоставления водных объектов в пользование на основании договора водопользования не может составлять более чем двадцать лет. Порядок продления договора водопользования установлен в статье 14 Водного кодекса РФ.

В статье 11 Водного кодекса РФ установлены требования по предоставлению водных объектов в пользование.

Условия предоставления водного объекта в пользование		
Требуется Договор водопользования для:	Требуется решение о предоставлении водного объекта в пользование для:	Не требуется заключение договора водопользования или принятие решения о предоставлении водного объекта в пользование в случае, если водный объект используется для:
1) забора(изъятия) водных ресурсов из поверхностных водных объектов; 2) использования акватории водных объектов, в том числе для рекреационных целей; 3) использования водных объектов без забора (изъятия) водных ресурсов для целей производства электрической энергии.	1) обеспечения обороны страны и безопасности государства; 2) сброса сточных вод и (или) дренажных вод; 3) размещения причалов, судоподъемных и судоремонтных сооружений; 4) размещения стационарных и (или) плавучих платформ и искусственных островов; 5) размещения и строительства гидротехнических сооружений (в том числе мелиоративных систем), мостов, подводных и подземных переходов, а также трубопроводов, подводных линий связи, других линейных объектов, подводных коммуникаций; 6) разведки и добычи полезных ископаемых; 7) проведения дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов; 8) подъема затонувших судов; 9) сплава леса в плотках и с	1) судоходства (в том числе морского судоходства), плавания маломерных судов; 2) осуществления разового взлета, разовой посадки воздушных судов; 3) забора (изъятия) из подземного водного объекта водных ресурсов, в том числе водных ресурсов, содержащих полезные ископаемые и (или) являющихся природными лечебными ресурсами, а также термальных вод; 4) забора (изъятия) водных ресурсов в целях обеспечения пожарной безопасности, а также предотвращения чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий; 5) забора (изъятия) водных ресурсов для санитарных, экологических и (или) судоходных попусков (сбросов воды); 6) забора (изъятия) водных ресурсов судами в целях обеспечения работы судовых механизмов, устройств и технических средств; 7) воспроизводства водных биологических ресурсов; 8) проведения государственного мониторинга водных объектов и других природных ресурсов; 9) проведения геологического изучения, а также геофизических, геодезических, картографических, топографических, гидрографических, водолазных работ; 10) рыболовства, рыбоводства, охоты; 11) осуществления традиционного природопользования в местах традиционного проживания коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации; 12) санитарного, карантинного и другого контроля; 13) охраны окружающей среды, в том числе водных объектов;

	применением кошелей; 10) забора (изъятия) водных ресурсов для орошения земель сельскохозяйственного назначения (в том числе лугов и пастбищ); 11) организованного отдыха детей, а также организованного отдыха ветеранов, граждан пожилого возраста, инвалидов.	14) научных, учебных целей; 15) разведки и добычи полезных ископаемых, размещения и строительства трубопроводов, дорог и линий электропередачи на болотах, за исключением болот, отнесенных к водно-болотным угодьям, а также болот, расположенных в поймах рек; 16) полива садовых, огородных, дачных земельных участков, ведения личного подсобного хозяйства, а также водопоя, проведения работ по уходу за сельскохозяйственными животными; 17) купания и удовлетворения иных личных и бытовых нужд граждан в соответствии со статьей 6 Водного кодекса РФ.

Требования к оформлению договора водопользования установлены в статье 12 Водного кодекса.

Договор водопользования должен содержать:					
1) сведения о водном объекте, в том числе описание границ водного объекта, его части, в пределах которых предполагается осуществлять водопользование;	2) цель, виды и условия использования водного объекта или его части (в том числе объем допустимого забора (изъятия) водных ресурсов) в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 11 настоящего Кодекса;	3) срок действия договора водопользования (не может составлять более чем двадцать лет, о желании заключить договор водопользования на новый срок необходимо уведомить в письменной форме не позднее чем за три месяца до окончания срока действия этого договора);	4) размер платы за пользование водным объектом или его частью, условия и сроки внесения данной платы (ставки платы за пользование водными объектами устанавливаются его собственником);	5) порядок прекращения пользования водным объектом или его частью;	6) ответственность сторон договора водопользования за нарушение его условий.

К договору водопользования прилагаются материалы в графической форме (в том числе схемы размещения гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водном объекте, а также зон с особыми условиями их использования) и пояснительная записка к ним.

В соответствии с требованиями статьи 22 Водного кодекса РФ решение о предоставлении водного объекта в пользование должно содержать:

- 1) сведения о водопользователе;
- 2) цель, виды и условия использования водного объекта или его части (в том числе объем допустимого забора (изъятия) водных ресурсов) в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 11 настоящего Кодекса;
- 3) сведения о водном объекте, в том числе описание границ водного объекта, его части, в пределах которых предполагается осуществлять водопользование;
- 4) срок водопользования.

К решению о предоставлении водного объекта в пользование прилагаются материалы в графической форме (в том числе схемы размещения гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водном объекте, а также зон с особыми условиями их использования) и пояснительная записка к ним.

Решение о предоставлении водного объекта в пользование в целях сброса сточных вод и (или) дренажных вод дополнительно должно содержать:

- 1) указание места сброса сточных вод и (или) дренажных вод;
- 2) объем допустимых сбросов сточных вод и (или) дренажных вод;
- 3) требования к качеству воды в водных объектах в местах сброса сточных вод и (или) дренажных вод.

Нормативные требования по прекращению права пользования водными объектами установлены в статье Водного кодекса.

Прекращение права пользования водными объектами					
Добровольное прекращение права		Принудительное прекращение права пользования водным объектом по решению суда по основаниям:			
поверхностным и водными объектами по основаниям и в порядке, установленном гражданским законодательством и Водным кодексом РФ	подземными водными объектами по основаниям и в порядке, установленном законодательством о недрах	нецелевое использование водного объекта	использование водного объекта с нарушением законодательства Российской Федерации	неиспользование водного объекта в сроки, установленные договором водопользования или решением о предоставлении водного объекта в пользование	в случаях возникновения необходимости их использования для государственных или муниципальных нужд

В случае прекращения права пользования водным объектом водопользователь обязан прекратить в установленный срок использование водного объекта и обеспечить консервацию или ликвидацию гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водных объектах, осуществить природоохранные мероприятия, связанные с прекращением использования водного объекта.

8.3. Полномочия Правительства Российской Федерации по регулированию водных отношений

Согласно статье 2 Водного кодекса РФ Правительство Российской Федерации издает нормативные правовые акты, регулирующие водные отношения, в пределах полномочий, определенных Водным кодексом РФ, другими федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации. В связи с принятием Водного кодекса РФ приняты постановления Правительства Российской Федерации в развитие указанного Кодекса.

Нормативные правовые акты, регулирующие водные отношения, которые издает Правительство Российской Федерации в соответствии с требованиями Водного кодекса	
Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации (принято постановление Правительства РФ от 14 декабря 2006 г. № 769), а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд	статья 6 Водные объекты общего пользования
Договор водопользования в части использования акватории водного объекта, в том числе для рекреационных целей, заключается по результатам аукциона в случаях, установленных Правительством Российской Федерации, а также в случае, если имеется несколько претендентов на право заключения такого договора. Порядок подготовки и заключения договора водопользования относительно водного объекта, находящегося в государственной или муниципальной собственности, форма примерного договора водопользования и порядок проведения аукциона на право заключить договор водопользования утверждаются Правительством Российской Федерации (принято постановление Правительства РФ от 14 апреля 2007 г. № 230).	части 2 и 3 статьи 16 Заключение договора водопользования
Ставки платы за пользование водными объектами, находящимися в федеральной собственности (действует: постановление Правительства РФ от 30 декабря 2006 г. N 876 «О ставках платы за пользование водными объектами, находящимися в федеральной собственности» и постановление Правительства РФ от 14 декабря 2006 г. N 764 «Об утверждении Правил расчета и взимания платы за пользование водными объектами, находящимися в федеральной собственности»), собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, порядок расчета и взимания такой платы устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления	часть 3 статьи 20 Плата за пользование водным объектом
Порядок подготовки и принятия решения о предоставлении водного объекта в пользование утверждается Правительством Российской Федерации (принято постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 1997 г. № 383)	часть 6 статьи 23 Порядок принятия решения о предоставлении водного объекта в пользование
Перечень водохранилищ, использование водных ресурсов которых осуществляется для обеспечения питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения двух и более субъектов Российской Федерации устанавливается Правительством Российской Федерации (принято распоряжение Правительства РФ от 16 ноября 2006 г. № 1578-р)	часть 2 статьи 26 Передача осуществления отдельных полномочий Российской Федерации в области водных отношений органам государственной власти субъектов Российской Федерации
Общий объем субвенций из федерального бюджета, предоставляемых бюджетам субъектов Российской Федерации, определяется по методике, утвержденной Правительством Российской Федерации, исходя из квоты забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов, выделенной определенному субъекту Российской Федерации, количества жителей, проживающих на территориях, подверженных негативному воздействию вод, протяженности береговой линии водных объектов в границах поселения (принято постановление Правительства РФ от 11 ноября 2006 г. N 668). Порядок расходования и учета средств на предоставление субвенций устанавливается Правительством Российской Федерации (принято постановление Правительства РФ от 27 октября 2006 г. N 629). Форма представления отчета о расходовании предоставленных субвенций из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на осуществление органами государственной власти субъектов Российской Федерации отдельных полномочий Российской Федерации в области водных отношений и о достижении целевых прогнозных показателей утверждена приказом МПР России от 22.02.2007 г. № 37.	части 4 и 5 статьи 26 Передача осуществления отдельных полномочий Российской Федерации в области водных отношений органам государственной власти субъектов Российской Федерации
Границы бассейновых округов утверждаются в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.	часть 3 статьи 28 Бассейновые округа
Порядок создания и деятельности бассейновых советов устанавливается Правительством Российской Федерации	часть 4 статьи 29 Бассейновые советы
Порядок осуществления государственного мониторинга водных объектов устанавливается Правительством Российской Федерации (принято постановление Правительства от 10 апреля 2007 г. N 219)	часть 8 статьи 30 Государственный мониторинг водных объектов
За предоставление копий документов, указанных в части 4 настоящей статьи, взимается плата. Размер указанной платы, порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации (принято постановление Правительства РФ от 11 ноября 2006 г. N 667). Информация о предоставлении водных объектов в пользование размещается на официальном сайте уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".	части 8, 9, 10 статьи 31 Государственный водный реестр

Ведение государственного водного реестра осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (действует постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2006 N 667). Положению о ведении государственного водного реестра, утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2007 г. N 253.	
Порядок установления границ гидрографических единиц и водохозяйственных участков утверждается Правительством Российской Федерации.	часть 4 статьи 32 Гидрографическое и водохозяйственное районирование территории Российской Федерации
Порядок разработки, утверждения и реализации схем комплексного использования и охраны водных объектов, внесения изменений в эти схемы устанавливается Правительством Российской Федерации (принято Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2006 г. № 883).	часть 6 статьи 33 Схемы комплексного использования и охраны водных объектов
Резервирование источников питьевого водоснабжения осуществляется в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации (принято постановление Правительства РФ от 20.11.2006 N 703)	часть 2 статьи 34 Резервирование источников питьевого водоснабжения
Утверждение нормативов допустимого воздействия на водные объекты осуществляется в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации (принято постановление Правительства РФ от 30 декабря 2006 г. №881).	часть 3 статьи 35 Разработка и установление нормативов допустимого воздействия на водные объекты и целевых показателей качества воды в водных объектах
Государственный контроль и надзор за использованием и охраной водных объектов осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (федеральный государственный контроль и надзор за использованием и охраной водных объектов) и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный контроль и надзор за использованием и охраной водных объектов). Критерии отнесения объектов к объектам, подлежащим федеральному государственному контролю и надзору за использованием и охраной водных объектов и региональному государственному контролю и надзору за использованием и охраной водных объектов, определяются Правительством Российской Федерации (принято постановление Правительства от 4 ноября 2006 г. № 640). На основании указанных критериев федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждаются перечни объектов, подлежащих соответственно федеральному государственному контролю и надзору за использованием и охраной водных объектов и региональному государственному контролю и надзору за использованием и охраной водных объектов. Перечень должностных лиц федеральных органов исполнительной власти, должностных лиц органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих государственный контроль и надзор за использованием и охраной водных объектов (государственных инспекторов по контролю и надзору за использованием и охраной водных объектов), устанавливается соответственно Правительством Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Порядок осуществления государственного контроля и надзора за использованием и охраной водных объектов устанавливается Правительством Российской Федерации.	части 2, 3, 4 и 8 статьи 36 Государственный контроль и надзор за использованием и охраной водных объектов
Правила использования водных ресурсов водохранилища и правила технической эксплуатации и благоустройства водохранилища утверждаются для каждого водохранилища уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 ноября 2006 г. № 1578-р утвержден «Перечень водохранилищ».	часть 3 Статьи 45 Использование водохранилищ
Использование поверхностных водных объектов для взлета, посадки воздушных судов осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (принято постановление Правительства РФ от 30 декабря 2006 г. № 882).	часть 2 Статьи 47 Использование поверхностных водных объектов для целей водного и воздушного транспорта
Методика исчисления размера вреда, причиненного водным объектам вследствие нарушения водного законодательства, утверждается в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (установлен порядок разработки Методики постановлением Правительства Российской Федерации от 4 ноября 2006 г. N 639).	часть 2 Статьи 69 Возмещение вреда, причиненного водным объектам вследствие нарушения водного законодательства

Основной единицей управления в области использования и охраны водных объектов являются Бассейновые округа, которые состоят из речных бассейнов и связанных с ними подземных водных объектов и морей. В Российской Федерации устанавливаются двадцать бассейновых округов. Для обеспечения рационального использования и охраны водных объектов создаются бассейновые советы, осуществляющие разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов в границах бассейнового округа, в состав которых входят: представители уполномоченных Правительством Российской Федерации федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, а также представители водопользователей, общественных объединений, общин коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению федеральным имуществом в сфере водных ресурсов является Федеральное агентство водных ресурсов, которое находится в ведении Министерства природных ресурсов Российской Федерации и действует в соответствии с Положением о Федеральном агентстве водных ресурсов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июня 2004 г. № 282.

Федеральное агентство водных ресурсов осуществляет свою деятельность непосредственно или через свои территориальные органы (в том числе бассейновые) и через подведомственные организации

во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Среди полномочий Федерального агентства водных ресурсов можно выделить следующие, связанные со строительством новых и реконструкцией существующих объектов:

- проведение в установленном порядке государственной экспертизы схем комплексного использования и охраны водных ресурсов, а также предпроектной и проектной документации на строительство и реконструкцию хозяйственных и других объектов, влияющих на состояние водных объектов;
- осуществляет в порядке и пределах, определенных законодательством Российской Федерации, владение, пользование и распоряжение водными объектами, отнесенными к федеральной собственности, и управление водным фондом;
- разработка в установленном порядке схем комплексного использования и охраны водных ресурсов, составление водохозяйственных балансов;
- государственный мониторинг водных объектов, государственный учет поверхностных и подземных вод и их использования в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- планирование рационального использования водных объектов, включая установление лимитов водопользования (водопотребления и водоотведения) по бассейнам рек, для субъектов Российской Федерации и водопользователей по водным объектам, находящимся в федеральной собственности;
- разработка и утверждение нормативов предельно допустимых вредных воздействий на водные объекты по бассейну водного объекта или его участку, утверждение нормативов предельно допустимых сбросов вредных веществ в водные объекты для водопользователей в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- определение объемов экологических попусков и безвозвратного изъятия поверхностных вод для каждого водного объекта в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- представление в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации предложения по установлению размеров и границ водоохранных зон водных объектов и их прибрежных защитных полос, а также режима их использования;
- выдача юридическим и физическим лицам разъяснений по вопросам, отнесенным к сфере деятельности Агентства.

Согласно постановлению Правительства РФ от 25 января 2006 г. N 33 "О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Российской Федерации по вопросам использования и охраны водных объектов" Федеральное агентство водных ресурсов разрабатывает с участием Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, Федерального агентства по науке и инновациям и Российской академии наук нормативы предельно допустимых вредных воздействий на водные объекты, согласовывает их с Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору, Федеральным агентством по рыболовству и Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека и представляет на утверждение в Министерство природных ресурсов Российской Федерации. До утверждения МПР указанные нормативы согласовываются с Министерством сельского хозяйства Российской Федерации, Министерством здравоохранения и социального развития Российской Федерации, Министерством образования и науки Российской Федерации, Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору, Федеральной службой по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды и Российской академией наук.

В целях реализации государственных задач по обеспечению потребности населения и объектов экономики в водных ресурсах, безопасности водохозяйственных систем и гидротехнических сооружений, предупреждению и снижению ущербов от наводнений и другого вредного воздействия вод разработан Регламент формирования бюджетных проектировок Федерального агентства водных ресурсов на 2007 год и среднесрочную перспективу 2008-2010 годов (утвержден приказом от 15.06.06 г. № 127), устанавливающий состав и формы прогнозных материалов, перечней мероприятий и объектов, смет доходов и расходов на текущее содержание и мероприятий, и работ по объектам, предлагаемые к финансированию за счет средств федерального бюджета.

В Российской Федерации создается информационно-аналитическая система водного хозяйства в соответствии с положениями Федерального закона "Об информации, информатизации и защите информации", Водного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации «Об обеспечении доступа к информации о деятельности Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти». Концепция использования информационных технологий в деятельности федеральных органов государственной власти до 2010 года одобрена Распоряжением

Правительства Российской Федерации № 1244-р от 27 сентября 2004 г. Основные направления развития водохозяйственного комплекса России до 2010 года, утверждены распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.05.2004 № 742-р и находят практическое воплощение при установлении полномочий, целей и задач исполнительных органов власти, а именно: в Положении о Министерстве природных ресурсов Российской Федерации, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2004 г. № 370, в постановлении Правительства РФ от 13 декабря 2006 г. N 757 «О полномочиях Министерства природных ресурсов Российской Федерации в области водных отношений», в Положении о Федеральном агентстве водных ресурсов, утвержденном от 16 июня 2004 г. № 282, в постановлении Правительства РФ от 20 декабря 2006 г. № 781 «О внесении изменений в положение о Федеральном агентстве водных ресурсов» и других нормативных правовых актах Российской Федерации.

8.4. Изъятие и предоставление земель водного фонда с учетом целевого использования водных объектов

Строительство объекта может затрагивать непосредственно земли водного фонда, прибрежную полосу, водоохранную зону, водосборную площадь, а также подземные водные объекты.

При изъятии и предоставлении земель водного фонда необходимо обязательно учитывать основные принципы водного законодательства и, в частности, целевое использование водных объектов. Водные объекты могут использоваться для одной или нескольких целей. При этом установлен приоритет использования водных объектов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения перед иными целями их использования. Предоставление их в пользование для иных целей допускается только при наличии достаточных водных ресурсов.

Ввиду того, что водные объекты, как правило, используются одновременно для разных целей, поэтому при изъятии и предоставлении земель водного фонда необходимо учитывать все виды существующего и проектируемого целевого использования водного объекта:

а) информация о существующем использовании имеется в Государственном водном реестре, который представляет собой систематизированный свод документированных сведений о водных объектах, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, собственности физических лиц, юридических лиц, об их использовании, о речных бассейнах, о бассейновых округах. В государственном водном реестре осуществляется государственная регистрация договоров водопользования, решений о предоставлении водных объектов в пользование, перехода прав и обязанностей по договорам водопользования, а также прекращения договора водопользования. Государственный водный реестр создается в целях информационного обеспечения комплексного использования водных объектов, целевого использования водных объектов, их охраны, а также в целях планирования и разработки мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий. При ведении Государственного водного реестра учитываются ранее принятые решения и выданные лицензии на водопользование. (Порядок предоставления сведений установлен Правительством Российской Федерации: «Заинтересованные в указанных сведениях лица должны подать заявление в Федеральное агентство водных ресурсов или его территориальный орган. После этого Агентство (его территориальный орган) уведомляет заинтересованное лицо о размере платы, которая рассчитывается с учетом количества листов копий документов. Плата вносится через банк или иную кредитную организацию путем наличного или безналичного расчета. Внесение платы в безналичном порядке подтверждается копией платежного поручения с отметкой банка или иной кредитной организации о его исполнении. Внесение платы наличными средствами подтверждается квитанцией установленной формы» (Постановление Правительства РФ от 11.11.2006 N 667). Согласно «Положению о ведении государственного водного реестра», утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2007 г. N 253 «в реестре осуществляется государственная регистрация договоров водопользования, решений о предоставлении водных объектов в пользование, перехода прав и обязанностей по договорам водопользования, а также прекращения договора водопользования». Документы с отметкой о регистрации направляются водопользователю в течение 2 рабочих дней:

- Федеральным агентством водных ресурсов или его территориальным органом (в случае предоставления водного объекта в пользование этим Агентством или его территориальным органом) - с даты регистрации;

- органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления - с даты поступления документов из территориального органа Федерального агентства водных ресурсов;

б) схемы комплексного использования и охраны водных объектов, которые разрабатываются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, рассматриваются бассейновыми советами и утверждаются для каждого речного бассейна уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Методические указания по разработке Схем комплексного использования и охраны водных ресурсов были разработаны ЗАО ПО «Совинтервод» (Москва) в 2003 году (вторая редакция) и учитывали требования Водного кодекса в предыдущей редакции.

«Правила разработки, утверждения и реализации схем комплексного использования и охраны водных объектов, внесения изменений в эти схемы» утверждены постановлением Правительства РФ от 30 декабря 2006 г. № 883 «О порядке разработки, утверждения и реализации схем комплексного использования и охраны водных объектов, внесения изменений в эти схемы».

Схемы комплексного использования и охраны водных объектов разрабатываются Федеральным агентством водных ресурсов с учетом рекомендаций бассейновых советов, утверждаются Министерством природных ресурсов Российской Федерации при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

До утверждения схем комплексного использования и охраны водных объектов при предоставлении водных объектов в пользование используются лимиты водопользования (водопотребления, водоотведения), установленные в отношении субъектов Российской Федерации до введения в действие Водного кодекса Российской Федерации.

В разработке схем принимают участие Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации, Министерство здравоохранения и социального развития Российской Федерации, Министерство регионального развития Российской Федерации, Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Федеральная служба по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, иные заинтересованные федеральные органы исполнительной власти, а также органы государственной власти субъектов Российской Федерации.

Наряду с другими показателями Схем устанавливаются: лимиты (предельные объемы) забора (изъятия) водных ресурсов из водного объекта и лимиты (предельные объемы) сброса сточных вод, соответствующих нормативам качества, определяемые в соответствии с водохозяйственными балансами по речным бассейнам, подбассейнам и водохозяйственным участкам при различных условиях водности, а также с утвержденными в установленном порядке нормативами допустимых воздействий (допустимого совокупного воздействия всех источников на водный объект или его часть) и утверждаемые Федеральным агентством водных ресурсов.

В соответствии со статьей 35 Водного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации приняло постановление от 30 декабря 2006 г. N 881, согласно которому «нормативы допустимого воздействия на водные объекты (допустимого совокупного воздействия всех источников, расположенных в пределах речного бассейна или его части, на водный объект или его часть) разрабатывает Федеральное агентство водных ресурсов с участием Федерального агентства по рыболовству, Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды и Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека на основании предельно допустимых концентраций химических веществ, радиоактивных веществ, микроорганизмов и других показателей качества воды в водных объектах и в соответствии с методическими указаниями по разработке нормативов допустимого воздействия на водные объекты и утверждает указанные нормативы при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы. Поручено Министерству природных ресурсов Российской Федерации до 1 июля 2007 г. утвердить по согласованию с Министерством сельского хозяйства Российской Федерации, Министерством здравоохранения и социального развития Российской Федерации, Федеральной службой по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды и Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору методические указания по разработке нормативов допустимого воздействия на водные объекты.

"Методические указания по разработке нормативов предельно допустимых вредных воздействий на водные объекты разрабатываются и утверждаются Министерством природных ресурсов Российской Федерации по согласованию с Министерством сельского хозяйства Российской Федерации, Министерством здравоохранения и социального развития Российской Федерации, Министерством

образования и науки Российской Федерации, Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору, Федеральной службой по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды и Российской академией наук. Методические указания по разработке нормативов предельно допустимых сбросов вредных веществ в водные объекты разрабатываются и утверждаются Министерством природных ресурсов Российской Федерации совместно с Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору по согласованию с Министерством сельского хозяйства Российской Федерации, Министерством здравоохранения и социального развития Российской Федерации, Министерством образования и науки Российской Федерации, Федеральной службой по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды и Российской академией наук (из постановления Правительства Российской Федерации от 25 января 2006 г. N 33 "О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Российской Федерации по вопросам использования и охраны водных объектов").

При выборе земельных участков для строительства объектов в случае, если затрагиваются водные объекты, необходимо иметь в виду, что согласно статье 24 Водного кодекса РФ к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области водных отношений относятся: владение, пользование, распоряжение водными объектами, находящимися в федеральной собственности. Уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению федеральным имуществом в сфере водных ресурсов, является Федеральное агентство водных ресурсов, которое находится в ведении Министерства природных ресурсов Российской Федерации. Федеральное агентство водных ресурсов осуществляет свою деятельность непосредственно или через свои территориальные органы (в том числе бассейновые округа, являющиеся основной единицей управления в области использования и охраны водных объектов) и через подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями (из Положения о Федеральном агентстве водных ресурсов, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июня 2004 г. № 282).

Однако Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации следующие полномочия: предоставление водных объектов или их частей, находящихся в федеральной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, в пользование на основании договоров водопользования, решений о предоставлении водных объектов в пользование, за исключением предоставления водного объекта, находящегося в федеральной собственности, в пользование для обеспечения обороны страны и безопасности государства. В субъекте Российской Федерации функции по распоряжению водными объектами исполняет уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, с которым проводятся необходимые согласования при выборе земельного участка для строительства объекта, если затрагиваются водные объекты.

Там, где водные объекты используются для любительского и спортивного рыболовства, проводятся согласования:

- с государственным органом управления использованием и охраной рыбных ресурсов;
- с уполномоченным государственным органом по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды обитания.

В дополнение к указанным органам на водных объектах, где производится профессиональное рыболовство, производится согласование с управлением рыболовства исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, а также с обладателями прав на ведение рыболовства или их представительным органом.

По водным объектам, используемым для судоходства, производится согласование с судоходными компаниями или их представительным органом.

По водным объектам, используемым для лесосплава, производится согласование с предприятиями, обладающими правами на лесосплав или их представительным органом.

При наличии на водном объекте объектов гидроэнергетики производится согласование с организацией, эксплуатирующей гидроэнергетические и гидротехнические сооружения.

В «Положении об охране судоходных гидротехнических сооружений и средств навигационного оборудования», утвержденном постановлением Правительства РФ от 21 ноября 2005 г. N 690, установлены основные задачи, формы и порядок охраны судоходных гидротехнических сооружений и средств навигационного оборудования федеральными органами исполнительной власти.

Невозможно предвидеть и описать все возможные обстоятельства по проведению согласования изъятия земель водного фонда, поэтому, что касается вопросов водопользования и вопросов о необходимости согласований, они решаются с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и бассейновым округом, так как правами на водопользование может обладать большое количество юридических и физических лиц и, разумеется, со всеми невозможно провести согласование, поэтому интересы обладателей прав на водопользование представляют и защищают именно эти организации, которые заключают договора и принимают решения на водопользование. Информацию о правах на водные объекты и водопользование, а также технические характеристики необходимо получать в Государственном водном реестре. До вступления в силу нормативных правовых актов, регулирующих порядок ведения государственного водного реестра в соответствии со статьей 31 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ продлено действие лицензий, срок действия которых истекает в 2007 году (приказ Федерального агентства водных ресурсов от 27.12.2006 г. № 307 «О продлении сроков действия лицензий на водопользование»).

В землеустроительном деле должна быть выписка из Государственного водного реестра (порядок предоставления сведений установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2006 N 667). Дополнительные сведения по водным объектам содержатся в водном кадастре. "Ведение государственного водного кадастра Российской Федерации осуществляется Федеральным агентством водных ресурсов с участием Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (по поверхностным водным объектам) и Федерального агентства по недропользованию (по подземным водным объектам) (из постановления Правительства Российской Федерации от 25 января 2006 г. N 33 "О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Российской Федерации по вопросам использования и охраны водных объектов").

8.4.1. Порядок принятия решения о предоставлении водного объекта в пользование

Порядок принятия решения о предоставлении водного объекта в пользование установлен в статьях 11, 21-23 Водного кодекса РФ. Порядок подготовки и принятия решения о предоставлении водного объекта в пользование утверждается Правительством Российской Федерации (часть 6 статьи 23 Водного кодекса РФ).

В связи со строительством линейных объектов нередко затрагиваются водные объекты, которые обойти никак нельзя, поэтому решается вопрос о предоставлении водного объекта в пользование, которое регулируется статьей 23 Водного кодекса РФ, где установлен порядок принятия решения о предоставлении водного объекта в пользование, а порядок подготовки и принятия решения о предоставлении водного объекта в пользование утверждается Правительством Российской Федерации. Кроме того, на акватории водных объектов могут размещаться стационарные и плавучие платформы и искусственные острова, сооружаться причалы и производиться разведка и добыча полезных ископаемых в целях строительства и эксплуатации указанных объектов, поэтому также должно быть принято решение о предоставлении водного объекта в пользование.

Не требуется заключение договора водопользования или принятие решения о предоставлении водного объекта в пользование в случае, если водный объект используется: для проведения геологического изучения, а также геофизических, геодезических, картографических, топографических, гидрографических, водолазных работ; разведки и добычи полезных ископаемых, размещения и строительства трубопроводов, дорог и линий электропередачи на болотах, за исключением болот, отнесенных к водно-болотным угодьям, а также болот, расположенных в поймах рек.

Порядок принятия решения о предоставлении водного объекта в пользование в вопросах и ответах:	
1. Заинтересованное лицо готовит заявление	В заявлении должно быть обоснование: цели, вида и срока водопользования.
2. Куда следует обращаться с заявлением и кто принимает решение, если водный объект находится в собственности: а) Российской Федерации или субъекта Российской Федерации:	- с заявлением обращаться в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации; - решение о предоставлении водных объектов в пользование принимают исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации на основании 21, 25 и 26 статей Водного кодекса РФ, кроме водохранилищ, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации (часть 2 статьи 26), а также предоставления водного объекта, находящегося в федеральной собственности, в пользование для обеспечения

	обороны страны и безопасности государства осуществляется на основании решения Правительства Российской Федерации (часть 1 статьи 21); - подготовку решения осуществляет уполномоченный орган исполнительной власти субъектов Российской Федерации.
б) муниципального образования	- с заявлением обращаться в орган местного самоуправления; - решение о предоставлении водных объектов в пользование принимает орган местного самоуправления на основании 27 статьи Водного кодекса РФ.
в) физического лица или юридического лица	- с заявлением обращаться к физическому лицу или юридическому лицу, с которым будет заключаться договор водопользования. Договор подлежит регистрации в Государственном водном реестре; - отчуждение или принятие решения о предоставлении водных объектов в пользование производится в соответствии с гражданским и земельным законодательством (часть 4 статьи 8 Водного кодекса РФ).
Срок рассмотрения и принятия решения исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления	В течение тридцати дней принимается решение о предоставлении водного объекта или его части в пользование либо отказывается в предоставлении водного объекта или его части в пользование (часть 2 статьи 23 Водного кодекса РФ) В случае отказа направляется заявителю мотивированный отказ (часть 3 статьи 23 Водного кодекса РФ).
Обжалование в судебном порядке	Отказ в предоставлении водного объекта или его части в пользование может быть обжалован в судебном порядке (часть 4 статьи 23 Водного кодекса РФ).
Вступление в силу решения о предоставлении водного объекта	Решение о предоставлении водного объекта или его части вступает в силу с момента регистрации этого решения в государственном водном реестре (часть 5 статьи 23 Водного кодекса РФ).
Кто ведет государственный водный реестр?	Ведение государственного водного реестра осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (часть 10 статьи 31 Водного кодекса РФ). Положение о ведении государственного водного реестра утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2007 г. N 253.
Как определить, в чьей собственности находится пруд или обводненный карьер?	Информация о предоставлении водных объектов в пользование размещается на официальном сайте уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Заинтересованному лицу копии документов, содержащих сведения из государственного водного реестра, предоставляются за плату в течение пяти дней или в письменной форме направляется ему мотивированный отказ в предоставлении таких сведений (части 7 и 8 статьи 31 Водного кодекса РФ). Сведения о земельном участке можно получить в земельной кадастровой палате и учреждении юстиции, осуществляющем регистрацию права на объекты недвижимости и сделок с ними по месту нахождения водного объекта.

Право на заключение договора водопользования в части использования акватории водного объекта, в том числе для рекреационных целей, приобретается на аукционе в случаях, когда договором водопользования предусматриваются разметка границ акватории водного объекта, размещение на ней зданий, строений, плавательных средств, других объектов и сооружений, а также в случаях, предусматривающих иное обустройство акватории водного объекта, в соответствии с водным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности. «Правила подготовки и заключения договора водопользования, право на заключение которого приобретается на аукционе» утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 14 апреля 2007 г. N 230.

Физическое лицо, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заинтересованные в предоставлении им акватории водного объекта в пользование, обращаются с заявлением о

предоставлении акватории водного объекта в пользование в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в соответствии с пунктом 3 Правил.

В заявлении о предоставлении акватории водного объекта в пользование, представляемом по форме, утвержденной приказом МПР России от 22.05.2007 г. № 128, указываются:

- а) сведения о заявителе;
- б) наименование водного объекта, место расположения акватории и ее размеры, в пределах которых намечается использование и обустройство акватории;
- в) цель и срок использования акватории водного объекта.

Подготовка договора водопользования и формирование его условий осуществляются с учетом особенностей предоставляемого в пользование водного объекта и его режима, ограничений и запретов, установленных в отношении использования водного объекта, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъекта Российской Федерации, а также с учетом схем комплексного использования и охраны водных объектов и территориального планирования, если использование акватории водного объекта возможно для цели, указанной в заявлении о предоставлении акватории водного объекта в пользование.

Подготовленный договор водопользования включается в документацию об аукционе. Договор водопользования заключается в соответствии с условиями, предусмотренными в извещении о проведении аукциона и в документации об аукционе.

Порядок рассмотрения заявок на получение права пользования недрами для целей добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, утвержден приказом МПР РФ от 29 ноября 2004 г. N 710.

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 16.11.1995 № 167-ФЗ, постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.1996 № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах», Положением о Федеральном агентстве водных ресурсов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.06.2004 года № 282 «Об утверждении Положения о Федеральном агентстве водных ресурсов» и в целях оптимизации реализации полномочий по согласованию предоставления земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ в водоохранных зонах водных объектов принят приказ Федерального агентства водных ресурсов от 17.04.2006 г. № 80 «О разграничении полномочий по согласованию предоставления земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ в водоохранных зонах водных объектов».

В Приказе определено, что:

- «1.1 согласование предоставления земельных участков в водоохранных зонах водных объектов осуществляется территориальными органами Федерального агентства водных ресурсов;
- 1.2. согласование строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ в водоохранных зонах водных объектов осуществляется в соответствии с разграничением согласно приложению №1».

По результатам согласований руководители территориальных органов Федерального агентства водных ресурсов обеспечивают ежемесячное представление отчетности в Управление ресурсов вод и регулирования водохозяйственной деятельности Федерального агентства водных ресурсов.

Приложение № 1
к приказу Росводресурсов
от 17.04.2006г. № 80

Разграничение полномочий по согласованию строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ в водоохранных зонах водных объектов

1. Центральным аппаратом Федерального агентства водных ресурсов проводится согласование строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ в водоохранных зонах водных объектов по:
 - объектам, сметная стоимость которых с учетом всех этапов реализации (строительства) составляет 30 млн. рублей и более;
 - объектам, расположенным в зоне деятельности двух и более бассейновых водных управлений;
 - объектам, водозабор которых и (или) сброс сточных вод в водные объекты составляет 0,65 м.куб./с и более;

-объектам строительства и реконструкции портов, терминалов, причалов.

2. Территориальными органами Федерального агентства водных ресурсов проводится согласование строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ в водоохранных зонах водных объектов по:

- объектам, сметная стоимость которых с учетом всех этапов реализации (строительства) менее 30 млн. рублей;

- объектам, водозабор которых и (или) сброс сточных вод в водные объекты менее 0,65 м.куб./с.

8.4.2. Правила предоставления в пользование водных объектов

Требования по предоставлению водных объектов в пользование на основании договора водопользования или решения о предоставлении водного объекта в пользование, к оформлению договора водопользования или решение о предоставлении водного объекта в пользование установлены в главе 3 Водного кодекса (статьи 11-23). Утверждение порядка подготовки и принятия решения о предоставлении водного объекта в пользование, порядка подготовки и заключения договора водопользования согласно статье 24 Водного кодекса относится к полномочиям Правительства Российской Федерации.

«Правила предоставления в пользование водных объектов, находящихся в государственной собственности, установления и пересмотра лимитов водопользования, выдачи лицензии на водопользование и распорядительной лицензии» утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 1997 г. № 383. Действие Правил распространяется на все виды пользования водными объектами, предусмотренные водным законодательством Российской Федерации.

Правила устанавливают порядок		
а) предоставления в пользование находящихся в государственной собственности водных объектов	б) установления и пересмотра лимитов водопользования для субъектов Российской Федерации и водопользователей	в) выдачи, оформления, регистрации лицензий на водопользование и распорядительных лицензий юридическим лицам и гражданам

Использование водных объектов осуществляется в виде общего и специального водопользования. Водные объекты могут предоставляться в особое пользование, в том числе связанное со строительством объектов.

Получение лицензии на водопользование не требуется при осуществлении:	Специальное водопользование и предоставление водных объектов в особое пользование осуществляются на основании лицензии и договора пользования водным объектом	
<i>общего водопользования</i>	<i>специального водопользования</i>	<i>особое пользование</i>
а) общего водопользования; б) использования водных объектов для плавания на маломерных судах; в) разовых посадок (взлетов) воздушных судов; г) водопользования для пожарных нужд; д) забора воды из одиночных скважин и колодцев с применением бытовых насосов, обустроенных собственниками и пользователями земельных участков, при использовании первого от поверхности водоносного горизонта, если такой водоносный горизонт не используется и не может быть использован для централизованного питьевого водоснабжения. е) пользования обособленными водными объектами. Пользование такими объектами осуществляется на основании гражданского и земельного законодательства Российской Федерации.	Перечень видов специального водопользования утверждается Министерством природных ресурсов Российской Федерации.	Водные объекты предоставляются в особое пользование ограниченному кругу водопользователей для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Водные объекты предоставляются юридическим лицам или гражданам в краткосрочное (до 3 лет) и долгосрочное (от 3 до 25 лет) пользование.

Последовательность предоставления водных объектов в особое пользование

(извлечение из постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 1997 г. № 383)
«9. Водные объекты, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, предоставляются в особое пользование по решению органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в устанавливаемом ими порядке.

10. Для получения решения о предоставлении водного объекта в особое пользование юридическое лицо (заявитель) представляет в территориальный орган Министерства природных ресурсов Российской Федерации, в зоне деятельности которого расположен водный объект, заявление с необходимым обоснованием, указанием местоположения объекта, цели, основных условий и срока водопользования.

К заявлению прилагаются:

- а) заключение органов, осуществляющих государственный санитарный надзор, охрану водных биоресурсов, и других заинтересованных органов;
- б) справка о предприятиях, организациях, учреждениях, пользующихся данным водным объектом, согласовании с ними условий дальнейшего водопользования или о прекращении права на него;
- в) план и основные гидрологические данные водного объекта (его части);
- г) характеристика строящегося предприятия, сооружения или другого объекта, а если водный объект (его часть) предоставляется в особое пользование до начала строительства - справка об утверждении проектно-сметной документации с характеристикой намечаемого к строительству объекта;
- д) справка территориального органа Министерства природных ресурсов Российской Федерации об отсутствии на выбранном водном объекте (его части) полезных ископаемых, а при их наличии разрешение органов Федерального горного и промышленного надзора России на строительство. При согласовании места разработки полезных ископаемых к заявлению прилагаются заключение соответствующего органа Федерального горного и промышленного надзора России, копия горноотводного акта или выписка из него;
- е) справка о согласовании места расположения объекта и выбора земельного участка (строительной площадки), если предоставление водного объекта в особое пользование связано с использованием земель под строительство.

11. Заявление о предоставлении водного объекта (его части) в особое пользование для добычи полезных ископаемых рассматривается, как правило, после приведения в пригодное для хозяйственного использования состояние ранее предоставленных для этих целей водных объектов (их частей), на которых добыча полезных ископаемых прекращена.

12. Заявление о предоставлении в особое пользование дополнительного водного объекта (его части) рассматривается после проверки правильности использования ранее предоставленного водного объекта (его части).

13. По результатам рассмотрения заявления и согласования условий особого пользования водным объектом территориальный орган Министерства природных ресурсов Российской Федерации подготавливает соответствующее предложение, сообщает о нем заявителю и направляет документы соответственно в Министерство природных ресурсов Российской Федерации или органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Министерство природных ресурсов Российской Федерации рассматривает подготовленное предложение, организует при необходимости дополнительную экспертизу и вносит проект соответствующего решения в Правительство Российской Федерации.

Правила устанавливают порядок установления лимитов водопользования (водопотребления и водоотведения) - предельно допустимые объемы изъятия водных ресурсов или сброса сточных вод нормативного качества в водные объекты в течение определенного периода времени, устанавливаемые для субъекта Российской Федерации в целом, по бассейнам рек и для водопользователей. Установленные лимиты водопользования отражаются в лицензиях на водопользование.

Лицензирование водопользования осуществляется Министерством природных ресурсов Российской Федерации или его территориальными органами. Лицензия на водопользование является документом, удостоверяющим право ее владельца на пользование водным объектом или его частью в течение установленного срока на определенных условиях.

Для получения лицензии на водопользование заявитель представляет в орган лицензирования:				
а) заявление о выдаче лицензии с указанием: для юридических лиц - наименования и организационно-правовой формы, юридического адреса, номера расчетного счета и наименования соответствующего банка; для физических лиц - фамилии, имени, отчества, паспортных данных (серия, номер, когда и кем выдан, место жительства); наименования и границ водного объекта; вида водопользования и его особенностей; срока действия лицензии; б) копии учредительных документов (если они не заверены нотариусом с предъявлением оригиналов); в) копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица; г) характеристику видов намечаемой и осуществляемой хозяйственной деятельности; д) справку налогового органа о постановке на учет или свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве предпринимателя со штампом налогового органа; е) документ о согласовании вопроса о выделении земельного участка, необходимого для осуществления водопользования; ж) предложения по условиям пользования водным объектом, в том числе по улучшению состояния водного объекта и его охране; з) данные об организационных возможностях и материально-техническом оснащении системы контроля качества вод.				
Для получения лицензии на водопользование, связанное с использованием водных объектов				
дополнительно представляются				
для забора воды	для целей гидроэнергетики	без изъятия воды	для сброса сточных и (или) дренажных вод	для добычи полезных ископаемых: торфа и сапропеля, буровых и иных работ, связанных с недропользованием
а) сведения о водопотребителях и потребности их в воде; б) сведения о наличии средств учета забора воды и контроля (наблюдения) за качеством забираемых вод; в) утвержденная в установленном порядке документация по эксплуатируемому водозабору; г) разрешение на специальное водопользование (лицензия на водопользование) или предпроектная документация на строительство планируемого водозабора.	а) данные об установленной мощности гидроэлектростанции; б) данные о размерах затопления земель и ущерба от этого затопления; в) сведения о пропускной способности энергетических, сбросных и иных сооружений; г) сведения о рыбозащитных и рыбопропускных сооружениях; д) сведения о наличии средств контроля (наблюдения) за показателями водного режима и качества воды в верхнем и нижнем бьефах; е) данные о показателях заявленного использования водных ресурсов на нужды гидроэнергетики; ж) предпроектная документация на строительство проектируемых гидроэлектростанций с соответствующим заключением государственной экологической экспертизы.	а) технические данные о судах, других плавательных средствах; б) разрешение государственного регистра на эксплуатацию судов, других плавательных средств с указанием портов их приписки; в) данные об обеспеченности береговыми и плавательными устройствами для приема всего объема сточных вод, отходов и отбросов, образующихся на судах и других плавательных средствах; г) сведения о наличии средств контроля (наблюдения) за качеством воды на участке акватории при эксплуатации объектов и производстве работ, которые оказывают или могут оказать негативное влияние на состояние водного объекта.	а) сведения о наличии технических средств учета объемов сброса и контроля (наблюдения) за качеством сбрасываемых сточных и (или) дренажных вод; б) обоснование заявленного объема водоотведения и сведения о показателях качества отводимых сточных и (или) дренажных вод.	а) сведения о наличии технических средств учета объемов добычи полезных ископаемых;

Орган лицензирования:

- организует рассмотрение и проведение экспертизы представленных заявителем материалов на получение лицензии на водопользование с оценкой их полноты и достоверности, соответствия условий осуществления намечаемой деятельности установленным требованиям;
- выполняет расчет характеристик водопользования для установления лимитов водопотребления и водоотведения;
- определяет условия действия лицензии на водопользование;
- обеспечивает согласование условий водопользования с заинтересованными специально уполномоченными государственными органами в области охраны окружающей природной среды.

Продление срока действия лицензии на водопользование осуществляется в порядке, установленном для ее получения. Передача права пользования водным объектом от одного лица к другому в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, осуществляется на основании распорядительной лицензии. Для получения распорядительной лицензии заявитель представляет в орган лицензирования заявление о ее выдаче и документы, указанные в Правилах.

Лицензия на водопользование и распорядительная лицензия вступают в силу только после их регистрации.

«Правилами подготовки и принятия решения о предоставлении водного объекта в пользование», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2006 г. N 844, установлено, что водные объекты, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или собственности муниципальных образований, предоставляются в пользование для целей, установленных Водным кодексом.

Правилами установлены полномочия органов по предоставлению в пользование водных объектов и требования к содержанию заявления о предоставлении в пользование водных объектов.

Полномочия по предоставлению в пользование водных объектов		
№ пп	Орган, обладающий полномочиями	Наименование целей пользования водных объектов
1	Предоставление в пользование водных объектов, находящихся в федеральной собственности, осуществляется на основании решения Правительства Российской Федерации.	а) обеспечения обороны страны и безопасности государства;
2	Предоставление в пользование водохранилищ, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации, морей или их отдельных частей осуществляется на основании решения Федерального агентства водных ресурсов или его территориального органа. («Перечень водохранилищ» утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 ноября 2006 г. № 1578-р).	б) сброса сточных и (или) дренажных вод; и) сплава древесины в плотках и с применением кошелей; в) размещения причалов, судоподъемных и судоремонтных сооружений; г) размещения стационарных и (или) плавучих платформ и искусственных островов; д) размещения и строительства гидротехнических сооружений (в том числе мелиоративных систем), мостов, подводных и подземных переходов, а также трубопроводов, подводных линий связи, других линейных объектов, подводных коммуникаций;
3	Предоставление в пользование водных объектов, находящихся в федеральной собственности (кроме вышеуказанных водохранилищ и морей) и расположенных на территории субъекта Российской Федерации, а также водных объектов, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, осуществляется на основании решения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.	е) разведки и добычи полезных ископаемых; ж) проведения дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов; з) подъема затонувших судов;
4	Предоставление в пользование водных объектов, находящихся в собственности муниципальных образований, осуществляется на основании решения органа местного самоуправления.	к) забора (изъятия) водных ресурсов для орошения земель сельскохозяйственного назначения (в том числе лугов и пастбищ); л) организованного отдыха детей, а также организованного отдыха ветеранов, граждан пожилого возраста, инвалидов.

Последовательность действий: лицо заинтересованное в предоставлении ему водного объекта в пользование, обращается в территориальный орган Федерального агентства водных ресурсов с запросом о предоставлении сведений о водном объекте, содержащихся в государственном водном реестре.

На основании сведений о водном объекте заинтересованное лицо обращается с заявлением по месту расположения водного объекта в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Содержание заявления о предоставлении водного объекта в пользование	
В заявлении указываются:	К заявлению прилагаются:
а) сведения о заявителе: полное и сокращенное наименование и организационно-правовая форма, место нахождения, банковские реквизиты - для юридического лица; фамилия, имя, отчество, место жительства, данные документа, удостоверяющего личность, - для физического лица и индивидуального предпринимателя;	а) копии учредительных документов, выписка из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица; выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя; копия документа, удостоверяющего личность, - для физического лица;
б) наименование и место расположения водного объекта;	б) копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;
в) обоснование вида, цели и	в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя, - при необходимости;
	г) копия положительного заключения государственной экспертизы и акт о его утверждении - в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
	д) информация о намечаемых заявителем водохозяйственных мероприятиях и мероприятиях по охране водного объекта с указанием размера и источников средств, необходимых для их реализации;
	е) документ о предоставлении в пользование земельного участка, необходимого для осуществления водопользования;
	ж) сведения о наличии контрольно-измерительной аппаратуры для контроля

срока водопользования.	качества воды в водном объекте; з) материалы в графической форме с отображением водного объекта, указанного в заявлении о предоставлении водного объекта в пользование, и размещения средств и объектов водопользования, а также пояснительная записка к ним.

К заявлению о предоставлении в пользование водного объекта для разведки и добычи полезных ископаемых кроме документов прилагается лицензия на пользование недрами.

Дополнительно в зависимости от вида использования к заявлению о предоставлении в пользование водного объекта прилагаются		
<i>для сброса сточных и (или) дренажных вод:</i>	<i>в случаях, предусмотренных подпунктами "в" - "д"</i>	<i>для забора (изъятия) водных ресурсов для орошения земель сельскохозяйственного назначения (в том числе лугов и пастбищ)</i>
расчет и обоснование заявленного объема сброса сточных и (или) дренажных вод и показателей их качества; сведения о наличии контрольно-измерительной аппаратуры для учета объемов и контроля (наблюдения) качества сбрасываемых сточных и (или) дренажных вод. Место предполагаемого сброса сточных и (или) дренажных вод обозначается в графических материалах, прилагаемых к заявлению.	сведения о технических параметрах указанных в этих подпунктах сооружений (площадь и границы используемой для их размещения акватории водного объекта с учетом размеров охранных зон этих сооружений, длина, ширина и высота сооружений, глубина прокладки подводных коммуникаций и конструктивные особенности, связанные с обеспечением их безопасности), а в случае, если водный объект предоставляется в пользование до начала строительства, - также копия документа об утверждении проектно-сметной документации, в которой отражены указанные технические параметры.	а) расчет и обоснование заявленного объема забора (изъятия) водных ресурсов из водного объекта; б) сведения о наличии контрольно-измерительной аппаратуры для учета объема водных ресурсов, забираемых (изымаемых) из водного объекта; в) сведения о технических параметрах водозаборных сооружений и мерах по предотвращению попадания рыб и других водных биологических ресурсов в эти сооружения или копия документа об утверждении проектно-сметной документации с указанием таких сведений для намечаемых к строительству водозаборных сооружений.

Исполнительный орган или орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении в пользование водного объекта или направляет заявителю мотивированный отказ в течение 30 дней с даты получения документов.

Типовая форма решения о предоставлении водного объекта в пользование, принимаемого исполнительным органом или органом местного самоуправления, разрабатывается и утверждается Министерством природных ресурсов Российской Федерации.

Решение о предоставлении водного объекта в пользование должно содержать:

- а) сведения о водопользователе;
- б) цель, виды и условия использования водного объекта (в том числе объем допустимого забора (изъятия) водных ресурсов);
- в) сведения о водном объекте, в том числе описание границ водного объекта, в пределах которых разрешается осуществлять водопользование;
- г) срок водопользования.

К решению о предоставлении водного объекта в пользование прилагаются материалы в графической форме (в том числе схемы размещения гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водном объекте, зон с особыми условиями их использования) и пояснительная записка.

**Приказом МПР России от 14.03.2007 г. № 56 утверждена
«Типовая форма решения о предоставлении водного объекта в пользование,
принимаемого федеральным агентством водных ресурсов, его территориальным органом,
органом исполнительной власти субъекта российской федерации или органом местного
самоуправления»**

(наименование исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления)

РЕШЕНИЕ

о предоставлении водного объекта в пользование

от " _ " 200_ г. N _ г.

1. Сведения о водопользователе:

(полное и сокращенное наименование - для юридического лица и индивидуального предпринимателя с указанием ОГРН, для физического лица - Ф.И.О. с указанием данных документа, удостоверяющего его личность)

_____(почтовый
и юридический адреса водопользователя)

2. Цель, виды и условия использования водного объекта или его части

2.1. Цель использования водного объекта или его части

(цели использования водного объекта или его части указываются в соответствии с частью 2 статьи 11 Водного кодекса Российской Федерации)

2.2. Виды использования водного объекта или его части

(указывается вид и способ использования водного объекта или его части в соответствии со статьей 38 Водного кодекса Российской Федерации)

2.3. Условия использования водного объекта или его части

Использование водного объекта (его части), указанного в пункте 3.1 настоящего Решения, может производиться Водопользователем при выполнении им следующих условий:

- 1) недопущении нарушения прав других водопользователей, а также причинения вреда окружающей среде;
- 2) содержании в исправном состоянии расположенных на водном объекте и эксплуатируемых Водопользователем гидротехнических и иных сооружений, связанных с использованием водного объекта;
- 3) оперативном информировании соответствующих территориального органа Федерального агентства водных ресурсов, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления об авариях и иных чрезвычайных ситуациях на водном объекте, возникших в связи с использованием водного объекта в соответствии с настоящим Решением;
- 4) своевременном осуществлении мероприятий по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций на водном объекте;
- 5) ведении регулярных наблюдений за водным объектом и его водоохранной зоной по программе, согласованной с соответствующим территориальным органом Федерального агентства водных ресурсов, а также представлении в установленные сроки бесплатно результатов таких регулярных наблюдений в указанный территориальный орган Федерального агентства водных ресурсов;
- 6) отказе от проведения работ на водном объекте (природном), приводящих к изменению его естественного водного режима.

7).....

(далее указываются условия использования водного объекта, устанавливаемые в соответствии с целями водопользования, изложенными в подразделе 2.1 раздела 2 настоящей формы - согласно приложениям 1 - 10 к настоящей форме)

3. Сведения о водном объекте

3.1. _____

(наименование водного объекта согласно данным государственного водного реестра и местоположение водного объекта или его части: речной бассейн, субъект Российской Федерации, муниципальное образование)

3.2. Морфометрическая характеристика водного объекта

(длина реки или ее участка, км; расстояние от устья до места водопользования, км; объем водохранилища, озера, пруда, обводненного карьера, тыс. м³; площадь зеркала воды в водоеме, км²; средняя, максимальная и минимальная глубины в водном объекте в месте водопользования, м и др.)

3.3. Гидрологическая характеристика водного объекта в месте водопользования

(среднегодовой расход воды в створе наблюдения, ближайшем к месту водопользования; скорости течения в периоды максимального и минимального стока; колебания уровня и длительность неблагоприятных по водности периодов; температура воды (среднегодовая и по сезонам) и др.)

3.4. Качество воды в водном объекте в месте водопользования

(качество воды в водном объекте в месте водопользования характеризуется индексом загрязнения вод и соответствующим ему классом качества воды: "чистая", "относительно чистая", "умеренно загрязненная", "загрязненная", "грязная", "очень грязная", "чрезвычайно грязная"; при использовании водного объекта для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и в целях рекреации качество воды указывается по санитарно-эпидемиологическому заключению)

3.5. Перечень гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водном объекте, обеспечивающих возможность использования водного объекта или его части для нужд Водопользователя:

(приводится перечень гидротехнических и иных сооружений и их основные параметры)

3.6. Наличие зон с особыми условиями их использования

(зон и округов санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, рыбохозяйственных и рыбоохранных зон и др.)

Материалы в графической форме, включающие схемы размещения гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водном объекте, и зон с особыми условиями их использования, а также пояснительная записка к ним прилагаются к настоящему Решению.

4. Срок водопользования

4.1. Срок водопользования установлен с _____ по _____
(день, месяц, год) (день, месяц, год)

(наименование исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего и выдавшего настоящее решение)

4.2. Настоящее Решение о предоставлении водного объекта (его части) в пользование вступает в силу с момента его регистрации в государственном водном реестре.

5. Приложения

5.1. Материалы в графической форме:

5.1.1. Схема размещения гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водном объекте и обеспечивающих возможность его использования для нужд Водопользователя;

5.1.2. Схема размещения зон с особыми условиями их использования.

5.2. Пояснительная записка к материалам в графической форме.

Руководитель исполнительного _____
органа государственной власти (Подпись) (Ф.И.О.)
или органа местного самоуправления М.П.

Условия использования водного объекта, устанавливаемые в соответствии с целями водопользования. Условия использования приведены в приложениях 1-10 к приказу МПР России.

Приложение 4 к типовой форме решения о предоставлении водного объекта в пользование для размещения и строительства гидротехнических сооружений (в том числе мелиоративных систем), мостов, подводных и подземных переходов, а также трубопроводов, подводных линий связи, других линейных объектов, подводных коммуникаций

2.3. Условия использования водного объекта или его части

7) использование _____;
(наименование водного объекта или его части)

в следующем месте (местах) на водном объекте:

(приводится описание места размещения ГТС, мостов, подводных и подземных переходов, подводных коммуникаций и линий связи, нефте-и газопроводов с указанием географических координат границ места размещения сооружения и расстояние (км) до ближайшего к месту размещения сооружения населенного пункта, с указанием муниципального образования и субъекта Российской Федерации)

8) размещении _____;
(указывается наименование размещаемого объекта)

характеризуемого следующими параметрами:

(указываются общие параметры размещаемого объекта, в том числе класс гидротехнического сооружения, категория участков магистральных трубопроводов при переходе через водные преграды, болота, при прокладке вдоль рек и др. и параметры, важные с точки зрения использования водного объекта)

9) проведении при прокладке подводных кабелей и трубопроводов во внутренних морских водах и в территориальном море Российской Федерации регулярных метеорологических и гидрологических наблюдений;

10) осуществлении мер по охране _____;
(указывается наименование водного объекта)

предотвращения разрушения его берегов;

11) осуществлении при размещении подпорных ГТС мероприятий по снижению влияния изменений руслового, гидродинамического и ледового режимов водного объекта на условия нереста и воспроизводства рыб, других видов водных биоресурсов, объектов животного и растительного мира.

Приложение 5 к типовой форме решения о предоставлении водного объекта в пользование для разведки и добычи полезных ископаемых

2.3. Условия использования водного объекта или его части

7) использование _____;
(указывается наименование водного объекта или его части)

Для _____
(указываются вид пользования недрами и реквизиты выданной лицензии на пользование недрами)

в следующих районах (частях) данного водного объекта

(приводятся наименования частей водного объекта и их местоположение относительно береговой линии водного объекта, территории субъекта Российской Федерации, муниципального образования, ближайших населенных пунктов, с указанием географических координат границ лицензионного участка на пользование недрами, либо части лицензионного участка, расположенного в пределах водного объекта)

- 8) осуществление работ, связанных с использованием недрами, методами и средствами, исключающими сброс в водный объект отходов производства и потребления, а также сточных вод, содержание в которых радиоактивных веществ и других опасных для здоровья веществ и соединений превышает нормативы допустимого воздействия на водные объекты;
- 9) оборудование объектов, предназначенных для транспортирования и хранения добытых полезных ископаемых, средствами предотвращения загрязнения водного объекта и контрольно-измерительной аппаратурой для обнаружения загрязнения;
- 10) рекультивации преимущественно путем обводнения и искусственного заболачивания при добыче торфа и других полезных ископаемых на болоте (его части) после окончания использования.

Права владения и пользования гидротехническими сооружениями могут быть предоставлены на основе концессионного соглашения в отношении конкретных объектов. Постановлением Правительства РФ от 5 декабря 2006 г. N 747 «Об утверждении типового концессионного соглашения в отношении гидротехнических сооружений».

Федеральное агентство водных ресурсов (адрес в сети Интернет <http://voda.mnr.gov.ru/>) разработало макет Паспорта объекта строительства (мероприятия), который включает карточки объекта (наименование и местонахождение, сведения о подрядной организации, организации осуществляющей технический надзор, наличие проектно-сметной документации, мощности и другие характеристики объекта, заключения Главгосэкспертизы, источники финансирования, календарный план строительства), а также содержит:

- Пояснительную записку по объекту строительства (мероприятию) с обоснованием о необходимости выполнения работ (макет записки приводится и рекомендуется использовать его при подготовке землеустроительной документации: акта о выборе земельного участка для строительства объекта).
- Фотографические материалы: до строительства объекта; начало строительства; хода строительства; окончания строительства.
- Акты оперативного контроля за выполнением работ.
- Копию сводного сметно-финансового расчета.
- Копию положительного заключения по проектно-сметной документации Главгосэкспертизы Госстроя России.
- Копию положительного заключения государственной экологической экспертизы.
- Копию документа об утверждении проектно-сметной документации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По завершаемому объекту строительства к вышеуказанным документам прилагается:

- Копия приказа территориального органа и подведомственного Учреждения Росводресурсов «Об образовании рабочей приемочной комиссии» и состав рабочей комиссии.
- Копия Акта рабочей приемочной комиссии о готовности законченного строительством объекта для предъявления государственной приемочной комиссии (по объектам капитального строительства).
- Копия Акта рабочей приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта (по объектам не капитального строительства).
- Копия замечаний рабочей приемочной комиссии по объекту.
- Сведения об устранении замечаний.
- Копия приказа Федерального агентства водных ресурсов (Росводресурсов) о создании государственной приемочной комиссии и состав государственной приемочной комиссии (по объектам капитального строительства).
- Копия акта государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта.
- Копия приказа Росводресурсов об утверждении Акта государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта.
- Копия распоряжения (приказа) об определении балансодержателя по завершеному строительством объекту.

Макет пояснительной записки по объекту строительства (мероприятию)

(записку рекомендуется использовать при подготовке землеустроительной документации: акта о выборе земельного участка для строительства объекта).

В пояснительной записке должно быть отражено:

1. Описание местоположения объекта строительства (проведения мероприятия), включающего в себя:
 - наименование Субъекта Российской Федерации, в котором планируется строительство объекта или проведение мероприятий,
 - наименование водного объекта с указанием берега, с его топографическими характеристиками,
 - наименование населенных пунктов с указанием количества домов, проживающего населения и объектов инфраструктуры;
2. Характеристика объекта (мероприятия) с указанием назначения объекта и объема выполняемых работ;
3. Обоснование необходимости проведения строительства объекта или проведения мероприятия;
4. Краткая характеристика технологии строительства объекта или проведения мероприятия;
5. Сведения об ожидаемых результатах в натуральных показателях, их технической и экологической эффективности и социальной значимости (площадь защищаемой территории и численность населения на ней, величина предотвращаемого ущерба, улучшение показателей качества воды, надежность водоснабжения, повышение безопасности ГТС и т.п.).
6. По всем стройкам и объектам предоставляются сведения о предполагаемом собственнике объекта.
7. К пояснительной записке необходимо приложить копию документа, подтверждающего включение данного объекта в перечень мероприятий, финансируемых за счет средств Федерального бюджета (извлечение из макета Паспорта объекта строительства, разработанного Федеральным агентством водных ресурсов).

8.4.3. Порядок рассмотрения заявок на получение права пользования недрами для целей добычи подземных вод

Министерство природных ресурсов издало приказ № 710 от 29 ноября 2004 г. "Об утверждении Порядка рассмотрения заявок на получение права пользования недрами для целей добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности" (зарегистрировано в Минюсте РФ 17 декабря 2004 г. № 6197). Порядок не распространяется на предоставление в пользование участков недр в целях устройства и эксплуатации бытовых колодцев и скважин на первый от поверхности водоносный горизонт, не являющихся источником централизованного водоснабжения.

Извлечение из приказа № 710 от 29 ноября 2004 г. «Об утверждении Порядка рассмотрения заявок на получение права пользования недрами для целей добычи подземных вод...»	
	«2. В соответствии с пунктом 4 статьи 10.1 Закона Российской Федерации "О недрах" право пользования участками недр для целей добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, возникает на основании решения комиссии, создаваемой Федеральным агентством по недропользованию, в состав которой включаются также представители органа исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации для рассмотрения заявок о предоставлении права пользования участками недр (далее - Комиссия). 3. Для получения права пользования участком недр в целях добычи подземных вод, используемых для питьевого водоснабжения населения или технологического обеспечения водой объектов промышленности, заявитель подготавливает заявку, которая должна содержать: 1) данные о заявителе, включая место его основной деятельности, его хозяйственные взаимоотношения с финансовыми и производственными партнерами, в том числе: наименование и организационно-правовая форма юридического лица, место его нахождения - для юридического лица; фамилия, имя, отчество, место жительства, данные документа, удостоверяющего личность, - для индивидуального предпринимателя; копии учредительных документов и документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц (с предъявлением оригиналов в случае, если копии не заверены нотариально); копия свидетельства о государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя (с предъявлением оригиналов в случае, если копии не заверены нотариально); копия свидетельства о постановке заявителя на учет в налоговом органе с указанием идентификационного номера налогоплательщика (с предъявлением оригиналов в случае, если копии

не заверены нотариально);

2) данные о руководителях или владельцах заявителя и лицах, которые представляют его при получении лицензии, включая:

решение уполномоченных органов управления заявителя о назначении единоличного исполнительного органа организации (с предъявлением оригиналов в случае, если копии не заверены нотариально) или доверенность, выданная в установленном порядке;

выписка из единого государственного реестра юридических лиц;

выписка из реестра акционеров заявителя (для акционерных обществ);

3) данные о финансовых возможностях заявителя, необходимых для выполнения работ, связанных с намечаемым использованием недр, включая:

копию бухгалтерского баланса заявителя за год, предшествующий подаче заявки, с отметкой налогового органа о его принятии;

документальные данные о наличии собственных, в том числе привлеченных средств на осуществление пользования недрами (договоры займа, кредита и др.);

справка налоговых органов о наличии (отсутствии) задолженности заявителя по уплате налоговых платежей, а также платежей при пользовании недрами;

4) данные о технических и технологических возможностях заявителя, а также других организаций, привлекаемых им в качестве подрядчиков, включая:

сведения о наличии технологического оборудования, квалифицированных специалистов для ведения работ на участке недр;

5) информацию о предыдущей деятельности заявителя, в том числе:

данные о полученных заявителем лицензиях на пользование участками недр;

сведения о выполнении заявителем условий пользования недрами.

4. К заявке должны быть приложены дополнительные сведения, которые в зависимости от степени геологической изученности участка недр и наличия на нем водозаборного сооружения должны содержать:

целевое назначение использования подземных вод;

обоснованную потребность в подземных водах с учетом перспективы развития;

требования к качеству подземных вод и режиму эксплуатации водозаборных сооружений;

паспорт и характеристику режима эксплуатации водозаборного сооружения;

наличие или возможность организации зоны строгого режима санитарной охраны;

наличие имеющейся или проектируемой наблюдательной сети скважин, ее характеристику, сведения о методах наблюдений за подземными водами;

современное состояние подземных вод по данным ведения мониторинга состояния недр.

Кроме того, к заявке должны быть приложены копии документов, подтверждающих наличие в собственности (пользовании) земельного участка или предварительное согласие органа управления земельными ресурсами либо собственника (владельца) на предоставление земельного участка, а также схема расположения проектируемого водозаборного сооружения.

5. Заявки подаются в Федеральное агентство по недропользованию или его территориальные органы для их регистрации и учета.

6. Федеральное агентство по недропользованию или его территориальные органы в течение 30 дней рассматривают поступившие заявочные материалы и дают заключение о возможности удовлетворения испрашиваемых заявителем объемов водопотребления за счет разведанных запасов подземных вод.

После рассмотрения поступивших материалов, подготовки заключения и установления в случае необходимости лимитов водоотбора Федеральное агентство по недропользованию или его территориальные органы направляют указанные материалы для принятия решения в Комиссию.

7. Заявочные материалы на получение права пользования участками недр рассматриваются на заседании Комиссии в течение 30 дней со дня поступления материалов.

8. При рассмотрении заявки Комиссия определяет соответствие представленных заявителем материалов требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации.

9. Решение Комиссии о предоставлении заявителю права пользования участком недр принимается открытым голосованием и оформляется протоколом, который подписывается председателем и секретарем Комиссии.

10. Заседание Комиссии считается правомочным, если на нем присутствует не менее половины от списочного состава членов Комиссии.

11. Члены Комиссии не вправе делегировать свои полномочия другим лицам, в том числе другим членам Комиссии. В случае отсутствия члена Комиссии на заседании он имеет право представить свое мнение по рассматриваемым вопросам в письменной форме.

12. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов членов Комиссии как присутствующих на заседании, так и отсутствующих, выразивших свое мнение в письменной форме.

В случае равенства голосов решающим является голос председателя Комиссии.

	Особое мнение членов Комиссии, голосовавших против принятого решения, излагается в письменном виде и прилагается к решению Комиссии. 13. В соответствии со статьей 14 Закона Российской Федерации "О недрах" Комиссия может отказать в приеме заявки на предоставление права пользования участком недр в следующих случаях: 1) заявка на предоставление лицензии подана с нарушением установленных требований; 2) заявитель умышленно представил о себе неверные сведения; 3) заявитель не представил и не может представить доказательств того, что обладает или будет обладать квалифицированными специалистами, необходимыми финансовыми и техническими средствами для эффективного и безопасного проведения работ; 4) если в случае предоставления права пользования недрами данному заявителю не будут соблюдены антимонопольные требования. 14. Принятое решение о предоставлении права пользования участком недр направляется Комиссией в Федеральное агентство по недропользованию или его территориальные органы для подготовки условий пользования недрами, оформления и выдачи лицензии в порядке, установленном законодательством Российской Федерации».

В соответствии со статьей 34 Водного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации приняло постановление от 20 ноября 2006 г. N 703, которым утверждены «Правила резервирования источников питьевого водоснабжения».

Резервирование источников питьевого водоснабжения на случай возникновения чрезвычайной ситуации осуществляется органами государственной власти субъектов Российской Федерации в целях обеспечения питьевой водой граждан, проживающих в городах и других населенных пунктах, водоснабжение которых питьевой водой обеспечивается преимущественно за счет поверхностных водных объектов или недостаточно защищенных от загрязнения и засорения подземных водных объектов.

В качестве источников питьевого водоснабжения для обеспечения граждан питьевой водой в случае возникновения чрезвычайной ситуации используются защищенные от загрязнения и засорения подземные водные объекты с разведанными запасами подземных вод, пригодность которых для указанных целей определяется на основании санитарно-эпидемиологических заключений.

Орган государственной власти субъекта Российской Федерации принимает решение о резервировании подземного водного объекта в качестве источника питьевого водоснабжения для обеспечения граждан в случае возникновения чрезвычайной ситуации, предусмотрев в нем сроки обустройства водозаборных сооружений для подачи подземных вод из зарезервированных источников питьевого водоснабжения, и направляет его в Федеральное агентство по недропользованию.

Предоставление в пользование подземных водных объектов, зарезервированных в качестве источников питьевого водоснабжения в целях обеспечения граждан питьевой водой в случае возникновения чрезвычайной ситуации, осуществляется в порядке, установленном законодательством о недрах.

8.5. Моря и континентальный шельф Российской Федерации

8.5.1. Внутренние морские воды, территориальное море и прилежащая зона Российской Федерации

Внутренние морские воды являются составной частью территории Российской Федерации.

К внутренним морским водам согласно статье 1 Федерального закона "О внутренних морских водах, территориальном море и прилежащей зоне Российской Федерации" от 31.07.98 г. № 155-ФЗ относятся воды:

- портов Российской Федерации, ограниченные линией, проходящей через наиболее удаленные в сторону моря точки гидротехнических и других постоянных сооружений портов;
- заливов, бухт, губ и лиманов, берега которых полностью принадлежат Российской Федерации, до прямой линии, проведенной от берега к берегу в месте наибольшего отлива, где со стороны моря впервые образуется один или несколько проходов, если ширина каждого из них не превышает 24 морские мили (1 морская миля = 1,853 км);
- заливов, бухт, губ, лиманов, морей и проливов с шириной входа в них более чем 24 морские мили, которые исторически принадлежат Российской Федерации, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации и публикуется в "Извещениях мореплавателям".

Территориальное море Российской Федерации - примыкающий к сухопутной территории или к внутренним морским водам морской пояс шириной 12 морских миль, отмеряемых от исходных линий. Перечень географических координат точек, определяющих положение исходных линий, от которых отмеряется ширина территориального моря, прилежащей зоны Российской Федерации, утверждается Правительством Российской Федерации и публикуется в "Извещениях мореплавателям".

Определение территориального моря применяется также ко всем островам Российской Федерации.

Внешняя граница территориального моря является Государственной границей Российской Федерации.

Внутренней границей территориального моря являются исходные линии, от которых отмеряется ширина территориального моря.

На территориальное море, воздушное пространство над ним, а также на дно территориального моря и его недра распространяется суверенитет Российской Федерации с признанием права мирного прохода иностранных судов через территориальное море.

Прилежащая зона Российской Федерации - морской пояс, который расположен за пределами территориального моря, прилегает к нему и внешняя граница которого находится на расстоянии 24 морских миль, отмеряемых от исходных линий, от которых отмеряется ширина территориального моря.

В прилежащей зоне Российская Федерация осуществляет контроль, необходимый для:

- предотвращения нарушений таможенных, фискальных, иммиграционных или санитарных правил, установленных законами Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, действующих на территории Российской Федерации, включая территориальное море.

Правила плавания и пребывания иностранных военных кораблей и других государственных судов, эксплуатируемых в некоммерческих целях, в территориальном море, во внутренних морских водах, на военно-морских базах, в пунктах базирования военных кораблей и морских портах Российской Федерации утверждены постановлением Правительства РФ от 2 октября 1999 г. N 1102.

Федеральным законом от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ в статью 39 настоящего Федерального закона внесены изменения, вступившие в силу с 1 января 2005 г., а именно: «Охрана внутренних морских вод, территориального моря и их природных ресурсов осуществляется федеральным органом исполнительной власти по безопасности во взаимодействии с федеральным органом исполнительной власти в области обороны, федеральным органом исполнительной власти в области охраны окружающей среды, федеральным органом исполнительной власти в области природных ресурсов, другими федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции, а также с заинтересованными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации». Из содержания приведенной выше статьи 39 вытекает следующее: при отводах земельных участков для строительства необходимо производить согласование землеустроительной документации с указанными органами исполнительной власти.

Порядок проведения исследований, разведки, разработки (добычи) и охраны водных биологических ресурсов и других природных ресурсов и окружающей среды внутренних морских вод и территориального моря установлен в статье 20 Федерального закона от 17 декабря 1998 г. N 191-ФЗ "Об исключительной экономической зоне Российской Федерации" (с изменениями от 8 августа 2001 г., 21 марта 2002 г., 22 апреля, 30 июня, 11 ноября 2003 г.). Основания возникновения права пользования участками недр установлены в статье 10.1 Федерального закона «О недрах» с изменениями от 22 августа 2004 г. Приказом МПР РФ от 11 ноября 2004 г. N 689 утверждена Инструкция о порядке установления факта открытия месторождений полезных ископаемых.

В «Положении о строительстве и эксплуатации линий связи при пересечении государственной границы Российской Федерации, на приграничной территории, во внутренних морских водах и в территориальном море Российской Федерации», утвержденном постановлением Правительства РФ от 9 ноября 2004 г. N 610 установлен:

Порядок захода (пребывания) иностранных морских судов во внутренние морские воды и в территориальное море Российской Федерации (извлечения)

Для осуществления изыскательских, строительных, ремонтных, аварийно-восстановительных и ликвидационных работ, а также работ по реконструкции на подводных кабельных линиях связи и линейно-кабельных сооружениях связи, находящихся во внутренних морских водах и в территориальном море Российской Федерации, могут привлекаться иностранные кабельные суда. Заход (пребывание) иностранных кабельных судов во внутренние морские воды и в территориальное море

Российской Федерации осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании разрешения.

Для получения разрешения судовладелец (если иное не установлено соглашением между судовладельцем и органом (организацией), привлекающим это судно для выполнения соответствующих работ) по дипломатическим каналам направляет ноту с запросом на право его захода в территориальное море и (или) во внутренние морские воды Российской Федерации и производства соответствующих работ.

Пограничный, таможенный и иные виды государственного контроля иностранных кабельных судов осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Иностранное кабельное судно проводит работы в коридоре, ограниченном 2 морскими милями с каждой стороны трассы кабельной линии связи.

Капитан иностранного кабельного судна обязан:

а) оповещать о времени пересечения государственной границы Российской Федерации дежурную службу пограничных органов и пограничных войск, осуществляющих охрану государственной границы Российской Федерации на соответствующем участке, и администрацию ближайшего морского порта за 4 часа до предполагаемого времени пересечения государственной границы Российской Федерации и незамедлительно - после возвращения с места работ к государственной границе Российской Федерации.

8.5.2. Исклyчительная экономическая зона Российской Федерации

Статус исключительной экономической зоны Российской Федерации, суверенные права и юрисдикция Российской Федерации в ее исключительной экономической зоне и их осуществление установлены в Федеральном законе "Об исключительной экономической зоне Российской Федерации" от 17 декабря 1998 г. N 191-ФЗ (с изменениями от 8 августа 2001 г.).

«Исключительная экономическая зона Российской Федерации - морской район, находящийся за пределами территориального моря Российской Федерации и прилегающий к нему, с особым правовым режимом, установленным настоящим Федеральным законом, международными договорами Российской Федерации и нормами международного права.

Определение исключительной экономической зоны применяется также ко всем островам Российской Федерации, за исключением скал, которые не пригодны для поддержания жизни человека или для осуществления самостоятельной хозяйственной деятельности.

Внутренней границей исключительной экономической зоны является внешняя граница территориального моря.

Внешняя граница исключительной экономической зоны находится на расстоянии 200 морских миль от исходных линий, от которых отмеряется ширина территориального моря, если иное не предусмотрено международными договорами Российской Федерации (из статьи 1 Закона).

Разведка морского дна и его недр и разработка минеральных и других неживых ресурсов, а также промысел живых организмов производятся в соответствии с Законом Российской Федерации "О недрах", Федеральным законом "О континентальном шельфе Российской Федерации", другими федеральными законами, применимыми к исключительной экономической зоне и деятельности в ней.

Право разрешать и регулировать буровые работы на морском дне и в его недрах для любых целей; сооружать, а также разрешать и регулировать создание, эксплуатацию и использование искусственных островов, установок и сооружений; прокладку и эксплуатацию подводных кабелей и трубопроводов Российской Федерации, а также прокладку подводных кабелей и трубопроводов иностранных государств в исключительной экономической зоне осуществляются в соответствии с Федеральным законом "О континентальном шельфе Российской Федерации".

8.5.3. Континентальный шельф Российской Федерации

Порядок определения и использования континентального шельфа Российской Федерации установлен Федеральным законом «О континентальном шельфе Российской Федерации» от 30.11.95 № 187-ФЗ (с изменениями от 10 февраля 1999 г., 8 августа 2001 г., 22 апреля, 30 июня, 11 ноября 2003 г., 22 августа 2004 г.). Далее приводятся извлечения из указанного Закона.

«Континентальный шельф Российской Федерации включает в себя морское дно и недра подводных районов, находящиеся за пределами территориального моря РФ на всем протяжении естественного продолжения ее сухопутной территории до внешней границы подводной окраины материка.

Внутренней границей континентального шельфа является внешняя граница территориального моря.

Внешняя граница континентального шельфа находится на расстоянии 200 морских миль от исходных линий, от которых отмеряется ширина территориального моря, при условии, что внешняя граница подводной окраины материка не простирается на расстояние более чем 200 морских миль (1 морская миля = 1,853 км).

Если подводная окраина материка простирается на расстояние более 200 морских миль от указанных исходных линий, внешняя граница континентального шельфа совпадает с внешней границей подводной окраины материка, определяется в соответствии с нормами международного права» (из статьи 1).

«Участки континентального шельфа могут предоставляться физическим и юридическим лицам Российской Федерации и физическим и юридическим лицам иностранных государств в пользование для геологического изучения, поиска, разведки и разработки минеральных ресурсов, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с разведкой и разработкой минеральных ресурсов, создания искусственных островов, прокладки подводных кабелей и трубопроводов» (из статьи 7).

«Искусственные острова, установки и сооружения не обладают статусом островов и не имеют территориального моря, исключительной экономической зоны и континентального шельфа.

Вокруг искусственных островов, установок и сооружений устанавливаются зоны безопасности, которые простираются не более чем на 500 метров от каждой точки внешнего края искусственных островов, установок и сооружений» (из статьи 16).

«Запросы на создание искусственных островов рассматривают федеральные органы власти и согласовывают со специально уполномоченными федеральными органами:

- по геологии и использованию недр,
- по рыболовству,
- по науке и технической политике,
- по обороне,
- по пограничной службе,
- по службе безопасности,
- по охране окружающей среды и природных ресурсов,
- по оборонным отраслям промышленности,
- по таможенному делу,
- при необходимости и с другими заинтересованными федеральными органами исполнительной власти» (из статьи 17).

«Заявки на прокладку подводных кабелей связи и трубопроводов на континентальном шельфе рассматривает специально уполномоченный на то федеральный орган по геологии и использованию недр, согласовывает предполагаемую трассу со специально уполномоченными федеральными органами по обороне, по охране окружающей среды и природным ресурсам, по связи, по транспорту, по рыболовству, по науке и технической политике, по топливу и энергетике, по пограничной службе и представляет правительству РФ заключение о возможном прохождении трасс подводных кабелей и трубопроводов» (из статьи 22).

В интересах рационального управления трансграничными внутренними водами и их охраны от аварийного загрязнения прибрежными странами используются положения Кодекса поведения при аварийном загрязнении трансграничных внутренних вод (ООН, 1991 г.).

Среди других нормативных документов, которые регулируют водопользование можно выделить следующие:

Порядок создания, эксплуатации и использования искусственных островов, сооружений и установок во внутренних морских водах и в территориальном море Российской Федерации, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 19 января 2000 г. № 44.

8.6. Охрана водных объектов

8.6.1. Нормативные требования по охране водных объектов

Нормативные требования по охране водных объектов установлены в главе 6 Водного кодекса Российской Федерации.

Охрана водных объектов, предотвращение их загрязнения, засорения и истощения вод, а также меры по ликвидации последствий указанных явлений возложена на собственников водных объектов.

Использование водных объектов должно производиться с минимально возможными негативными последствиями для водных объектов при этом граждане и юридические лица обязаны осуществлять производственно-технологические, мелиоративные, агротехнические, гидротехнические, санитарные и другие мероприятия, обеспечивающие охрану водных объектов, то есть осуществлять водохозяйственные мероприятия и мероприятия по охране водных.

В целях охраны водных объектов и предупреждения их загрязнения установлены соответствующие требования, которые необходимо учитывать при размещении (выборе места строительства) и проектировании объектов производственного строительства, требования Водного кодекса, установленные в главе 6.

Наименование статей главы 6 «Охрана водных объектов» Водного кодекса	Номер статьи
Основные требования к охране водных объектов	55
Охрана водных объектов от загрязнения и засорения	56
Охрана болот от загрязнения и засорения	57
Охрана ледников и снежников от загрязнения и засорения	58
Охрана подземных водных объектов	59
Охрана водных объектов при проектировании, размещении, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации водохозяйственных систем	60
Охрана водных объектов при проведении работ	61
Охрана водных объектов при их использовании для целей производства электрической энергии	62
Охрана лесов, расположенных в водоохранных зонах	63
Зоны, округа санитарной охраны водных объектов, водные ресурсы которых являются природными лечебными ресурсами	64
Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы	65
Особо охраняемые водные объекты	66
Зоны экологического бедствия, зоны чрезвычайных ситуаций на водных объектах, предотвращение негативного воздействия вод и ликвидация его последствий	67

При строительстве линейных объектов, особенно в районах Крайнего Севера, затрагиваются болота, которые относятся также к водным объектам. Требования по охране болот от загрязнения и засорения установлены в статье 57 Водного кодекса.

Болота - это избыточно увлажненные участки территории со слоем торфа мощностью не менее 0,3 м. В зависимости от водного питания и характера растительности все болота, а соответственно и слагающий их торф, делятся на низинные, переходные и верховые.

В Российской Федерации болота в естественном состоянии сохраняются на территории заповедников, национальных парков, заказников федерального и регионального уровня. Вне особо охраняемых природных территорий отдельные аспекты использования болот регламентируются Законом об охране окружающей среды, Водным, Лесным и Земельным Кодексами Российской Федерации, Законом о недрах, Федеральными законами «О животном мире», «Об экологической экспертизе» и др.

Болота и их биологическое разнообразие являются объектом специальной охраны в рамках «Международной конвенции о водно-болотных угодьях, имеющих международное значение главным образом в качестве местобитаний водоплавающих птиц» (г. Рамсар, Иран, 1971). Россия в составе СССР являлась Стороной конвенции с 1975 г. В 1999 году был принят проект плана действий по торфяным болотам в формате рекомендации, а в 2002 году Резолюция VII.17 закрепила в качестве официального руководства для стран-участниц документ «Глобальный план действий в области охраны и рационального использования торфяных болот». В его поддержку Международное общество по торфу (INTERNATIONAL PEAT SOCIETY - IPS) и Международная группа по охране болот (INTERNATIONAL MIRE CONSERVATION GROUP - IMCG) выпустили совместное заявление по разумному природопользованию на болотах, а также подготовили и издали справочное пособие «Разумное использование болот и торфяников» (WISE USE OF MIRE AND PEATLANDS, 2002), рекомендованное Рамсарской конвенцией как информационная основа для принятия решений в области природопользования на болотах для других конвенций, международных организаций, правительств и хозяйствующих субъектов.

В целях наблюдения за состоянием водных объектов, своевременного выявления и прогнозирования развития негативных процессов, влияющих на качество воды в водных объектах, разработки и

реализации мер по предотвращению негативных последствий этих процессов проводится государственный мониторинг водных объектов, требования по проведению которого установлены в статье 30 Водного кодекса.

Порядок осуществления государственного мониторинга водных объектов установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 10 апреля 2007 г. № 219 «Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга водных объектов». Мониторинг представляет собой систему наблюдений, оценки и прогноза изменений состояния водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, физических и юридических лиц. Мониторинг является частью государственного мониторинга окружающей среды.

Мониторинг состоит из:

мониторинга поверхностных водных объектов с учетом данных мониторинга, осуществляемого при проведении работ в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
мониторинга состояния дна и берегов водных объектов, а также состояния водоохранных зон;
мониторинга подземных вод с учетом данных государственного мониторинга состояния недр;
наблюдений за водохозяйственными системами, в том числе за гидротехническими сооружениями, а также за объемом вод при водопотреблении и водоотведении».

Мониторинг осуществляется в границах бассейновых округов с учетом особенностей режима водных объектов, их физико-географических, морфометрических и других особенностей.

Организация и осуществление мониторинга проводятся Федеральным агентством водных ресурсов, Федеральным агентством по недропользованию, Федеральной службой по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды и Федеральной службой по надзору в сфере природопользования с участием уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

За нарушение водного законодательства предусмотрена административная и уголовная ответственность. Привлечение к ответственности не освобождает виновных лиц от обязанности устранить допущенное нарушение и возместить причиненный ими вред. Государственный контроль и надзор за использованием и охраной водных объектов осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (федеральный государственный контроль и надзор за использованием и охраной водных объектов) и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный контроль и надзор за использованием и охраной водных объектов).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 ноября 2006 г. № 640 утверждены критерии отнесения объектов к объектам, подлежащим государственному федеральному контролю и государственному региональному контролю за использованием и охраной водных объектов. Перечень объектов, подлежащих государственному федеральному контролю за использованием и охраной водных объектов утверждает Министерству природных ресурсов Российской Федерации на основании указанных критериев.

В соответствии со статьей 10 Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ приказом МПР от 7 марта 2007 г. N 49 утверждена «Форма предупреждения о предъявлении требования о прекращении права пользования водным объектом».

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 ноября 2006 г. N 639 МПР России приказом от 30 марта 2007 г. N 71 утвердило «Методику исчисления размера вреда, причиненного водным объектам вследствие нарушения водного законодательства».

Методика учитывает причинение вреда водному объекту, повлекшему за собой загрязнение и (или) засорение водных объектов, вследствие нарушения правил эксплуатации водохозяйственных сооружений и устройств, повлекших за собой аварийный сброс вредных (загрязняющих) веществ в водный объект, а также при авариях на предприятиях, транспорте и других объектах, включая аварийные разливы нефти.

Факт нарушения водного законодательства устанавливается по результатам государственного контроля и надзора в области использования и охраны водных объектов. Исчисление размера вреда основывается на компенсационном принципе оценки и возмещения размера вреда по величине затрат, необходимых для фиксации и устранения причин факта загрязнения, в том числе затрат, связанных с разработкой проектно-сметной документации, и затрат, связанных с ликвидацией допущенного нарушения и восстановлением показателей состояния водного объекта до допущенного нарушения, а также для устранения последствий нарушения.

8.6.2. Действующий порядок по установлению границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов

Земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы (текст статьи 65 Водного кодекса РФ без сокращений)

1. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.
2. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.
3. Ширина водоохранной зоны морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы за пределами территорий городов и других поселений устанавливаются от соответствующей береговой линии. При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.
4. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:
 - 1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
 - 2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
 - 3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.
5. Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.
6. Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.
7. Ширина водоохранной зоны озера Байкал устанавливается Федеральным законом от 1 мая 1999 года N 94-ФЗ "Об охране озера Байкал".
8. Ширина водоохранной зоны моря составляет пятьсот метров.
9. Водоохранные зоны магистральных или межхозяйственных каналов совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов.
10. Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.
11. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.
12. Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.
13. Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.
14. На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.
15. В границах водоохранных зон запрещаются:
 - 1) использование сточных вод для удобрения почв;
 - 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
 - 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

16. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

17. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

18. Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

В пределах водоохранных зон нередко размещаются мелиоративные объекты осушительной или оросительной сети. Любая деятельность на мелиорируемых (мелиорированных) землях должна осуществляться в соответствии с требованиями специально уполномоченных государственных органов в области мелиорации земель.

Сооружение и эксплуатация линий связи, электропередачи, трубопроводов, дорог и других объектов на мелиорируемых (мелиорированных) землях должны осуществляться по согласованию со специально уполномоченными государственными органами в области мелиорации земель (из статьи 30 Федерального закона «О мелиорации земель» от 10.01.96 № 4 -ФЗ).

«Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах» утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации 23 ноября 1996 года № 1404, однако в связи с принятием Водного кодекса РФ в новой редакции, данное Положение будет уточнено.

Методические указания по проектированию водоохранных зон водных объектов и их прибрежных защитных полос утверждены приказом Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 21 августа 1998 г. № 198.

В целях выбора и предоставления для строительства земельного участка, расположенного в водоохранной зоне, к землеустроительному проекту может быть приложена Справка следующего содержания.

СПРАВКА
О НАЛИЧИИ И РАЗМЕРАХ ВОДООХРАННЫХ ЗОН,
ПРИБРЕЖНЫХ ЗАЩИТНЫХ ПОЛОС И БЕРЕГОВОЙ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

" ____ " _____ 200__ года

Согласно статье 65 и п. 6. статьи 6 Водного кодекса установлены водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы и береговая полоса водных объектов, находящихся в границах земельного участка испрашиваемого для выбора и предоставления для строительства.

Наименование водных объектов	Протяженность канала реки или ручья от истока до устья, км	Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования с учетом, м	Ширина прибрежной защитной полосы, м	Ширина водоохранной зоны, м

При разработке проектно-сметной документации по строительству и освоению земельного участка и последующего его использования строго соблюдать режим использования земель в водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах.

Особые условия по строительству _____
(наименование документа, в котором оговорены особые условия по строительству объекта)

(особые условия)

Руководитель органа, осуществляющего ведение Государственного водного реестра

М.П. _____
(область) (подпись) (Ф.И.О.)

Начальник межрайонного отдела управления Роснедвижимости

М.П. _____
(район) (подпись) (Ф.И.О.)

Представитель заказчика

М.П. _____
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Исполнитель

М.П. _____
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

8.6.3. Об установлении ограничений по использованию земельных участков, входящих в состав береговой полосы, или прибрежной защитной полосы, или водоохранной зоны водного объекта при проведении территориального землеустройства и постановке на кадастровый учет

Возникают вопросы о том как учитывать нормы Водного кодекса при проведении территориального землеустройства, связанные с установлением ограничений по использованию земельных участков и как готовить землеустроительные документы для постановки на кадастровый учет по частям земельных участков входящим в состав береговой полосы, или прибрежной защитной полосы, или водоохранной зоны водного объекта?

Ответ на указанные вопросы содержится в письме Управления Роснедвижимости по Московской области, которое направлено в Территориальные отделы Управления Роснедвижимости по Московской области, ФГУ «Кадастровая палата» по Московской области, Первому заместителю Председателя Правительства Московской области И.О. Пархоменко на № 3-357 исх. от 08.02.2007 письмом от 14.02.2007 № 1434-1/1925 «Об указании в государственном земельном кадастре обременений земельных участков, предусмотренных водным законодательством». Далее приводим извлечение из указанного письма:

«В соответствии с положениями Федерального закона от 03.06.2006 № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом. В Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ включена норма, ограничивающая оборот земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в публичной собственности (подпункт 3 пункта 5 статьи 27). Кроме того, в Водном кодексе предусмотрены особые условия использования земельных участков в пределах водоохраных зон и прибрежных защитных полос (статья 65).

В целях указания в документах государственного земельного кадастра сведений об обременениях земельных участков или их частей, входящих в береговую или прибрежную защитную полосу либо водоохранную зону, обращаем внимание на следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 14 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» в Едином государственном реестре земель содержатся основные сведения о земельных участках, в том числе ограничения (обременения). Внесение в государственный земельный кадастр сведений о частях, сформированных в связи с наложением обременений (ограничений) на участок или его часть, осуществляется согласно Правилам присвоения кадастровых номеров земельным участкам, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.09.2000 № 660, и Порядку ведения государственного реестра земель кадастрового района. Раздел «Земельные участки», утвержденному приказом Росземкадастра от 15.06.2001 №П/119.

Отдельным сформированным частям земельных участков, имеющим ограничения (обременения), в процессе государственного кадастрового учета присваиваются учетные кадастровые номера. Информация о площади сформированной части земельного участка или о распространении обременения на весь земельный участок, а также основная характеристика части земельного участка

(наименование обременения (ограничения) и их основные характеристики) вносится в государственный земельный кадастр в соответствии с документами, устанавливающими обременения земельных участков или ограничения прав их владельцев. В качестве указанных документов могут рассматриваться:

- положения федеральных законов, устанавливающие основания ограничения прав на землю (пункт 1 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации), в том числе особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в пределах береговой или прибрежной защитной полосы либо водоохранной зоны, предусмотренные Водным кодексом;

- документы о межевании, позволяющие определить местоположение соответствующих зон с особым режимом использования земель и (или) земельных участков/их частей относительно границ указанных зон (пункт 2 статьи 17, пункт 2 статьи 19 Федерального закона «О государственном земельном кадастре», пункт 3 Требований к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, утвержденных приказом Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327). Используемая при составлении этих документов землеустроительная и иная документация (например, материалы межевания земель, карта (план) объекта землеустройства, утвержденная проектная документация о местоположении зон с особым режимом использования земель, положения нормативных актов, устанавливающие размеры береговой или прибрежной защитной полосы либо водоохранной зоны, планово-картографические материалы и т.п.) должна позволять определить местоположение земельных участков относительно границ зоны с особым режимом использования земель, а также содержать обоснование (расчет) размеров этой зоны исходя из нормативных актов, регламентирующих ее установление.

Необходимо учитывать, что в соответствии с пунктом 4 Положения о проведении территориального землеустройства, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 № 396, местоположение границ объектов землеустройства и ограниченных в использовании частей объектов землеустройства определяется с учетом требований федеральных законов, регулирующих их использование. Составляемая в результате проведения территориального землеустройства карта (план) объекта землеустройства должна включать сведения об ограниченных в использовании частях объекта землеустройства (статья 1 Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»).

Таким образом, при контроле за проведением территориального землеустройства в рамках полномочий, предусмотренных Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2002 № 273, обращаем внимание территориальных отделов Управления на соблюдение перечисленных требований нормативных правовых актов об отражении в карте (плане) земельного участка и в дальнейшем - в документах государственного земельного кадастра сведений об ограниченных в использовании частях земельного участка, в том числе о береговой или прибрежной защитной полосе либо водоохранной зоне».

Руководитель Управления Роснедвижимости
по Московской области

(подпись)

9. Обоснование инвестиций, подготовка документов к заявлению о выборе места размещения объекта и предоставлении земельного участка для строительства

Перед юридическим лицом, заинтересованным в предоставлении земельного участка нередко возникает вопрос о том куда следует обращаться по поводу выбора земельного участка для строительства. Ответ на этот вопрос содержится в статье 31 Земельного кодекса: «Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты».

Порядок принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства установлен в статье 32 Земельного кодекса. В соответствии с указанным Порядком необходимо оформлять заявление о предоставлении земельного участка для строительства.

В заявлении о предоставлении земельного участка для строительства должно быть указано, кому и для каких целей требуется земельный участок, вид права на землю, срок использования, решение вышестоящей организации о строительстве объекта и его финансировании, размер испрашиваемой площади и его обоснование, особые условия эксплуатации земельного участка и необходимость установления охранных зон, предполагаемое место размещения земельного участка, предварительная договоренность с его собственником (если таковая имеется), наличие финансирования для возмещения стоимости потерь и убытков сельскохозяйственного производства и выкупа (если земельный участок выкупается у его собственника), сведения о юридическом лице, заинтересованном в предоставлении земельного участка. В заявлении необходимо максимально обосновать и доказать необходимость предоставления земельного участка. Для этих целей прикладываются соответствующие документы или заверенные копии.

9.1. Инвестиционная деятельность в Российской Федерации

9.1.1. Планирование и подготовка проектов решений Президента и Правительства Российской Федерации

Планирование работы федерального органа исполнительной власти по основным направлениям деятельности осуществляется на основе Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации, Бюджетного послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации, программы социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу и плана действий Правительства Российской Федерации по ее реализации, Сводного доклада о результатах и основных направлениях деятельности Правительства Российской Федерации и других нормативных документов.

Экспертно-аналитическое обеспечение реализации Президентом его конституционных полномочий обеспечивает Экспертное управление, которое:

- готовит экспертные заключения, аналитические доклады и иные необходимые Президенту и Руководителю Администрации Президента Российской Федерации экспертные и аналитические материалы;
- проводит анализ информации, разработку прогнозов и сценариев развития социально-экономических отношений, подготовку соответствующих предложений Президенту Российской Федерации и Руководителю Администрации Президента Российской Федерации;
- подготовку проектов решений Президента Российской Федерации, касающихся реализации ежегодных посланий Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации, бюджетных посланий Президента Российской Федерации и иных программных документов и выступлений Президента Российской Федерации, оказание содействия Контрольному управлению Президента Российской Федерации в экспертизе хода и результатов реализации соответствующих решений;

- проводит экспертизу проектов федеральных законов, регулирующих отношения в социально-экономической сфере, а также направленных на обеспечение согласованного функционирования и взаимодействия федеральных органов исполнительной власти;
- участвует в разработке концепций общенациональных проектов и президентских программ;

При Президенте Российской Федерации действуют различные Советы. Необходимость постоянного анализа и стратегического планирования по всему комплексу вопросов безопасности, а также подготовки проектов решений Президента в соответствующих сферах предполагает существование при Президенте специального конституционного совещательного органа - Совета Безопасности.

Совет Безопасности Российской Федерации:

- Совет Безопасности Российской Федерации готовит решения Президента по вопросам обеспечения защищенности жизненно важных интересов личности, общества и государства от внутренних и внешних угроз, проведения единой государственной политики по обеспечению безопасности.
- Совет Безопасности обеспечивает условия для реализации Президентом его конституционных полномочий по защите прав и свобод человека и гражданина, охране суверенитета Российской Федерации, ее независимости и государственной целостности.
- Совет Безопасности формируется Президентом в соответствии с Конституцией и Законом Российской Федерации «О безопасности».

Совет при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике является совещательным органом при Президенте Российской Федерации, созданным в целях обеспечения взаимодействия между федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями, научными и другими организациями при рассмотрении вопросов, связанных с реализацией приоритетных национальных проектов.

Совет по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике:

- готовит предложения Президенту Российской Федерации по разработке приоритетных национальных проектов и мер, направленных на их реализацию.
- рассматривает концептуальные основы, цели и задачи приоритетных национальных проектов, определяет способы, формы и этапы их реализации.
- проводит анализ практики реализации приоритетных национальных проектов и подготовку предложений по ее совершенствованию.

При Совете при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике действуют межведомственные рабочие группы по приоритетным национальным проектам: «Доступное и комфортное жилье - гражданам России»; «Развитие агропромышленного комплекса»; «Здоровье»; «Образование».

На основании и во исполнение Конституции Российской Федерации, федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации Правительство Российской Федерации издает постановления и распоряжения, обеспечивает их исполнение.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.07.2005 № 452 г. утвержден Типовой регламент внутренней организации федеральных органов исполнительной власти.

В Типовом регламенте установлен для федерального органа исполнительной власти	
<i>Порядок подготовки и оформления решений</i>	<i>Решения федерального органа исполнительной власти оформляются в виде приказа федерального органа исполнительной власти или в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, в виде иных актов.</i>
Порядок исполнения поручений	Акты федерального органа исполнительной власти, а также резолюции (поручения) руководителя (заместителей руководителя) федерального органа исполнительной власти по рассмотренным документам оформляются и рассылаются исполнителям, как правило, в течение суток, а срочные и оперативные - незамедлительно. Структурное подразделение федерального органа исполнительной власти, указанное в поручении первым или обозначенное словом "созыв" ("ответственный"), является головным исполнителем поручения, руководитель этого структурного подразделения организует работу по исполнению поручения и несет ответственность за его исполнение. Головным исполнителем поручения федерального министра также могут быть федеральная служба или федеральное агентство, находящиеся в ведении федерального министерства (по вопросам, относящимся к их компетенции). Проекты нормативных правовых актов федеральных служб или федеральных агентств,

	находящихся в ведении федерального министерства и наделенных соответствующими полномочиями, подлежат согласованию с соответствующим федеральным министерством.
Порядок подготовки и рассмотрения проектов актов, которые вносятся в Правительство	Подготовленные в структурных подразделениях проекты актов с пояснительной запиской, содержащей необходимые расчеты, обоснования и прогнозы социально-экономических, финансовых и иных последствий реализации предлагаемых решений, визируются руководителями соответствующих структурных подразделений, руководителем юридической службы, заместителями руководителя федерального органа исполнительной власти (в соответствии с распределением обязанностей) и вносятся в Правительство в соответствии с требованиями, установленными Регламентом Правительства.
Правила организации деятельности территориальных органов федеральных органов исполнительной власти	Территориальные органы образуются приказом федерального органа исполнительной власти для осуществления полномочий федерального органа исполнительной власти на определенной территории в соответствии с утвержденной в установленном порядке схемой размещения территориальных органов федерального органа исполнительной власти
Порядок рассмотрения отдельных видов обращений	Поступившие в федеральный орган исполнительной власти запросы иных федеральных органов исполнительной власти о предоставлении информации (экспертиз, заключений), необходимой для реализации их полномочий или исполнения поручений, направляются структурным подразделением, обеспечивающим организацию документооборота, в соответствующие структурные подразделения.
Порядок работы с обращениями граждан и организаций, прием граждан	В федеральном органе исполнительной власти рассматриваются индивидуальные и коллективные предложения, заявления и жалобы граждан и организаций (далее - обращения граждан), а также ходатайства в их поддержку по вопросам сфер деятельности федеральных органов исполнительной власти, порядка исполнения государственных функций и оказания государственных услуг, поступающие в письменной форме, в форме электронных сообщений или в форме устного личного обращения к должностному лицу во время приема граждан.

В целях обращения в федеральный орган исполнительной власти, указанный орган устанавливает порядок обеспечения доступа к информации о его деятельности и сведения об информационном ресурсе, который включает в себя:

- а) информацию справочного характера в федеральном органе исполнительной власти (в том числе его почтовый адрес, номера телефонов для справок, фамилии, имена и отчества руководителя, заместителей руководителя, руководителей структурных подразделений по основным направлениям деятельности);
- б) информацию о территориальных органах федерального органа исполнительной власти (почтовые адреса, номера телефонов для справок) и перечень подведомственных организаций;
- в) адреса мест приема и часы приема граждан и представителей организаций с целью исполнения федеральным органом исполнительной власти государственных функций и предоставления государственных услуг, сведения о проезде к указанным местам приема;
- г) почтовый адрес, адрес электронной почты, номера телефонов для справок структурного подразделения федерального органа исполнительной власти по работе с обращениями граждан и организаций, режим его работы и приема граждан и представителей организаций, сведения о проезде к месту приема;
- д) график приема руководящими должностными лицами федерального органа исполнительной власти граждан и представителей организаций с обращениями, сведения о порядке записи на прием и о проезде к месту приема;
- е) наименование, почтовый адрес и номер телефона вышестоящего органа государственной власти;
- ж) нормативные правовые акты, которыми регулируется деятельность федерального органа исполнительной власти;
- з) перечни исполняемых федеральным органом исполнительной власти государственных функций и предоставляемых государственных услуг, стандарты государственных услуг;
- и) перечень и формы документов (заявлений, справок и др.), которые необходимо представить в федеральный орган исполнительной власти для реализации прав и обязанностей граждан и организаций, а также перечень документов, выдаваемых федеральным органом исполнительной власти.

Согласно нормам статьи 6 Градостроительного кодекса к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования Российской Федерации;
- 2) утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;
- 3) техническое регулирование в области градостроительной деятельности;
- 4) установление порядка ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;
- 5) организация и проведение государственной экспертизы проектов документов территориального планирования Российской Федерации;
- 5.1) организация и проведение государственной экспертизы проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (при проведении капитального ремонта в целях их сохранения), указанных в статье 48.1 настоящего Кодекса особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, а также результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации указанных в настоящем пункте объектов;
- 6) установление порядка осуществления государственного строительного надзора и организация научно-методического обеспечения такого надзора;
- 7) осуществление государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;
- 7.1) осуществление контроля за соблюдением органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности;
- 8) осуществление иных полномочий, отнесенных настоящим Кодексом, другими федеральными законами к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2004 г. №739 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия» установлено что:

а) решение о создании, реорганизации в форме разделения, выделения федеральных государственных унитарных предприятий, основанных на праве хозяйственного ведения, и преобразования их в федеральные государственные учреждения, а также об изменении вида указанных предприятий на федеральные казенные предприятия принимается Правительством Российской Федерации.

Проект решения Правительства Российской Федерации о создании или реорганизации предприятия должен предусматривать цели, предмет и виды его деятельности.

Проект указанного решения вносится в Правительство Российской Федерации федеральным министерством, федеральным агентством или федеральной службой, руководство деятельностью которых осуществляет Президент Российской Федерации или Правительство Российской Федерации, по согласованию с Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации;

Реорганизация федеральных государственных унитарных предприятий, основанных на праве хозяйственного ведения, в форме слияния и присоединения, а также их ликвидация осуществляются по решению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом на основании предложения федерального органа исполнительной власти, в ведении которого находится соответствующее предприятие.

Ликвидация и реорганизация федеральных государственных унитарных предприятий, включенных в перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ, утвержденный Указом Президента Российской Федерации от 4 августа 2004 г. № 1009, осуществляются Правительством Российской Федерации на основании решения Президента Российской Федерации.

В соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" с изменениями от 3 июня 2006 г. N 76-ФЗ особые экономические зоны создаются в целях развития обрабатывающих отраслей экономики, высокотехнологичных отраслей, производства новых видов продукции, транспортной инфраструктуры, а также туризма и санаторно-курортной сферы.

«Промышленно-производственные особые экономические зоны создаются на участках территории, которые имеют общую границу и площадь которых составляет не более чем двадцать квадратных

километров. Техничко-внедренческие особые экономические зоны создаются не более чем на двух участках территории, общая площадь которых составляет не более чем три квадратных километра».

"Особая экономическая зона, за исключением туристско-рекреационной особой экономической зоны, не может располагаться на территориях нескольких муниципальных образований. Особая экономическая зона, за исключением туристско-рекреационной особой экономической зоны, не должна включать в себя полностью территорию какого-либо административно-территориального образования."

На момент создания туристско-рекреационной особой экономической зоны земельные участки, образующие эту зону (в том числе земельные участки, которые предоставлены для размещения и использования объектов инженерной, транспортной, социальной, инновационной и иных инфраструктур этой зоны, объектов жилищного фонда и на которых размещены такие объекты), могут находиться во владении и (или) в пользовании граждан или юридических лиц. Земельные участки, образующие туристско-рекреационную особую экономическую зону, могут относиться к землям особо охраняемых территорий.";

Органы управления особыми экономическими зонами:

- организуют выдачу разрешений на строительство, а также получают технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения и осуществляют передачу этих условий и разрешений на строительство индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам, осуществляющим строительство или реконструкцию;"

- заключают соглашение об осуществлении (ведении) промышленно-производственной деятельности с резидентом особой экономической зоны, который обязуется в течение срока действия соглашения осуществлять в особой экономической зоне промышленно-производственную деятельность, которая предусмотрена соглашением, в том числе осуществить инвестиции в объеме и в сроки, которые предусмотрены соглашением, а органы управления особыми экономическими зонами обязуются в срок, указанный в соглашении, заключить с резидентом особой экономической зоны договор аренды земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны и прошедшего кадастровый учет за счет резидента, для осуществления промышленно-производственной деятельности на срок действия соглашения, если меньший срок не заявлен резидентом. Примерная форма договора аренды земельного участка и методика расчета арендной платы устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным осуществлять функции по нормативно-правовому регулированию в сфере создания и функционирования особых экономических зон. Арендная плата и иные платежи за переданный в аренду земельный участок поступают в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.";

- организуют получение резидентом особой экономической зоны разрешения на строительство.

Лицо, намеревающееся получить статус резидента особой экономической зоны, представляет в Органы управления особыми экономическими зонами заявку на заключение соглашения об осуществлении туристско-рекреационной деятельности, содержащую:

- 1) сведения о предполагаемой деятельности заявителя, соответствующей типу особой экономической зоны;

- 2) сведения о площади земельного участка, необходимого для осуществления предполагаемой деятельности заявителя;

- 3) сведения о государственном и (или) муниципальном имуществе, необходимом для осуществления предполагаемой деятельности заявителя.

2. Заявитель прилагает к заявке на заключение соглашения об осуществлении туристско-рекреационной деятельности:

- 1) копию свидетельства о государственной регистрации;

- 2) копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

- 3) копии учредительных документов (для юридических лиц);

- 4) бизнес-план, форма которого устанавливается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным осуществлять функции по нормативно-правовому регулированию в сфере создания и функционирования особых экономических зон;

- 5) положительное заключение на представленный заявителем бизнес-план, подготовленное банком или иной кредитной организацией, которые соответствуют критериям, установленным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным осуществлять функции по нормативно-правовому регулированию в сфере создания и функционирования особых экономических зон;

- 6) иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации для осуществления туристско-рекреационной деятельности.

Резидент особой экономической зоны в срок, предусмотренный соглашением об осуществлении туристско-рекреационной деятельности, направляет в органы управления особыми экономическими зонами проектную документацию, необходимую для осуществления мероприятий, предусмотренных бизнес-планом, на экспертизу.

Органы управления особыми экономическими зонами обеспечивают проведение экспертизы проектной документации за счет резидента особой экономической зоны в соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом следующих особенностей:

- экспертиза проектной документации проводится в срок, не превышающий сорока пяти дней с даты представления всех необходимых документов;
- экспертиза проектной документации проводится уполномоченными исполнительными органами государственной власти и оформляется решением органов управления особыми экономическими зонами в виде сводного экспертного заключения на проектную документацию.

Максимальный размер арендной платы за земельные участки, предоставленные резиденту особой экономической зоны на основании соглашения об осуществлении (ведении) промышленно-производственной, технико-внедренческой или туристско-рекреационной деятельности, определяется постановлением Правительства Российской Федерации о создании особых экономических зон.

Во исполнение Федерального закона от 22 июля 2005 г. N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" издан приказ Минэкономразвития России от 23 марта 2006 г. N 75 «Об утверждении форм бизнес-планов, представляемых для заключения (изменения) соглашений о ведении промышленно-производственной (технико-внедренческой) деятельности, критериев отбора банков и иных кредитных организаций для подготовки заключения на бизнес-планы, критериев оценки бизнес-планов, проводимой экспертным советом по технико-внедренческим особым экономическим зонам». Экспертиза проводится в целях оценки бизнес-планов, представляемых лицами, намеревающимися получить статус резидента особой экономической зоны, либо резидентами особой экономической зоны, намеревающимися изменить условия соглашения о ведении промышленно-производственной (технико-внедренческой) деятельности. В форме бизнес-плана, в разделе 7 «Производственный план» содержится обоснование:

«7.1. Место реализации проекта (с обоснованием выбора) и строительной площадки, их особенности (климат; обеспеченность транспортной, инженерной, социальной инфраструктурой; наличие строительно-монтажных и вспомогательных ремонтных организаций; наличие и состояние производственных площадей и т.п.).

7.2. Планирование и сметная стоимость работ по проекту (сроки строительства, монтажа, ввода в эксплуатацию и достижения проектной мощности оборудования - календарный план с указанием затрат на реализацию каждого этапа).

7.3. Производственная программа претендента в номенклатурном разрезе.

7.4. Производственные мощности и их развитие (расчет потребности в основных фондах, исходя из нормативов производительности, технология производства и обоснование ее выбора, технический и возрастной состав основного оборудования, его поставщики, возможность аренды и лизинга необходимого оборудования, форма амортизации и годовая величина амортизационных отчислений).

7.5. План капитальных вложений.

7.6. Стратегия материально-технического обеспечения программы производственной деятельности (расчет потребности в материальных ресурсах, поставщики ресурсов и обоснование их выбора, условия поставок, ориентировочные цены, возможные альтернативные источники снабжения ресурсами).

7.7. Оценка обеспеченности производственных потребностей квалифицированным персоналом (общая численность персонала, анализ структуры производственной программы претендента (ППП) по возрасту и квалификации, система оплаты труда и годовой фонд заработной платы, предполагаемые изменения в структуре персонала по мере развития бизнеса).

7.8. Характеристика экологических последствий реализации проекта, обеспечение экологической и технической безопасности.

7.9. Анализ системы качества продукции (работ, услуг)».

9.1.2. Отбор для финансирования и оценка эффективности инвестиционных проектов

Правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений на территории Российской Федерации независимо от форм собственности определены в Федеральном законе "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации,

осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ в ред. от 18.12.2006 N 232-ФЗ.

Согласно требованиям статьи 4 Закона: «1. Субъектами инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений (далее - субъекты инвестиционной деятельности), являются инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица».

В указанном Федеральном законе даны определения участников инвестиционной деятельности: «Инвесторы осуществляют капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации. Инвесторами могут быть физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности.

Заказчики - уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов. При этом они не вмешиваются в предпринимательскую и (или) иную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности, если иное не предусмотрено договором между ними. Заказчиками могут быть инвесторы.

Заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения кими сальными вложениями ни период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным кон фактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Подрядчики - "физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному или муниципальному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом.

Пользователи объектов капитальных вложений - физические и юридические лица, в том числе иностранные, а также государственные органы, органы местного самоуправления, иностранные государства, международные объединения и организации, для которых создаются указанные объекты. Пользователями объектов капитальных вложений могут быть инвесторы.

Субъект инвестиционной деятельности вправе совмещать функции двух и более субъектов, если иное не установлено договором и (или) государственным контрактом, заключаемыми между ними».

Извлечение из Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений"	
	Проверка сметной стоимости инвестиционных проектов, финансируемых полностью или частично за счет средств федерального бюджета, средств бюджетов субъектов Российской Федерации, средств местных бюджетов
Статья 14	1. Сметная стоимость инвестиционных проектов, финансируемых полностью или частично за счет средств федерального бюджета, средств бюджетов субъектов Российской Федерации, средств местных бюджетов, подлежит проверке на предмет эффективности, достоверности и оценки обоснованности использования средств соответствующих бюджетов, направляемых на капитальные вложения. Порядок проведения проверки и выдачи заключений об эффективности, о достоверности и об оценке обоснованности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения, определяется Правительством Российской Федерации. Порядок проведения проверки и выдачи заключений об оценке обоснованности использования средств бюджетов субъектов Российской Федерации, средств местных бюджетов, направляемых на капитальные вложения, определяется законодательством субъектов Российской Федерации. 2. Финансирование инвестиционных проектов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, допускается только при наличии положительных заключений об эффективности, о достоверности и об оценке обоснованности использования средств соответствующих бюджетов, направляемых на капитальные вложения (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ).

В целях реализации федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 г. № 675 Правительство Российской Федерации приняло постановление от 5 мая 2007 г. N 265 «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства», согласно которому в 2007 году производится отбор экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства (далее - проекты), при реализации которых будут отрабатываться организационные, технологические, правовые и финансовые механизмы

комплексного освоения территорий, включающего помимо строительства жилых домов строительство объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, за счет средств различных источников финансирования.

«Положение о формировании перечня строек и объектов для федеральных государственных нужд и их финансировании за счет средств федерального бюджета» утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 11.10.2001 г. № 714. Положение устанавливает порядок формирования перечня строек, объектов строительства и реконструкции, в том числе объектов технического перевооружения, для федеральных государственных нужд, порядок их финансирования за счет государственных капитальных вложений (за исключением бюджетных кредитов), предусмотренных в федеральном бюджете на очередной финансовый год на реализацию федеральной адресной инвестиционной программы, а также функции и полномочия государственного заказчика и заказчика-застройщика.

Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования, утвержденными Госстроем России, Министерством экономики Российской Федерации, Министерством финансов Российской Федерации, Госкомпромом России от 31 марта 1994 г. N 7-12/47 предусмотрены различные ситуации при отборе инвестиционных проектов. Указанные рекомендации можно применительно использовать и при рассмотрении вопросов о целесообразности размещения строительства объектов на данной территории. Однако для практического применения рекомендуется использовать «Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов», утвержденные Министерством экономики РФ, Министерством финансов РФ, Государственным комитетом РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике от 21.06.1999 N ВК 477.

При формировании списка проектов, подлежащих поддержке, участию или прямому финансированию со стороны государства, учитываются существенные различия в возможных ситуациях.

Предметом рассмотрения могут быть:

- проекты, предназначенные для реализации предварительно разработанных и утвержденных федеральных программ, т.е. формируемые под заранее заданный срок и результат;
- проекты, ориентированные на реализацию приоритетного для государства производственного или научно-технического направления;
- инициативные проекты вне рамок приоритетных направлений.

Решения о структуре распределения средств принимаются на основании приоритетов, указанных в инвестиционной программе на текущий год, утвержденной Правительством Российской Федерации.

В указанных Методических рекомендациях детально рассматриваются ситуации:

- на стадии предварительного выбора;
- экспертная оценка проектов в рамках проведения конкурса;

Выбор проектов не может быть осуществлен на основе одного - сколь угодно сложного - формального критерия. Это относится не только к приоритетным для государства, но и ко всем прочим проектам. Однако проекты, претендующие на приоритетность, должны анализироваться на базе многосторонней экспертизы. Решение должно приниматься с учетом множества различных, зачастую противоречивых, характеристик проекта и его участников, носящих количественный или качественный характер. Часть этих характеристик относится к экономическим, экологическим и социальным последствиям реализации проекта в народном хозяйстве, регионе, отрасли. Другая часть описывает разнообразные риски, связанные с процессом реализации проекта.

Критерии отбора инвестиционных проектов подразделяются (условно) на следующие группы:

- целевые критерии;
- внешние и экологические критерии;
- критерии реципиента (заказчика), осуществляющего проект;
- критерии научно-технической перспективности;
- коммерческие критерии;
- производственные критерии;
- рыночные критерии;
- критерии региональных особенностей реализации проекта.

При измерении и оценке социальных последствий проекта установлено, что основными видами социальных результатов проекта, подлежащих отражению в расчетах эффективности, являются:

- изменение количества рабочих мест в регионе;
- улучшение жилищных и культурно-бытовых условий работников;
- изменение условий труда работников;
- изменение структуры производственного персонала;
- изменение надежности снабжения населения регионов или населенных пунктов отдельными видами товаров (топливом и энергией - для проектов в топливно-энергетическом комплексе, продовольствием - для проектов в аграрном секторе и пищевой промышленности и т.п.);
- изменение уровня здоровья работников и населения;
- экономия свободного времени населения.

9.1.3. Инвестиционные замыслы, проекты, программы и обоснование инвестиций

Прежде чем обратиться с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка определяет цель строительства, рынки сбыта, мощность объекта, окупаемость затрат, доход и прибыль.

Правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Российской Федерации независимо от форм собственности установлены Федеральным законом "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ.

В указанном Законе установлены следующие определения:

инвестиционный проект - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

приоритетный инвестиционный проект - инвестиционный проект, суммарный объем капитальных вложений в который соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, включенный в перечень, утверждаемый Правительством Российской Федерации.

Согласно статье 3 «Объектами капитальных вложений в Российской Федерации являются находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества, за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами.

Запрещаются капитальные вложения в объекты, создание и использование которых не соответствуют законодательству Российской Федерации и утвержденным в установленном порядке стандартам (нормам и правилам».

Государственное регулирование инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, предусматривает: создание благоприятных условий для развития инвестиционной деятельности, совершенствование системы налогов, специальных налоговых режимов, предоставления льготных условий пользования землей и другими природными ресурсами, также прямое участие государства в инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, проведения экспертизы инвестиционных проектов, защиты российских организаций от поставок морально устаревших и материалоемких, энергоемких и ненаукоемких технологий, оборудования, конструкций и материалов (в том числе при реализации Бюджета развития Российской Федерации), разработки и утверждения стандартов (норм и правил) и осуществления контроля за их соблюдением;

Формы и методы регулирования инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений органами местного самоуправления установлены в статье 19 Закона. Органы местного самоуправления создают благоприятные условия для развития инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, устанавливают льготы по уплате местных налогов, пользованию землей и другими природными ресурсами, находящимися в муниципальной собственности, проводят экспертизу инвестиционных проектов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Основные гарантии прав иностранных инвесторов на инвестиции и получаемые от них доходы и прибыль, условия предпринимательской деятельности иностранных инвесторов на территории Российской Федерации регулируются Федеральным законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 09.07.99 г. № 160-ФЗ.

Согласно Федеральному закону «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» инвестиционные проекты, финансирование которых планируется осуществить полностью или частично за счет средств бюджетов субъектов, местных бюджетов, а также федерального бюджета, подлежат проверке на предмет эффективности использования бюджетных средств.

Такая проверка проводится федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому урегулированию в сфере инвестиционной деятельности. Сметная стоимость инвестпроектов, финансирование которых планируется осуществить за счет бюджетных средств, подлежит проверке на предмет достоверности использования средств соответствующих бюджетов.

Согласно «Положению об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 г. № 145 Министерству экономического развития и торговли Российской Федерации поручено до 1 мая 2007 г. представить в установленном порядке проект акта Правительства Российской Федерации, регламентирующего порядок проведения проверки и выдачи заключений об эффективности и об оценке обоснованности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения. Извлечения из указанного Положения приведены в главе 11 данного Пособия.

До принятия иных нормативов оценка инвестиционных проектов проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов (Вторая редакция, исправленная и дополненная)», утвержденными Минэкономки РФ, Минфином РФ и Госстроем РФ от 21 июня 1999 г. N ВК 477.

(извлечение)

«1.1. Методические рекомендации (далее - Рекомендации) содержат описание корректных (непротиворечивых и отражающих правила рационального экономического поведения хозяйствующих субъектов) методов расчета эффективности инвестиционных проектов (ИП).

В этих целях Рекомендации предусматривают:

- унификацию терминологии и перечня показателей эффективности ИП, разрабатываемых различными проектными организациями, а также подходов к их определению;*
- систематизацию и унификацию требований, предъявляемых к предпроектным и проектным материалам при рассмотрении расчетов эффективности ИП, а также к составу, содержанию и полноте исходных данных для проведения этих расчетов;*
- рационализацию расчетного механизма, используемого для определения показателей эффективности, и приведение его в соответствие с нормативными требованиями и расчетными формами, принятыми в международной практике;*
- установление требований к экономическому сопоставлению вариантов технических, организационных и финансовых решений, разрабатываемых в составе-отдельного ИП;*
- учет особенностей реализации отдельных видов ИП, обуславливающих использование нестандартных методов оценки эффективности.*

1.2. Рекомендации предназначены для предприятий и организаций всех форм собственности, участвующих в разработке, экспертизе и реализации ИП.

При привлечении сторонних проектно-изыскательских организаций Рекомендации могут являться основой для формулирования требований к технико-экономическим расчетам и обоснованиям при выдаче этим организациям заданий на разработку проектных материалов.

Рекомендации могут быть приняты в качестве основы для создания нормативно-методических документов по разработке и оценке эффективности отдельных видов ИП, учитывающих их специфику.

1.3. Рекомендации используются:

- для оценки эффективности и финансовой реализуемости ИП;*
- для оценки эффективности участия в ИП хозяйствующих субъектов;*
- для принятия решений о государственной поддержке ИП*
- для сравнения альтернативных (взаимоисключающих) ИП, вариантов ИП и оценки экономических последствий выбора одного из них;*
- для оценки экономических последствий отбора для реализации группы ИП из некоторой их совокупности при наличии фиксированных финансовых и других ограничений;*
- для подготовки заключений по экономическим разделам при проведении государственной, отраслевой и других видов экспертиз обоснований инвестиций, ТЭО, проектов и бизнес-планов;*

- для принятия экономически обоснованных решений об изменениях в ходе реализации ИП в зависимости от вновь выявляющихся обстоятельств (экономический мониторинг)

2.2. Основные принципы оценки эффективности

В основу оценок эффективности ИП положены следующие основные принципы, применимые к любым типам проектов независимо от их технических, технологических, финансовых, отраслевых или региональных особенностей:

- рассмотрение проекта на протяжении всего его жизненного цикла (расчетного периода) - от проведения прединвестиционных исследований до прекращения проекта;

- моделирование денежных потоков, включающих все связанные с осуществлением проекта денежные поступления и расходы за расчетный период с учетом возможности использования различных валют;

- сопоставимость условий сравнения различных проектов (вариантов проекта);

- принцип положительности и максимума эффекта. Для того чтобы ИП, с точки зрения инвестора, был признан эффективным, необходимо, чтобы эффект реализации порождающего его проекта был положительным; при сравнении альтернативных ИП (см. 12.2) предпочтение должно отдаваться проекту с наибольшим значением эффекта;

- учет фактора времени. При оценке эффективности проекта должны учитываться различные аспекты фактора времени, в том числе динамичность (изменение во времени) параметров проекта и его экономического окружения; разрывы во времени (лаги) между производством продукции или поступлением ресурсов и их оплатой; неравноценность разновременных затрат и/или результатов (предпочтительность более ранних результатов и более поздних затрат);

- учет только предстоящих затрат и поступлений. При расчетах показателей эффективности должны учитываться только предстоящие в ходе осуществления проекта затраты и поступления, включая затраты, связанные с привлечением ранее созданных производственных фондов, а также предстоящие потери, непосредственно вызванные осуществлением проекта (например, от прекращения действующего производства в связи с организацией на его месте нового). Ранее созданные ресурсы, используемые в проекте, оцениваются не затратами на их создание, а альтернативной стоимостью (opportunity cost), отражающей максимальное значение упущенной выгоды, связанной с их наилучшим возможным альтернативным использованием (см. п. 11.6 и Приложение 9). Прошлые, уже осуществленные затраты, не обеспечивающие возможности получения альтернативных (т.е. получаемых вне данного проекта) доходов в перспективе (невозвратные затраты, sunk cost), в денежных потоках не учитываются и на значение показателей эффективности не влияют*(2);

- сравнение "с проектом" и "без проекта". Оценка эффективности ИП должна производиться сопоставлением ситуаций не "до проекта" и "после проекта", а "без проекта" и "с проектом";

- учет всех наиболее существенных последствий проекта. При определении эффективности ИП должны учитываться все последствия его реализации, как непосредственно экономические, так и внеэкономические (внешние эффекты, общественные блага - см. Приложение 1). В тех случаях, когда их влияние на эффективность допускает количественную оценку, ее следует произвести. В других случаях учет этого влияния должен осуществляться экспертно;

- учет наличия разных участников проекта, несовпадения их интересов и различных оценок стоимости капитала, выражающихся в индивидуальных значениях нормы дисконта;

- многоэтапность оценки. На различных стадиях разработки и осуществления проекта (обоснование инвестиций, ТЭО, выбор схемы финансирования, экономический мониторинг) его эффективность определяется заново, с различной глубиной проработки;

- учет влияния на эффективность ИП потребности в оборотном капитале*(3), необходимом для функционирования создаваемых в ходе реализации проекта производственных фондов;

- учет влияния инфляции (учет изменения цен на различные виды продукции и ресурсов в период реализации проекта) и возможности использования при реализации проекта нескольких валют;

- учет (в количественной форме) влияния неопределенностей и рисков, сопровождающих реализацию проекта.

2.4. Особенности оценки эффективности на разных стадиях разработки и осуществления проекта

Оценка эффективности ИП должна осуществляться на стадиях:

- разработки инвестиционного предложения и декларации о намерениях (экспресс-оценка инвестиционного предложения);

- разработки "Обоснования инвестиций";

- разработки ТЭО (проекта);

- осуществления ИП (экономический мониторинг).

Принципы оценки эффективности ИП одинаковы на всех стадиях. Оценка может различаться по видам рассматриваемой эффективности, а также по набору исходных данных и степени подробности их описания*(6).

На стадии разработки инвестиционного предложения во многих случаях можно ограничиться оценкой эффективности ИП в целом. Схема финансирования проекта может быть намечена в самых общих чертах (в том числе по аналогии, на основании экспертных оценок).

При разработке Обоснования инвестиций и ТЭО (проекта) должны оцениваться все приведенные выше виды эффективности. При этом:

- на стадии разработки обоснования инвестиций схема финансирования может быть ориентировочной;

- на стадии разработки ТЭО (проекта) должны использоваться реальные исходные данные, в том числе и по схеме финансирования.

В процессе экономического мониторинга ИП рекомендуется оценивать и сопоставлять с исходным расчетом только показатели эффективности участия предприятий в проекте. Если при этом обнаруживается, что показатели эффективности, полученные при исходном расчете, не достигаются, рекомендуется на основании расчета эффективности инвестиций для участников ИП с учетом только предстоящих затрат и результатов рассмотреть вопрос о целесообразности продолжения проекта, введения в него изменений и т.д., после чего пересчитать эффективность участия предприятия-проектостроителя и эффективность инвестирования в акции других участников (в частности, для оценки степени привлекательности проекта для акционеров) *(7).

Требования к исходным данным на разных стадиях изложены в разделе 3 указанных Методических рекомендаций.

2.8. Показатели эффективности ИП

В качестве основных показателей, используемых для расчетов эффективности ИП, рекомендуются:

- чистый доход;
- чистый дисконтированный доход;
- внутренняя норма доходности;
- потребность в дополнительном финансировании (другие названия - ПФ, стоимость проекта, капитал риска);
- индексы доходности затрат и инвестиций;
- срок окупаемости;
- группа показателей, характеризующих финансовое состояние предприятия - участника проекта».

Методические рекомендации содержат следующие основные разделы:

Предисловие

Общие положения

1. Назначение рекомендаций

2. Основные принципы и методы оценки эффективности и финансовой реализуемости инвестиционных проектов (ИП)

3. Входная информация и предварительные расчеты

4. Оценка общественной эффективности инвестиционного проекта

5. Оценка коммерческой эффективности инвестиционного проекта

6. Эффективности участия в проекте для оценки предприятий и акционеров

7. Оценка эффективности проекта структурами более высокого уровня

8. Оценка бюджетной эффективности ИП

9. Учет инфляции при оценке эффективности ИП

10. Учет неопределенности и риска при оценке эффективности

11. Практические рекомендации и критерии оценки показателей эффективности

12. Использование показателей эффективности при выборе инвестиционных проектов

В целях решения практических вопросов по организации строительства с учетом действующего законодательства рекомендуем методические документы по оказанию инжиниринговых услуг при разработке и реализации инвестиционных проектов, разработанные ФГУП "Центринвестпроект".

Анонс: Методические указания и практические пособия разработанные ФГУП "Центринвестпроект"	
 Введены в действие с 01.01.2005 г.	«МДС 11-18.2005 Методические указания о составе материалов, представляемых для рассмотрения предложений о переутверждении проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений», разработанные и утвержденные ФГУП "Центринвестпроект" Методические указания определяют состав и содержание проектных и других материалов, а также содержат рекомендации по их оформлению при представлении на рассмотрение предложений о переутверждении проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений и предназначены для применения государственными заказчиками (государственными органами исполнительной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации), заказчиками (инвесторами), проектными и строительными организациями, экспертными органами и другими участниками инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений.
Утверждено 01.01.2006 г	«Состав и содержание основных функций подрядчика по проектированию объектов капитального строительства. Практическое пособие» (разработано и утверждено ФГУП "Центринвестпроект" от 01.01.2006 г.). Пособие входит в систему организационно-методических документов по оказанию инжиниринговых услуг при разработке и реализации инвестиционных проектов. В Пособии приведены основные функции подрядчика по архитектурно-строительному проектированию при разработке и реализации инвестиционных проектов, установленные законодательными и нормативными правовыми актами, иными нормативно-техническими и организационно-методическими документами в области обеспечения правовых основ проектирования капитального строительства, заключения государственных контрактов, договоров подряда на выполнение проектных (проектно-изыскательских) работ, а также осуществляемые в процессе подготовки проектной документации, строительного контроля (авторского надзора) за строительством и приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов. В отдельный раздел выделены функции генерального проектировщика. Пособие предназначено для специалистов, принимающих участие в инвестиционно-строительной деятельности.
Утверждено 01.01.2006 г	«Состав и содержание основных функций подрядчика по строительству. Практическое пособие» (разработано и утверждено ФГУП "Центринвестпроект" от 01.01.2006 г.). Пособие входит в систему организационно-методических документов по оказанию инжиниринговых услуг при разработке и реализации инвестиционных проектов. В Пособии приведены основные функции подрядчика по строительству при разработке и реализации инвестиционных проектов, установленные законодательными и нормативными правовыми актами, иными нормативно-техническими и организационно-методическими документами в области обеспечения правовых основ строительной деятельности, освоения строительной площадки и материально-технического снабжения, а также осуществляемые им в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта, приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов. Пособие предназначено для специалистов принимающих участие в инвестиционно-строительной деятельности.
Утверждено 01.01.2006 г	«Состав и содержание основных функций заказчика. Практическое пособие» (разработано и утверждено ФГУП "Центринвестпроект" от 01.01.2006 г.). Пособие входит в систему организационно-методических документов по оказанию инжиниринговых услуг при разработке и реализации инвестиционных проектов. В Пособии приведены основные функции застройщиков, заказчиков, (заказчиков-застройщиков), государственных заказчиков при разработке и реализации инвестиционных проектов, установленные законодательными и нормативными правовыми актами, иными нормативно-техническими и организационно-методическими документами в области обеспечения правовых основ строительной деятельности, освоения строительной площадки и материально-технического снабжения, а также осуществляемые ими в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта, приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов. Пособие предназначено для специалистов принимающих участие в инвестиционно-строительной деятельности. Содержание пособия: Введение 1. Область применения 2. Нормативные ссылки 3. Термины и определения 4. Основные функции застройщика или заказчика (заказчика-застройщика) при разработке и реализации инвестиционных проектов 4.1. В области планирования инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений

- | |
|---|
| <p>4.2. В области оформления правоустанавливающих документов на земельный участок</p> <p>4.3. В области заключения договоров, в том числе договоров подряда</p> <p>4.4. В области обеспечения проектной документацией и получения разрешения на строительство</p> <p>4.5. В области финансирования, учета и отчетности</p> <p>4.6. В области материально-технического обеспечения</p> <p>4.7. В области обеспечения строительства объекта и освоения строительной площадки</p> <p>4.8. В области строительного контроля (технического надзора) за строительством</p> <p>4.9. В области приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов и их государственной регистрации</p> <p>5. Основные функции Государственного заказчика</p> <p>5.1. В области планирования инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений</p> <p>5.2. В области заключения государственных контрактов</p> <p>5.3. В области обеспечения проектной документацией</p> <p>5.4. В области финансирования, учета и отчетности</p> <p>5.5. В области осуществления строительного контроля (технического надзора) за строительством</p> <p>5.6. В области приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов</p> <p>Приложение Перечень законодательных и нормативных правовых актов, а также иных нормативно-технических документов, на которые сделаны ссылки в Пособии</p> <p>1. Законодательные акты Российской Федерации</p> <p>2. Нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации</p> <p><u>3. Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти</u></p> |
|---|

Региональный опыт

Распоряжением Мэра Москвы от 11.04.2000 г. № 378-РМ в ред. от 11.07.2006 г. утверждено «Положение о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве. 2-я редакция» Разработчики: Ассоциация инвесторов, ГлавАПУ Москомархитектуры, Главгосэкспертиза России, ГО ЧС, ГПУ Мэрии Москвы, ДЭПР, Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города, Мосгосэкспертиза, Москомархитектура, Москомприрода, ОАО "Москапстрой", УТЭХ, ЦГСЭН в г. Москве.

9.2. Обоснование строительства объекта и сведения о намерениях строительства объекта

К заявлению гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства может быть приложено обоснование строительства объекта, которое разрабатывается в соответствии с заданием заказчика. При разработке задания можно руководствоваться «Порядком разработки, согласования, утверждения и состава обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений», утвержденным постановлением Министерства строительства Российской Федерации от 30 июня 1995 г. № 18-63, извлечения из которого приводятся ниже.

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ТРЕБОВАНИЙ, ВКЛЮЧАЕМЫХ В ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ ОБОСНОВАНИЙ

1. Основные данные о юридическом лице, заинтересованном в предоставлении земельного участка.
2. Местоположение предприятия, здания, сооружения.
3. Цель и источники инвестирования, объем предусмотренных финансовых средств.
4. Номенклатура продукции (объем оказываемых услуг).
5. Требования к технологии, производству продукции и основному оборудованию.
6. Требования к архитектурно-планировочным, конструктивным и инженерным решениям.
7. Требования к охране окружающей среды.
8. Особые условия строительства.
9. Основные технико-экономические характеристики и показатели объекта.

К заданию прикладываются:

а) материалы, полученные от местных органов исполнительной власти, в том числе решения по результатам рассмотрения Ходатайства (Декларации) о намерениях, предварительные условия на возможное присоединение предприятия (здания, сооружения) к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям, картографические (топографические) материалы, ситуационный план и пр., требования по санитарно-эпидемиологическим, экологическим условиям;

б) устанавливаемые технические характеристики продукции предприятия, данные о ее стоимости;

- в) требования по созданию (применению, использованию) технологических процессов и оборудования;
- г) другие материалы.

Для обоснования строительства объекта могут быть разработаны специальные расчетные таблицы согласно Перечню.

ПЕРЕЧЕНЬ ОБРАЗЦОВ РАСЧЕТНЫХ И АНАЛИТИЧЕСКИХ ТАБЛИЦ

1. Производственная программа.
2. Расчет выручки от реализации продукции.
3. Сводная ведомость инвестиционных издержек.
4. Состав инвесторов и предполагаемые источники финансирования в предпроектный и производственный период.
5. Сроки и объемы погашения банковских кредитов.
6. Сводная ведомость накладных расходов.
7. Сводная ведомость производственных издержек.
8. Структура себестоимости продукции (по экономическим элементам).
9. Расчет чистой прибыли и налога на прибыль.
10. Движение потоков наличностей (проектно-балансовая ведомость доходов и расходов) в период строительства и эксплуатации предприятия.
11. Обобщенные данные об эффективности инвестиций в создание (развитие) предприятия.

ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ ОБ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В СОЗДАНИЕ (РАЗВИТИЕ) ПРЕДПРИЯТИЯ

Показатели	Варианты			
	А	Б	В	Г
1. Показатели эффективности с точки зрения интересов предпринимателя:				
1.1. Чистая прибыль (доход)				
1.2. Годовая рентабельность капитальных вложений (КВ)				
1.3. Среднегодовая рентабельность КВ				
1.4. Срок окупаемости КВ				
1.5. Интегральный эффект				
1.6. Внутренняя норма рентабельности затрат на создание и эксплуатацию предприятия				
2. Показатели эффективности с позиций национальной экономики:				
2.1. Улучшение использования природных ресурсов				
2.2. Прирост количества рабочих мест				
2.3. Экономия валютных затрат на импортных товарах				
2.4. Другие экономические и социальные выгоды				

ВЫВОДЫ:

Основные выгоды (преимущества) вариантов решений по инвестициям

Основные недостатки вариантов решений по инвестициям

Общий вывод

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ВКЛЮЧАЕМЫЕ В РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫЙ ДОКУМЕНТ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ (ОДОБРЕНИИ) ОБОСНОВАНИЙ ИНВЕСТИЦИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВО НОВЫХ, РАСШИРЕНИЕ И РЕКОНСТРУКЦИЮ ДЕЙСТВУЮЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ

Показатели	Единица измерения	Количество единиц
1. Мощность предприятия (годовой выпуск продукции, пропускная способность) в натуральном выражении (по видам продукции)	в соотв. ед	
2. Стоимость товарной продукции	млн. руб.	
3. Общая численность работающих, в т.ч. рабочих	чел.	
4. Количество (прирост) рабочих мест	место	
5. Общая стоимость строительства, в том числе:	млн. руб.	
объектов производственного назначения	-И-	

объектов жилищно-гражданского назначения	-к-	
прочих объектов	-и-	
6. Стоимость основных производственных фондов	-и-	
7. Продолжительность строительства	лет	
8. Удельные капитальные вложения	руб./ед. мощности	
9. Себестоимость основных видов продукции	руб./ед.	
10. Балансовая прибыль	млн. руб.	
11. Чистая прибыль (доход)	-п-	
12. Срок окупаемости капитальных вложений	лет	
13. Внутренняя норма рентабельности	%	

Государственный комитет Российской Федерации по статистике своим постановлением «Об утверждении статистического инструментария по определению эффективности инвестиций в основной капитал по проектам - победителям конкурса, имеющим государственную поддержку» от 16 июля 1999 г. № 60 утвердил статистический инструментарий и ввел его в действие с 1 октября 1999 года:

- Методические указания по расчету показателей эффективности и окупаемости инвестиций по введенным объектам, имеющим государственную поддержку;
- единовременную форму федерального государственного статистического наблюдения N 1 - ЭФК "Сведения о результатах реализации инвестиционных коммерческих высокоэффективных проектов - победителей конкурсов по состоянию на 1 октября 1999 года";
- Инструкцию по заполнению единовременной формы федерального государственного статистического наблюдения о результатах реализации инвестиционных коммерческих высокоэффективных проектов - победителей конкурсов.

Непредставление или нарушение сроков представления информации, а также ее искажение влечет ответственность, установленную Законом Российской Федерации "Об ответственности за нарушение порядка представления государственной статистической отчетности" от 13.05.92 N 2761-1.

В соответствии с требованиями «Методических указаний по расчету показателей эффективности и окупаемости инвестиций по введенным объектам, имеющим государственную поддержку», утвержденным Госкомстатом России от 16 июля 1999 г. N 60 в систему показателей фактической эффективности и окупаемости инвестиций по введенным объектам, имеющим государственную поддержку, включены показатели четырех групп, с разных сторон характеризующих эффективность инвестиционной деятельности:

- фактическая эффективность и окупаемость инвестиций в основной капитал,
- бюджетная эффективность,
- социальная эффективность,
- сравнительная эффективность.

Им соответствуют следующие показатели, рассчитываемые по инвестиционным проектам, получившим государственную поддержку:

1. Фактический срок окупаемости инвестиций в основной капитал.
2. Фактический бюджетный эффект от реализации инвестиционных проектов.
3. Фактический чистый доход.
4. Количество созданных рабочих мест.
5. Продолжительность строительства (реализации инвестиционного проекта).
6. Сопоставление фактических показателей эффективности и окупаемости инвестиционных проектов с показателями их бизнес-планов, послужившими основанием для принятия решений об оказании государственной поддержки.

Рассчитанные фактические показатели сопоставляются с проектными. Полный перечень показателей эффективности и окупаемости инвестиционного проекта, получившего государственную поддержку и оцениваемых в ходе обследования, представлен в следующей таблице.

Показатели эффективности и окупаемости инвестиционного проекта

Показатели	Ед. изм.	По бизнес-плану	Фактически
1. Срок окупаемости	лет		
2. Бюджетный эффект	руб.		
3. Чистый доход	руб.		
4. Количество созданных рабочих мест	чел.		
5. Продолжительность строительства	лет		

6. Ввод основных фондов на 1 рубль инвестиций в основной капитал	руб.		
7. Коэффициент использования (освоения) производственных мощностей	%		
8. Капиталоемкость продукции	%		
9. Норма прибыли	%		
10. Доля собственных средств в общем объеме финансирования	%		
11. Доля государственной поддержки в общем объеме финансирования	%		
12. Доля заемных средств в общем объеме финансирования	%		

Методика расчета показателей фактической эффективности и окупаемости инвестиционных проектов устанавливает порядок расчета: фактического срока окупаемости инвестиций в основной капитал, Фактического бюджетного эффекта и других показателей.

Главным управлением проектирования и инженерных изысканий Минстроя России, Главным управлением вневедомственной экспертизы при Минстрое России и Государственным предприятием - Центром научно-методического обеспечения инженерного сопровождения инвестиций в строительстве (ГП "ЦЕНТРИНВЕСТпроект") Минстроя России разработано «Типовое положение о порядке выдачи исходных данных и технических условий на проектирование, согласования документации на строительство, а также оплаты указанных услуг» (1997 г.), в котором даются рекомендации к содержанию ходатайства (декларации) о намерениях строительства объекта. Данную декларацию можно прилагать к заявлению заказчика о намерениях строительства объекта:

1. Заказчик - адрес.
2. Местоположение (район, пункт) намечаемого к строительству предприятия, здания и сооружения или намечаемого к разработке (добычи) месторождения.
3. Наименование предприятия, его технические и технологические данные:
объем производства промышленной продукции (оказания услуг) в стоимостном выражении в целом и по основным видам (в натуральном выражении);
срок строительства и ввода объекта в эксплуатацию.
4. Примерная численность рабочих и служащих, источники удовлетворения потребности в рабочей силе.
5. Ориентировочная потребность предприятия в сырье и материалах (в соответствующих единицах).
6. Ориентировочная потребность предприятия в водных ресурсах (объем, источник водообеспечения).
7. Ориентировочная потребность предприятия в энергоресурсах (электроэнергия, тепло, пар, топливо); источник снабжения.
8. Транспортное обеспечение.
9. Обеспечение работников и их семей объектами жилищно-коммунального и социально-бытового назначения.
10. Потребность в земельных ресурсах (с соответствующим обоснованием примерного размера земельного участка и сроков его использования).
11. Водоотведение стоков. Методы очистки, качество сточных вод, условия сброса, использование существующих или строительство новых очистных сооружений.
12. Возможное влияние предприятия, сооружения на окружающую среду:
виды воздействия на компоненты природной среды (типы нарушений, наименование и количество ингредиентов - загрязнителей);
возможность аварийных ситуаций (вероятность, масштаб, продолжительность воздействия).
13. Отходы производства (виды, объемы, токсичность), способы утилизации.
14. Источники финансирования намечаемой деятельности, учредители, участвующие пайщики, финансовые институты, коммерческие банки, кредиты.
15. Использование готовой продукции (примерное распределение).

9.3. Сведения о заявителе

Сведения о заявителе представляются в виде выписки из единого государственного реестра юридических лиц и (или) нотариально заверенных копий следующих документов:

1. Копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц.
2. Свидетельство о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица (см. пример).
3. Постановление органа муниципального образования о регистрации юридического лица (можно не прикладывать, если в Свидетельстве о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица есть ссылка на этот документ).
4. Учредительные документы со всеми изменениями и дополнениями (учредительный договор, либо устав, либо положение). В случае, если изменений не было, дополнительно прикладывается письмо за подписью руководителя об отсутствии изменений.
5. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации (см. пример).
6. Справка Управления статистики о регистрации в Едином государственном регистре предприятий и организаций (ЕГРПО).
7. Доверенность (при обращении представителя юридического лица).
8. Документ, подтверждающий полномочия руководителя:
 - приказ о назначении,
 - решение общего собрания учредителей,
 - контракт,
 - решение суда о назначении арбитражного управляющего,
 - другой аналогичный документ.

Правоустанавливающий документ на земельный участок, если требуется расширение земельного участка или установления сервитута в охранной зоне:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;
- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;
- вступившие в законную силу судебные решения;
- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;
- в случае нового строительства согласно статье 25 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07. 97 № 122 ФЗ: «Право на вновь созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

В соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2001 г. N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц" с изменениями от 2 ноября 2004 г. и постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2002 г. N 319 "Об уполномоченном федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц" Правительство Российской Федерации приняло постановление от 19 июня 2002 г. N 438 "О Едином государственном реестре юридических лиц" с изменениями от 13 декабря 2005 г. Постановлением

утверждены Правила ведения Единого государственного реестра юридических лиц и предоставления содержащихся в нем сведений, которое поручено осуществлять Федеральной налоговой службе. Приказом МНС РФ от 29 сентября 2004 г. N САЭ-3-09/508@ учреждено средство массовой информации - журнал "Вестник государственной регистрации", в котором должны публиковаться сведения:

- а) полное наименование юридического лица;
- б) идентификационный номер налогоплательщика/код причины постановки на учет (ИНН/КПП);
- в) государственный регистрационный номер записи и дата внесения ее в Единый государственный реестр юридических лиц;
- г) наименование и адрес органа, осуществившего государственную регистрацию юридического лица;
- д) адрес (место нахождения) юридического лица.

Сведения о государственной регистрации юридических лиц в Российской Федерации размещены на сайте МНС России www.nalog.ru в разделе «Государственная регистрация и учет налогоплательщиков Сведения о юридических лицах, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц».

Правила ведения Единого государственного реестра юридических лиц и предоставления содержащихся в нем сведений, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 19 июня 2002 г. N 438.

Правила разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральными законами "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" (далее - Федеральный закон), "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования процедур государственной регистрации и постановки на учет юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" и "Об информации, информатизации и защите информации".

Порядок предоставления содержащихся в государственном реестре сведений, в том числе форму, порядок и срок предоставления указанных сведений, а также размер платы за их предоставление, случаи и порядок бесплатного предоставления сведений, перечень государственных органов, в которые в обязательном порядке представляются сведения о государственной регистрации, и состав этих сведений, порядок и сроки предоставления юридическому лицу сведений о нем.

Государственный реестр является федеральным информационным ресурсом.

Государственный реестр ведется Федеральной налоговой службой (ФНС России).

Государственный реестр содержит:

- записи о государственной регистрации при создании, реорганизации, ликвидации юридических лиц, в том числе юридических лиц, специальный порядок регистрации которых установлен федеральными законами, включая коммерческие организации с иностранными инвестициями, записи о прекращении унитарных предприятий, имущественный комплекс которых продан в порядке приватизации или внесен в качестве вклада в уставный капитал открытого акционерного общества;
- записи о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридических лиц;
- записи об изменении сведений, содержащихся в государственном реестре в соответствии с Федеральным законом;
- документы, представленные в регистрирующий орган в соответствии с Федеральным законом.

Документы, относящиеся к государственной регистрации юридического лица, содержатся в регистрационном деле этого юридического лица, которое является частью государственного реестра.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН), код причины постановки на учет (КПП) и дата постановки на учет в налоговом органе юридического лица включаются в государственный реестр на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре налогоплательщиков в порядке, установленном Министерством Российской Федерации по налогам и сборам.

Содержащиеся в государственном реестре сведения о конкретном юридическом лице предоставляются по запросу, составленному в произвольной форме с указанием необходимых сведений по перечню:

Сведения

о юридическом лице, включаемые в запись Единого государственного реестра юридических лиц
(предоставляются по запросу)

1. Сведения о юридическом лице:

- а) наименование юридического лица (полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование, для коммерческих организаций на русском языке.

В случае если в учредительных документах юридического лица его наименование указано на одном из языков народов Российской Федерации и (или) на иностранном языке, в государственном реестре указывается также наименование юридического лица на этих языках);

б) организационно-правовая форма;

в) адрес (место нахождения);

г) способ образования юридического лица (создание или реорганизация);

д) сведения об учредителях (участниках) юридического лица, а также сведения о держателях реестров акционеров акционерных обществ;

е) наименование и реквизиты документов, представленных при государственной регистрации юридического лица;

ж) сведения о правопреемстве - для юридических лиц, созданных в результате реорганизации иных юридических лиц, для юридических лиц, в учредительные документы которых вносятся изменения в связи с реорганизацией, а также для юридических лиц, прекративших свою деятельность в результате реорганизации (наименование юридического лица, ОГРН или регистрационный номер (для юридических лиц, зарегистрированных до 1 июля 2002 года), дата регистрации, наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо);

з) сведения о внесении изменений (дата регистрации изменений, дата получения регистрирующим органом уведомления об изменениях, внесенных в учредительные документы);

и) сведения о прекращении деятельности юридического лица (способ прекращения деятельности юридического лица, дата принятия решения о прекращении деятельности, наименование органа, принявшего решение о прекращении деятельности юридического лица);

к) размер уставного капитала;

л) сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица (фамилия, имя, отчество, должность, реквизиты документа, удостоверяющего личность в соответствии с законодательством Российской Федерации, ИНН (при наличии));

м) сведения о лицензиях, полученных юридическим лицом (наименование лицензирующего органа, номер лицензии, дата принятия решения о предоставлении (переоформлении документов, подтверждающих наличие лицензии, приостановлении, возобновлении, аннулировании) лицензии, срок действия лицензии, наименование территории, на которой действует лицензия, лицензируемый вид деятельности);

н) сведения о филиалах и представительствах юридического лица;

о) идентификационный номер налогоплательщика, код причины и дата постановки на учет юридического лица в налоговом органе;

п) коды по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности;

р) номер и дата регистрации юридического лица в качестве страхователя:

в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации;

в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации;

в территориальном фонде обязательного медицинского страхования;

с) сведения о банковских счетах юридического лица.

2. Сведения о регистрации: ОГРН, государственный регистрационный номер записи, дата внесения записи о государственной регистрации при создании, реорганизации, ликвидации юридического лица, прекращении унитарного предприятия, изменений, вносимых в учредительные документы, а также изменения сведений о юридическом лице, содержащихся в государственном реестре, серия и номер документа, подтверждающего факт внесения записи в государственный реестр, наименование регистрирующего органа, регистрационный номер (для юридических лиц, зарегистрированных до 1 июля 2002 года), дата регистрации, наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо.

Приложение N 5
к Правилам ведения Единого
государственного реестра юридических лиц

Выписка
из Единого государственного реестра юридических лиц

N _____

(полное наименование юридического лица)

[illegible]

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по месту нахождения данного юридического лица, по следующим показателям:

N п/п	Наименование показателя	Значение показателя

Должность
ответственного
лица _____

подпись _____ (Ф.И.О.)

M.П.

Утверждено
приказом МЧС РФ
от 3 марта 2004 г. N БГ-3-09/178

Форма N 09-1-2

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

Свидетельство
о постановке на учет юридического лица в налоговом органе
по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее свидетельство выдано в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации
юридическому лицу _____
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

[illegible]

место нахождения _____
(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации _____

(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выдавшего свидетельство о государственной регистрации юридического лица _____

и подтверждает постановку юридического лица на учет _____
(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в _____
(наименование налогового органа и его код)

(подпись, фамилия, инициалы)
М.П.

(почтовый индекс, адрес, телефон)

[illegible]

[illegible]

[illegible]

150

(фамилия, имя, отчество)

Основной
государственный
регистрационный
номер записи о
государственной
регистрации
индивидуального
предпринимателя

" _____ " " _____ " " _____ " за
(число) (месяц прописью) (год) регистрационным номером записи о
государственной регистрации
индивидуального предпринимателя

(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного
лица регистрирующего
органа

(подпись, Ф.И.О.)

М.П.

9.4. Практические примеры заявлений о предварительном согласовании места размещения объекта и предоставлении земельного участка

Обращаем внимание на то, что имеется очень много ошибок в наименованиях юридических лиц при оформлении документов о предоставлении земельных участков и заполнении правоустанавливающих документов. Поэтому рекомендуем пользоваться исключительно учредительными документами юридического лица (учредительным договором, уставом, положением) или Выпиской из единого государственного реестра юридических лиц при оформлении землеустроительных документов на земельные участки. Нельзя списывать наименование юридического лица с фирменных бланков, которые нередко бывают с ошибками и искажениями, содержат старое название, то есть до реорганизации и т.п. Кроме того, ни в ходатайстве (заявлении), ни на фирменном бланке очень часто не указывается, что это структурное производственное подразделение, а фактическое название юридического лица совершенно другое, и находится это юридическое лицо в другом городе и субъекте Российской Федерации.

Предоставление земельных участков производится не структурному подразделению, филиалу и т.п., а юридическому лицу независимо от его местонахождения. Если с ходатайством (заявлением) о предоставлении земельного участка обращается филиал, то в заявке должно быть указано полное наименование юридического лица и его местонахождение, на которое следует производить оформление документов. Без такой записи и в случае расхождений данных с учредительными документами юридического лица, документы о предоставлении земельного участка не принимаются к исполнению.

Сокращенное наименование на русском языке юридического лица, его обособленных подразделений формируется в соответствии с сокращенным наименованием, установленным в учредительных документах.

В целях ознакомления с содержанием и порядком оформления заявлений юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков для строительства приводим два примера.

а) заявление о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта:

"ОАО АК Транснефть"
Открытое акционерное общество

МАГИСТРАЛЬНЫЕ



НЕФТЕПРОВОДЫ

“ДРУЖБА”

Исх. № 50-05/203
4.01.06

Главе Администрации
района _____ области

г-ну _____

Уважаемый _____

Согласно плану реконструкции и технического перевооружения нефтепровода "Дружба-1" в 2006 году планируется выполнить комплекс строительно-монтажных работ на территории _____ района. Работы будут выполняться в соответствии с проектом, разработка которого поручена ОАО "Гипротрубопровод" (Москва) "Реконструкция нефтепровода "Дружба-1" на участке НПС "Лопатино" - НПС "Красноселки" км 40-100,5". На территории _____ района планируется выполнить работы на участке км 40-59,5.

Поэтому просим согласовать место размещения объекта на земельном участке общей площадью 65,82 га, в том числе в аренду сроком на 1 (один) год 64,35 га, в собственность под опоры воздушной линии электропередачи ВЛ 10 кВ, камеру пуска-приема скребков, станцию катодной защиты 1,47 га из земель следующих землепользователей:

Наименование	Протя- женность, м	Ширина полосы отвода, м	Общая площадь, га	в т.ч. аренда	собственность	Площадь охранной зоны, га
ЗАО "Заречье"	1650	33	5,56	5,44	0,12	8,25
КП "Вязовское"	1560	33	5,27	5,15	0,12	7,8
СХПК АФ "Чагринская"	2330	33	7,87	7,69	0,18	11,65
СХПК им. Чапаева	13960	33	47,12	46,07	1,05	69,8
Итого	19500		65,82	64,35	1,47	97,5

Площади земельных участков определены по предварительным расчетам и будут уточнены в результате выбора места размещения нефтепровода на местности и после разработки проекта строительства. Ширина полосы отвода в аренду на период строительства составляет 33 метра.

Для безопасного функционирования нефтепровода требуется установить охранную зону шириной по 25 метров в каждую сторону от оси нефтепровода. *Общая площадь охранной зоны составляет 97,5 га.* Режим использования земель в охранной зоне должен соответствовать «Правилам охраны магистральных трубопроводов», утвержденных Министерством топлива и энергетики России 29.04.1992 г. и Госгортехнадзором России 22.04. 1992 г. № 9.

Выполнение изыскательских работ планируется в декабре с.г., а начало производства земляных работ - апрель 2006 года.

При реконструкции нефтепровода предусматривается снятие плодородного слоя почвы и использование его для последующей рекультивации нарушенных земель, а также выполнение природоохранных мероприятий: защита почв от водной эрозии при производстве работ на склонах, охрана водных источников от загрязнения, укрепление существующих земляных защитных сооружений (нефтеловушка у с. Красное и амбар для хранения нефти км. 45+200).

В целях обеспечения доставки труб на трассу будет восстановлен мост через реку Чагрынь.

ОАО Магистральные нефтепроводы "Дружба" обязуется возместить согласно действующему земельному законодательству:

- убытки сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду сельскохозяйственным предприятиям;
- потери сельскохозяйственного производства;
- выкупную цену земельных участков в соответствии с договорами купли-продажи.

Документы о согласовании места размещения объекта просим оформить на юридическое лицо: ОАО Магистральные нефтепроводы «Дружба», 241004 г. Брянск, ул. Уральская, д. 113.

тел. (4832)_____, факс (4832)_____. Сведения о заявителе прилагаем.

Оплату и обеспечение работ будет производить наше территориальное подразделение: Куйбышевское управление ОАО МН «Дружба», которое находится по адресу г. Самара, ул.

_____, дом _____,
тел. _____.

Выполнение проектно-изыскательских работ поручено ОАО "Гипротрубопровод" (Москва), строительно-монтажных работ - СМУ-12 «Нефтепроводстрой» г. Новокуйбышевск (генподрдчик) и ПМК пос. Красноселки (исполнитель).

Разработку землеустроительного проекта согласования места размещения нефтепровода будет производить _____ предприятие (или индивидуальный предприниматель), о чем имеется предварительная договоренность.

Приложение: 1) Приказ Министерства топлива и энергетики Российской Федерации «О реконструкции нефтепровода «Дружба-1» на участке _____ км» от 18.08.2002 г. № 217-2.

- 1) Справка о наличии финансирования реконструкции нефтепровода и возмещения стоимости убытков и потерь сельскохозяйственного производства.
- 2) Расчет испрашиваемой площади для выкупа в собственность и предоставления в аренду.
- 3) Расчет полосы охранной зоны нефтепровода.
- 4) Акт сдачи ранее предоставленных земель.
- 5) Обоснование невозможности размещения объекта на менее ценных землях.
- 6) Схема размещения нефтепровода в масштабе 1:25000.
- 7) Копия свидетельства о праве пользования ранее предоставленным земельным участком.
- 8) Сведения о заявителе:
 - а) выписка из единого государственного реестра юридических лиц;
 - б) копия свидетельства о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица;
 - в) копия устава ОАО МН «Дружба»;
 - г) копия свидетельства о постановке юридического лица на учет в налоговом органе;
 - д) копия справки о регистрации в Едином государственном регистре предприятий и организаций (ЕГРПО);
 - е) документ, подтверждающий полномочия руководителя предприятия - приказ о назначении генерального директора;
 - ж) доверенность на представителя юридического лица.

Зам. генерального директора

по капстроительству

(подпись)

б) заявление о предоставлении земельного участка:

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МАЛЫЦОВСКИЙ ПОРТЛАНДЦЕМЕНТ"

242610 г. Фокино

р/с _____

тел: _____

в _____

банке _____

ИНН _____

, ОКОНХ _____

, ОКПО _____

№ 13/НТО 6 февраля 2006 г

Главе администрации _____

района _____

г-ну _____

З А Я В Л Е Н И Е

об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка под разработку Фокинского карьера мела, трепела для ОАО "Мальцовский портландцемент"

Фокинский карьер мела, трепела (Новый участок) при производстве горных работ в настоящее время дорабатывает площади ранее отведенных земель (распоряжение Администрации области N 312-р от 23.04.98 г) и нуждается в новом оформлении земельного участка под разработку карьера мела, трепела на ближайшие 2 года.

Испрашиваемый участок занимает площадь 17,7 га, входит в состав земель фонда перераспределения и находится в аренде ТОО «Фокинское». Просим предоставить в аренду сроком на 5 лет земельный участок под разработку карьера на площади 17,7 га согласно прилагаемого проекта.

Приложения:

1. Материалы предварительного согласования места размещения объекта.
 2. План испрашиваемого земельного участка.
 3. График восстановления нарушенных земель.
 4. Расчет испрашиваемой площади земельного участка.
 5. Проект разработки карьера.
 6. Проект рекультивации нарушенных земель.
 7. Справка о финансировании горных работ.
 8. Справка о наличии у предприятия средств на возмещение убытков сельскохозяйственного предприятия ТОО «Фокинское» и потерь сельскохозяйственного производства района.
 9. Копия горноотводного дела.
 10. Копия лицензии на право пользования недрами.
 11. Копия лицензии на эксплуатацию горных производств и объектов.
- Сведения о заявителе: а) выписка из единого государственного реестра юридических лиц; б) копии: свидетельство о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица, устава, свидетельства о постановке юридического лица на учет в налоговом органе, справки о регистрации в Едином государственном регистре предприятий и организаций (ЕГРПО), документ, подтверждающий полномочия руководителя предприятия).
12. Доверенность на представителя юридического лица.

Генеральный директор
ОАО "Мальцовский портландцемент"

(подпись)

9.5. Обоснование и пример расчета площади земельного участка

Требуемая площадь земельного участка для строительства зависит от стадии строительства и условий эксплуатации объекта.

Ниже приводится таблица, в которой изложены факторы, влияющие на установление площади земельного участка.

Стадия	Факторы, влияющие на определение площади земельного участка
Выбор земельного участка	На стадии выбора земельного участка требуется и рассматривается вся территория муниципального образования в качестве варианта размещения объекта: • в пределах заранее обусловленной территории на основании документов территориального планирования; • наиболее оптимальный вариант вне зависимости от обусловленной территории.
Проведение проектно-изыскательских работ	Проведение изысканий под строительство производится, как правило, на большей площади, чем требуется непосредственно для размещения объекта, с целью изучения местности и учета различных ее свойств, влияющих на строительство объекта, его эксплуатацию, включая охранные, санитарно-защитные и иные зоны.
Организация строительства и выполнение строительных работ	Требуются : • дополнительные земельные участки для организации строительства, транспортировки строительных материалов, их размещения, размещения вспомогательных производств (например,

	трубосварочных баз), строительной техники, складских и бытовых помещений. • для временного складирования плодородного слоя почвы, разработки грунтовых резервов, карьеров для добычи полезных ископаемых, предназначенных для строительства объекта.
Ввод в эксплуатацию объекта и рекультивация нарушенных земель	В период ввода в эксплуатацию объекта производится ликвидация строительной базы и временных, вспомогательных производств: • освобождаются земельные участки, предоставленные в аренду, то есть на период строительства; • производится расчистка территории от строительного мусора, отходов и т.п.; • производится рекультивация нарушенных земель и сдача их обладателю прав на земельные участки; • дополнительно требуются земельные участки для размещения сырья и готовой продукции, торговой базы службы маркетинга и рекламы; • возникает потребность в обеспечении специального режима использования прилегающих территорий, отнесенных (входящих) в охранную, санитарную и иные зоны.
Горнодобывающие производства	Для осуществления непрерывного цикла на горнодобывающих производствах требуются земельные участки: • для добычи сырья, складирования, первичной доработки сырья, погрузки и вывоза; • для рекультивации нарушенных (отработанных) земель, выполнение которой также требует определенного времени

В целях выполнения расчета испрашиваемой площади земельного участка для строительства объекта можно использовать следующую форму и пример.

**Обоснование
площади намечаемого к изъятию (выкупу) земельного участка для строительства
(расширения, ремонта, реконструкции)**

(наименование объекта)

N.N. п.п.	Наименование основных и подсобных объектов и вспомогательных территорий	N СН, ВСН, СНиП и других нормативов	Размер площади по нормативу на 1 объект или на 1 км трассы (га или кв. метров)	Количество единиц (объектов)	Требуется всего, га или кв. метров
1					
2					
3					
4					
5					
6					

Начальник управления _____

М.П. (подпись) (Ф.И.О., дата)

Начальник ОКСа _____

(подпись) (Ф.И.О., дата)

Примечание: 1) к вспомогательным территориям относятся дороги, проезды, площадки для обслуживания и отдыха, зеленые, санитарные и иные защитные зоны (озеленение и защитные лесные насаждения), объекты электро-, газо- и водоснабжения и пожаротушения, санитарно-бытовые и др. помещения и территории, а также резерв для развития производства.

2) при установлении площади земельного участка должна быть обеспечена максимальная экономия земель, а особенно сельскохозяйственных угодий. Площади земельных участков устанавливаются в соответствии с нормами отвода земель, нормативами плотности застройки площадок

промышленных предприятий. Плотность застройки участка выражается в процентах и представляет собой отношение площади застройки к площади всего участка. Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов. Плотность застройки (минимальная) установлена различная для разных отраслей промышленности, ведомств, предприятий в пределах от 17 до 74% (Бюллетень строительной техники № 4 1974 год).

3) основные требования к планировке и застройке городских и сельских поселений, зонированию территории, размерам земельных участков по видам использования установлены строительными нормами и правилами «ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ». СНиП 2.07.01-89 с изменениями и дополнениями приказ от 13.07.90 г. №61, от 23.12.92 г. № 269, от 25.08.93 г. №18-32.

РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ ОБОСОБЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Расчет испрашиваемой площади по линейным объектам на стадии оформления заявления в орган местного самоуправления о выборе места размещения объекта и составления акта о выборе земельного участка в целях разработки проекта границ земельного участка производится следующим образом.

В целях расчета площади обособленных земельных участков, которые требуются для размещения опор линии электропередачи, контрольно измерительных пунктов (КИП) и других отдельно стоящих объектов на протяжении всей трассы принимается усредненное расстояние между объектами, согласно которому определяется количество объектов. Площадь одного объекта известна. В таком случае количество объектов умножается на площадь одного объекта и получается общая площадь под обособленными объектами.

Наименование объектов, размещаемых на трассе нефтепровода через усредненное расстояние	Площадь 1-го объекта, м2	Принятое для расчета расстояние между объектами, м
Опора ВЛ 10 кВ	5	50
Опознавательные знаки нефтепровода	4	340
КИП нефтепровода	4	700
Опознавательные знаки связи	4	500
КИП связи	4	2000

Количество объектов определяется предварительно согласно ТЭО проекта исходя из условий предварительного размещения трассы объекта.

Количество объектов определяется по ТЭО проекту	Площадь 1-го объекта, м2	Количество объектов, шт.
УКЗВ	6	?
ПКУ	18	?
КТП	16	?
Узел линейной задвижки	934	?
Узел береговой задвижки	1155	?
КППСОД, га (факт-кв.м)	150000	?

Ширина полосы отвода определяется по среднему размеру принятому по типовым схемам. Ширина охранной зоны определяется в соответствии с правилами охраны магистральных трубопроводов. Сводное значение расчета площади земельных участков предоставляемых на период строительства объекта сроком до 1 года и площадь земельных предоставляемых для размещения обособленных объектов на период строительства и эксплуатации определяются и записываются отдельно.

В целях определения ширины полосы отвода для размещения: подземного магистрального нефтепровода использованы нормы отвода земель для магистральных трубопроводов СН 452-73, утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства (Госстрой СССР) 30 марта 1973 г.

линии электропередачи использованы нормы отвода земель, для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ, введенные Министерством топлива и энергетики с 01.06.94 № 14278тм-т1.

подземный кабель связи использованы: нормы отвода земель для линий связи СН 461-74, утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства (Госстрой СССР) 3 июня 1974 г.

Ширина земельного участка ограниченного в использовании (охранная зона) равна:
подземного магистрального нефтепровода равна 50 метрам (по 25 метров с каждой стороны). При переходе через водные объекты ширина - 200 м (по 100 м с каждой стороны).
воздушной линии электропередачи напряжением 10 кВ равна 22 метрам (2 метра между крайними проводами + по 10 метров от проекций крайних проводов на по верность земли (при неотклоненном их положении) с каждой стороны. При переходе через водные объекты ширина - 200 м (по 100 м с каждой стороны).
подземного кабеля связи) равна 4 метрам (по 2 метра с каждой стороны). При переходе через водные объекты ширина - 200 м (по 100 м с каждой стороны).

Пример ведомости для расчета площади в разрезе землепользователей, видам земельных угодий и срокам использования земельных участков прилагается.

Расчет площади земельных участков для размещения нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-II» (БТС-II) на землях Марсовского района											
№ п.п.	Наименование землепользования	Категория земель	Вид земельных участков	Площадные объекты аренда от 1 года до 49 лет, м ²	Протяженность трассы, м	Ширина отвода под трассу в аренду до 1 года, м	Ширина охранный зоны, м	Аренда до 1 года, м ²	Опоры ВЛ, опознавательные знаки нефтепровода и связи, аренда от 1 года до 49 лет, м ²	Итого аренда от 1 года до 49 лет, м ²	Охранный зона, м ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
(исходные данные для расчета)											
1	СПК «Павлово»	Земли сельскохозяйственного назначения	пашня		4509	56	50	252504	по расчету	5 + 10	6 x 8
			залежь	312	2423	56	50	135688	570	570	225450
			сенокос		811	56	50	45416	100	100	121150
			пастбище	34	400	56	50	22400	52	86	40550
			река Марс		5	56	200	280	0	0	20000
			лес	34	550	44	50	24200	71	105	1000
	Итого							480488	1097	1477	27500
2	МО "город Марс"	Земли населенных пунктов	сенокос		33	56	50	1848	5	5	435650
			пастбище		145	56	50	8120	15	15	1650
			кустарник		15	44	50	660	0	0	7250
	Итого							10628	20	20	750
3	Автомобильная дорога «Марс-Павлово»	Земли промышленного и иного специального назначения	дорога		19	56	50	1064	0	0	9650
4	МО "Павловское сельское поселение"	Земли сельскохозяйственного назначения	пашня (огород)		225	56	50	12600	29	29	950
			сенокос		139	56	50	7784	15	15	11250
			пастбище		81	56	50	4536	10	10	6950
			кустарник		46	44	50	2024	5	5	4050
			лес		75	44	50	3300	10	10	2300
	Итого							30244	69	69	3750
5	ФГУ «Марсовский лесхоз»	Земли лесного фонда	лес		4130	44	50	181720	527	527	28300
	ВСЕГО	-	-	-	-	-	-	704144	1713	2093	206500
											681050

УТВЕРЖДАЮ:
Технический директор
ОАО Мальцовский портландцемент

“ ” _____ 2000 г.

РАСЧЕТ

испрашиваемой площади земельного участка под разработку карьера мела, трепела /Новый участок/
Фокинского месторождения цементного сырья ОАО "Мальцовский портландцемент"

Карьер мела трепела /Новый участок/ разрабатывается двумя уступами:

уступ вскрыши мела (трепел) и уступ добычи мела. Основным технологическим сырьем для производства клинкера является мел, а трепел, залегающий во вскрышных породах, не используется, так как по химическому составу на данном участке не подходит для использования в качестве минеральной добавки.

При расчете необходимого количества земель под разработку исходным является количество добываемого мела.

Для обеспечения заводов ОАО "Мальцовский портландцемент" технологическим сырьем согласно плану производства необходимо в течении 2000-2001 годов добыть на Новом участке 3982 тыс. тонн мела, в том числе:

в 2000 году - 1991 тыс. тонн,

в 2001 году - 1991 тыс. тонн.

Площадь отработки вышеуказанного количества мела составит:

$$S = \frac{V}{h * g}$$

где: V - объем добычи мела, т;

h - высота уступа мела, м;

g - объемный вес мела, т/м³.

Средняя высота уступа мела на Новом участке составляет 12,5 м;

Объемный вес мела составляет 1,8 т/м³.

Следовательно, площадь земельного участка для отработки мела составит:

$$S = \frac{3982000}{12,5 * 1,8} = 177000 \text{ м}^2 \text{ или } 17,7 \text{ га.}$$

Расчет выполнил:

Главный маркшейдер

ОАО "Мальцовский портландцемент"

(подпись).

9.6. Заявление юридического лица о предоставлении земельного участка для строительства объекта

После утверждения проекта и включения объекта в план строительства предприятие, учреждение, организация обращаются в орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, обладающий правом изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков, с заявлением об изъятии предварительно согласованного земельного участка и предоставлении его для строительства объекта.

Обращаем внимание на то, что на практике, нередко бывают случаи, когда генплан строительства объекта не соответствует проекту границ земельного участка, предварительно согласованному для размещения объекта и площади, указанной в акте о выборе земельного участка. Причин для этого множество, среди которых можно выделить следующие:

- проведение детальных инженерных изысканий (инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-гидрометеорологических и инженерно-экологических);

- привязка объекта с учетом рельефа местности, конфигурации границ земельного участка и других условий местности, определенных при детальной разработке генерального плана строительства объекта;
- возникновение дополнительных частных вариантов размещения объекта;
- необходимость размещения (или подключения) ранее не учтенных инженерных коммуникаций (подъездные автомобильные дороги, источники энергоснабжения, водоснабжения, канализации, очистные сооружения и др.;
- выполнение технических условий, замечаний и предложений при детальных согласованиях, экспертизе и утверждении проекта;
- учете в проекте строительства технических регламентов, строительных норм и правил;
- установление охранных и санитарно-защитных зон;
- выявление ранее не учтенных подземных коммуникаций в границах земельного участка;
- возникновение разногласий с собственниками земельного участка и иными обладателями прав на земельный участок по договору купли-продажи, расчету выкупной стоимости и убытков.

При размещении объекта в стесненных условиях или при наличии принципиальных расхождений проекта границ земельного участка и генплана, а также в общей площади и площадях по видам земельных угодий проводится повторно работа по выбору земельного участка на местности с составлением нового варианта акта о выборе земельного участка и проекта границ земельного участка. Например, ранее лесные насаждения не затрагивались, а по генплану требуется предоставление в аренду лесных участков или увеличение площади лесных участков и т.п. Одной из причин для повторного составления акта о выборе земельного участка может быть наличие возражений в изменении границ земельного участка и его площади, членов комиссии, заинтересованных лиц, органов местного самоуправления, муниципальных служб, собственников инженерных коммуникаций и др., выявленных при рассмотрении и согласовании проекта строительства объекта.

Таким образом, все отступления от материалов предварительного согласования земельного участка должны быть утверждены повторным актом выбора земельного участка при окончательном оформлении землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства.. Это касается увеличения площади и изменения границ земельного участка.

При внесении изменений в акт о выборе земельного участка и проект границ земельного участка используются следующие материалы:

1. Генеральный план размещения объекта, инженерных и транспортных сетей, границ защитных, санитарных и иных зон и особо охраняемых территорий.
2. Проект рекультивации нарушенных земель, предоставленных во временное пользования или проект землевания, на землях предоставленных в постоянное пользование (снятие, складирование, транспортировка и использование плодородного слоя почвы).
3. Проекты восстановления нарушенных мелиоративных систем, инженерных и транспортных сетей, переноса и строительства на новом месте зданий, строений и сооружений, подлежащих сносу, освоения новых или улучшения существующих сельскохозяйственных угодий взамен изымаемых (при необходимости).
4. Проектно-сметная документация по объектам согласованного долевого строительства для развития инженерных и транспортных сетей и других объектов городской инфраструктуры.
5. Продольный и поперечный профиль для автомобильных и железных дорог.
6. График занимаемых земель.
7. Раздел проекта по охране природы и окружающей среды.
8. Расчет испрашиваемой площади (экспликация земель) по видам И срокам пользования (временное, постоянное).
9. Материалы согласования, рассмотрения и утверждения проекта.

Согласно требованиям статьи 32 Земельного кодекса «исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, на основании заявления гражданина ли юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенной к нему кадастровой карты (плана) земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства».

Учитывая ограниченные сроки для рассмотрения и принятия решения по заявлению гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, необходимо тщательно изучать состав и содержание представленных документов и требовать представления их в полном объеме и надлежащего качества в соответствии с установленными требованиями, в противном случае документы возвращаются заказчику.

Для того, чтобы правильно оформить землеустроительную документацию по изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка для строительства, необходимо включить в состав землеустроительного дела:

1. Материалы предварительного согласования места размещения объекта (включая акт о выборе земельного участка, постановление органа местного самоуправления или органа государственной власти о согласовании места размещения объекта и др.).
2. Учитывая, что осуществление отдельных видов деятельности не допускается без наличия лицензии, соответственно предоставляются копии лицензии на право пользования недрами и другие лицензии.
3. Сведения о заявителе.

Перечень федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих лицензирование и перечень видов деятельности подлежащих лицензированию, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 г. № 45.

Материалы проекта представляются органу местного самоуправления для рассмотрения и принятия решения в пределах своих полномочий.

Орган местного самоуправления или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации может принять решение об отказе в предоставлении земельного участка. Неправомерная деятельность указанных органов может быть обжалована в судебном порядке

При рассмотрении дела суд имеет право вынести решение, подтверждающее правильность отказа в предоставлении земельного участка, либо о неправомерности принятого решения об отказе. Решение суда в этом случае является основанием для оформления права на данный участок и подлежит исполнению в установленном законом порядке.

Для объектов федерального значения к заявлению о предоставлении земельного участка могут быть приложены документы, которые являются основанием для выдачи разрешений (специальных разрешений) на строительство объектов недвижимости федерального значения, в том числе осуществляемого на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования:

а) решение о финансировании строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения зданий, сооружений и их комплексов для федеральных государственных нужд за счет средств федерального бюджета на соответствующий год;

б) решение органа государственной власти Российской Федерации о разработке, утверждении и финансировании инвестиционных проектов, осуществляемых Российской Федерацией совместно с иностранными государствами, а также инвестиционных проектов, финансируемых за счет средств федерального бюджета;

в) включение объектов недвижимости в перечень строек и объектов технического перевооружения для федеральных государственных нужд на соответствующий год, утверждаемый Правительством Российской Федерации, или решение Правительства Российской Федерации о строительстве объекта недвижимости федерального значения и о подготовке документов для получения разрешения (специального разрешения) на строительство;

г) решение, зафиксированное в протоколе комиссии по инвестиционным конкурсам при Министерстве экономики Российской Федерации, о признании инвестиционного проекта победителем конкурса по вновь начинаемым стройкам и объектам, финансируемым за счет средств бюджета развития Российской Федерации на конкурсной, возвратной, срочной и платной основе. (Из п. 21 «Правила выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2000 г. № 221.

9.7. «От Москвы до самых до окраин»: перечень документов необходимых для принятия решения о предоставлении земельных участков в Московской области, схема предоставления земельных участков г. Южно-Сахалинске, порядок предоставления земельных участков в г. Краснодаре, положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков в г. Минске и областных центрах республики Беларусь

О требованиях по использованию земельных участков по целевому назначению, содержащихся в земельном законодательстве подробно изложено в главе 1 данного пособия. Там же говорится о полномочиях государственных и муниципальных органов по изменению целевого назначения земельных участков, а также на схеме 3 приведена последовательность действий по подготовке документации по переводу земельного участка из одной категории в другую.

Порядок перевода земель лесного фонда в другую категорию, содержание ходатайства и состав документов, предоставляемых к ходатайству о переводе земель лесного фонда в земли иных (других) категорий содержатся в главе «Особенности предоставления для строительства лесных участков из состава земель лесного фонда и лесов, не входящих в лесной фонд». О требованиях по переводу земель сельскохозяйственного назначения и порядке оформления соответствующей документации сказано в главе «Особенности предоставления для строительства земель сельскохозяйственного назначения».

Региональный опыт~^

В целях упорядочения процедуры принятия решений о предоставлении земельных участков и решений о переводе земель из одной категории в другую Правительство Московской области приняло постановление от 17 февраля 2005 г. N 103/6 (в ред. постановления Правительства МО от 06.05.2006 N 394/17), согласно которому утверждены:

1. Перечень документов, необходимых для принятия решений о предоставлении земельных участков (прилагается).
2. Перечень документов, необходимых для принятия решений о переводе земель из одной категории в другую (прилагается).

ПЕРЕЧЕНЬ

ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (в ред. постановления Правительства МО от 06.05.2006 N 394/17)

1. Заявление о выборе земельного участка на имя Губернатора Московской области.
2. Копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц.
3. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на испрашиваемый земельный участок, а также копии правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на испрашиваемый земельный участок.
4. Заявление правообладателя земельного участка об отказе от осуществления принадлежащего ему права (о прекращении права) на земельный участок.
5. Решение Координационного совета по имущественным отношениям в Московской области о возможности предоставления земельного участка.
6. Акт выбора земельного участка с приложением утвержденного органом местного самоуправления муниципального образования Московской области проекта границ земельного участка.
7. Заключение органа санитарно-эпидемиологического надзора.
8. Заключение Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области.
9. Заключение Министерства культуры Московской области (при необходимости).
10. Заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами.
11. Заключение Управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Московской области.
12. Распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области о предварительном согласовании места размещения объекта на землях, находящихся в государственной (кроме федеральной) собственности.
13. Выписка из государственного земельного кадастра (кадастровая карта (план) земельного участка).
14. При предоставлении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения - заключение Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области, основанное на материалах комплексного почвенного и оценочно-кадастрового обследования сельскохозяйственных угодий.
15. При предоставлении земельных участков, находящихся в утвержденных в установленном порядке охранных зонах объектов, в том числе линейных (электростанции, трансформаторные подстанции, нефтебазы, компрессорные станции, ЛЭП, силовые кабели, кабели связи, автодороги, газопроводы, нефтепроводы и др.), - согласование соответствующих служб.
16. При предоставлении земельных участков, находящихся на территории административно-территориального образования Московской области, на которой исполнительно-распорядительную деятельность в отдельных (подведомственных) отраслях и сферах государственного управления осуществляет территориальный исполнительный орган, - согласование территориального исполнительного органа.

17. При предоставлении земельного участка, расположенного в границах территорий, зарегистрированных в установленном порядке для государственных или муниципальных нужд, - согласования, предусмотренные соответствующими правовыми актами (п. 17 введен постановлением Правительства МО от 06.05.2006 N 394/17).

ПЕРЕЧЕНЬ
ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О ПЕРЕВОДЕ ЗЕМЕЛЬ ИЗ ОДНОЙ
КАТЕГОРИИ В ДРУГУЮ (в ред. постановления Правительства МО от 06.05.2006 N 394/17)

1. Ходатайство о переводе земель из одной категории в другую на имя Губернатора Московской области.
2. Копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц.
3. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на испрашиваемый земельный участок, а также копии правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на испрашиваемый земельный участок.
4. Согласие правообладателя земельного участка на перевод земель из одной категории в другую.
5. Решение Координационного совета по имущественным отношениям в Московской области о возможности перевода земель из одной категории в другую.
6. Акт выбора земельного участка с приложением утвержденного органом местного самоуправления муниципального образования Московской области проекта границ земельного участка (для земель запаса).
7. Заключение органа санитарно-эпидемиологического надзора.
8. Заключение Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области.
9. Заключение Министерства культуры Московской области (при необходимости).
10. Заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами.
11. Заключение Управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Московской области.
12. Выписка из государственного земельного кадастра (кадастровая карта (план) земельного участка).
13. При переводе земель сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию:
заключение Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области, основанное на материалах комплексного почвенного и оценочно-кадастрового обследования сельскохозяйственных угодий, планирования и организации рационального использования земель;
расчет потерь сельскохозяйственного производства.
14. Акт на списание мелиоративных систем их вобственником, балансодержателем (для мелиорированных сельскохозяйственных угодий).
15. При переводе из одной категории в другую земель, находящихся в утвержденных в установленном порядке охранных зонах объектов, в том числе линейных (электростанции, трансформаторные подстанции, нефтебазы, компрессорные станции, ЛЭП, силовые кабели, кабели связи, автодороги, газопроводы, нефтепроводы и др.), - согласование соответствующих служб.
16. При переводе из одной категории в другую земель, находящихся на территории административно-территориального образования Московской области, на которой исполнительно-распорядительную деятельность в отдельных (подведомственных) отраслях и сферах государственного управления осуществляет территориальный исполнительный орган, - согласование территориального исполнительного органа.
17. При переводе из одной категории в другую земельного участка, расположенного в границах территорий, резервированных в установленном порядке для государственных или муниципальных нужд, - согласования, предусмотренные соответствующими правовыми актами (п. 17 введен постановлением Правительства МО от 06.05.2006 N 394/17).

Субрегиональный опыт ~^>

• По вопросам предоставления земельных участков в г. Южно-Сахалинске налажена четкая организация работ:

- назначена ответственная организация: Департамент архитектуры градостроительства и управления недвижимостью,

- установлены дни и часы приема граждан и юридических лиц,
- подготовлены типовые формы документов и образцы бланков,
- даны разъяснения о перечне документов, которые предъявляются при обращении о предоставлении земельного участка,
- в сети Интернет на сайте Департамента имеются сообщения о нормативной документации по вопросам землепользования, образцы заявлений и бланков, объявления о предстоящем строительстве, адреса и телефоны структурных подразделений Департамента архитектуры градостроительства и управления недвижимостью и другая справочная информация.

Схема предоставления земельных участков

для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)

г. Южно-Сахалинск

Департамент архитектуры градостроительства и управления недвижимостью (ДАГУН)

http://da2un.sakhl.ru/ru/main/bibliotekayiw_docs_town/

Номер этапов	Основные события на этапе оформления документов по предоставлению земельного участка (с момента подачи заявления до заключения договора аренды)	Основные работы (мероприятия) на промежуточном этапе оформления документов по предоставлению земельного участка	Продолжительность работ (календарные дни)	
			по видам	Суммарная на этапе
1	ДАГУН - приём заявлений от физических лиц на предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства	Приём заявления, рассмотрение и передача документов в управление архитектуры и градостроительства (УА и Г)	4	86
		Рассмотрение представленных документов, предварительная оценка возможности предоставления з/у.	7	
		Выполнение топосъёмки, согласование границ земельного участка, установление границ земельного участка на местности (межевание)	75	
2	ДАГУН - приём заявления с приложенным планом границ земельного участка	Приём заявления, подготовка проекта постановления мэра о предоставлении земельного участка	14	28
		Согласование проекта постановления мэра о предоставлении земельного участка	14	
3	Издание постановления мэра о предоставлении земельного участка	Подготовка выписок из постановления мэра	7	7
4	УА и Г (МП «Горархитектура») - получение правоустанавливающего документа (выписки из постановления мэра) о предоставлении земельного участка	Проведение государственного кадастрового учёта земельного участка.	30	30
5	ДАГУН - приём заявления на оформление правоустанавливающих документов на землю (на заключение договора аренды)	Оформление договора аренды, подготовка проектов договоров для передачи в КУГИ на согласование.	7	40
		Согласование проекта договора в КУГИ	30	
		Подписание договора, подготовка к выдаче.	3	
6	Заключение договора	ИТОГО		191

Общая продолжительность предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства составляет 191 календарный день (6,4 месяца) с момента подачи первоначального заявления до получения договора аренды.

Схема предоставления земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения, а также при переходе права собственности на объекты недвижимости г. Южно-Сахалинск

Примечание: Предварительно заявитель представляет (при отсутствии плана границ) в управление архитектуры и градостроительства (УА и Г) современную топосъёмку для согласования границ земельного участка и установления границ земельного участка на местности (межевания), обеспечивает изготовление плана границ

Номер а этапов	Основные события на этапе оформления документов по предоставлению земельного участка (с момента подачи заявления до заключения договора аренды)	Основные работы (мероприятия) на промежуточном этапе оформления документов по предоставлению земельного участка	Продолжительность работ (календарные дни)	
			по видам	Суммарная на этапе
1	ДАГУН- приём заявлений от юридических и физических лиц на предоставление земельного участка под существующим зданием, строением, сооружением, с	Приём заявления, подготовка проекта постановления мэра о предоставлении земельного участка	14	28

	приложением плана границ земельного участка, выполненным по результатам установления границ земельного участка на местности (межевания).	Согласование проекта постановления мэра о предоставлении земельного участка	14	
2	Издание постановления мэра о предоставлении земельного участка	Подготовка выписок из постановления мэра	7	7
3	УА и Г (МП «Горархитектура») - получение правоустанавливающего документа (выписки из постановления мэра) о предоставлении земельного участка	Проведение государственного кадастрового учёта земельного участка.	30	30
4	ДАГУН - приём заявления на оформление правоустанавливающих документов на землю (на заключение договора аренды, безвозмездного срочного пользования)	Оформление договора аренды (безвозмездного срочного пользования), подготовка проектов договоров аренды для передачи в КУГИ на согласование.	7	40
		Согласование проекта договора аренды в КУГИ	30	
		Подписание договора, подготовка к выдаче.	3	
5	Заключение договора	ИТОГО		105

Общая продолжительность предоставления земельного участка, на котором расположены здания, строения, сооружения, а также при переходе права собственности на объекты недвижимости, составляет **105 календарных дней (3,5 месяца)** с момента подачи первоначального заявления (с приложением плана границ земельного участка) до получения договора аренды.

Региональный опыт

Постановлением главы муниципального образования город Краснодар от 8 июня 2004 г. № 1479 «О порядке согласования и прохождения проектов постановлений главы муниципального образования город Краснодар при предоставлении земельных участков на территории муниципального образования город Краснодар» утверждены:

- Порядок согласования и прохождения проектов постановлений главы муниципального образования город Краснодар о предварительном согласовании места размещения объектов на территории муниципального образования город Краснодар;
- Порядок согласования и прохождения проектов постановлений главы муниципального образования город Краснодар о предоставлении земельных участков для строительства на территории муниципального образования город Краснодар на основании материалов предварительного согласования;
- Порядок согласования и прохождения проектов постановлений главы муниципального образования город Краснодар о предоставлении земельных участков на территории муниципального образования город Краснодар для строительства или размещения объектов без предварительного согласования, а также при изменении целевого назначения земельных участков;
- Порядок согласования и прохождения проектов постановлений главы муниципального образования город Краснодар о предоставлении земельных участков при окончании сроков действия договоров аренды, при переходе права собственности на здания, строения, сооружения, для эксплуатации объектов недвижимости без изменения целевого назначения;
- Временный порядок согласования и прохождения проектов постановлений главы муниципального образования город Краснодар о предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории муниципального образования город Краснодар;
- Порядок согласования и прохождения проектов постановлений главы муниципального образования город Краснодар о предоставлении земельных участков, ранее предоставленных для индивидуального жилищного строительства на территории муниципального образования город Краснодар;
- Порядок прохождения земельно-правовой документации при предоставлении земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов на основании итогов торгов(конкурсов, аукционов);
- Перечень документов, необходимых для подготовки проектов постановлений главы муниципального образования город Краснодар о предоставлении земельных участков для различных целей. Перечень территориальных органов контроля и надзора, согласование которых требуется в землеустроительном деле по конкретному объекту, определяется департаментом муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар.

Установлено, что подписание постановлений главы муниципального образования город Краснодар по вопросам предоставления и изъятия земельных участков на территории муниципального образования город Краснодар в соответствии с действующим земельным законодательством осуществляют:

при предоставлении земельных участков площадью до 1000 кв. м - директор департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар;

при предоставлении земельных участков площадью более 1000 кв. м - первый заместитель главы муниципального образования город Краснодар.

Установлено, что подписание договоров аренды земельных участков площадью до 1000 кв. м осуществляет директор департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар, подписание договоров аренды земельных участков площадью более 1000 кв. м - первый заместитель главы муниципального образования город Краснодар.

Указом Президента Республики Беларусь от 14.11.2006 г. № 671 утверждено «Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков в г. Минске и областных центрах юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений)».

Согласно Положению земельно-кадастровая документация, подготавливается организацией по землеустройству и включает в себя:

- копию земельно-кадастрового плана (части плана) с нанесенными границами земельного участка;
- перечень землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов, на землях которых предполагается строительство объекта, с указанием площади земельных участков, находящихся в их пользовании, пожизненном наследуемом владении, частной собственности, аренде, и видов земель;
- перечень находящихся на земельном участке объектов недвижимости, подлежащих сносу, прав, ограничений (обременений) прав на них;
- ориентировочный расчет убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости (далее - убытки), и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, связанных с изъятием земельных участков. Определение ориентировочного размера убытков осуществляется организациями по перечню и в порядке, которые утверждаются Советом Министров Республики Беларусь, по договору субподряда с организацией по землеустройству не более чем в месячный срок со дня подписания такого договора;
- сведения о кадастровой стоимости земельного участка;
- акт технического обследования земельного участка, испрашиваемого к отводу из состава земель лесного фонда, при размещении объекта строительства на землях этой категории;
- проект акта выбора места размещения земельного участка;
- заключения о возможности размещения объекта строительства администрации района, территориальных органов природных ресурсов и охраны окружающей среды, по чрезвычайным ситуациям, государственного санитарного надзора, областной (Минской городской) землеустроительной и геодезической службы, иные заключения при обоснованном требовании городского исполнительного комитета, указанном в поручении организации по землеустройству. Данные заключения выдаются соответствующими государственными органами и службами в 5-дневный срок со дня поступления к ним материалов из организации по землеустройству.

Лицо, заинтересованное в предоставлении ему земельного участка, вправе самостоятельно получать технические условия (по перечню, установленному городским исполнительным комитетом) на инженерно-техническое обеспечение объекта, а также заключения, указанные в абзаце девятом части первой настоящего пункта, предусмотрев такое условие в договорах подряда, заключаемых с организацией по землеустройству, территориальным органом архитектуры и градостроительства.

Срок подготовки земельно-кадастровой документации, архитектурно-планировочного задания и технических условий (по перечню, установленному городским исполнительным комитетом) на инженерно-техническое обеспечение объекта определяется соответственно организацией по землеустройству, территориальным органом архитектуры и градостроительства и не может превышать 30 дней со дня оплаты работ по договору подряда, заключаемому с лицом, заинтересованным в предоставлении ему земельного участка.

9.8. Практические примеры: внутрипостроечный титульный список и график занимаемых земель

Внутрипостроечный титульный список

(министерство, ведомство)

Объекты сервисной зоны автомобильного
пограничного перехода "Погар-Семеновка"

Погарского района Брянской области

(наименование застройки)

на 2007 год (начало списка)

Остаток сменного лимита финансирования на начало _____ г. _____ тыс. руб.

Общая сумма фактически произведенных затрат на приобретение оборудования, предусмотренного сметой с начала строительства до 1 января 200 _____ года _____ тыс. руб.

Объект (наименование застройки) пусковых комплексов, технологических этапов, отдельных объектов, сооружений и видов затрат	Код стройки	№ пуско- вого компл- екса или вида затрат	Код мощности пускового комплекса		Срок строительства по норме пос месяцев	Месяц в год начала строи- тельства	Месяц в год начала строи- тельства	Ввод в действие в текущем году	
			Вид продук- ции по СКП или ОКОП	Еди- ницы изме- рения по СОЕИ				Всего	Основ- ных фондов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Кафе в ценах 1991 г				п.мес	4	06.03	10.03	25	76,3
Гостиница в ценах 1991 г.				мест	4	06.03	10.03	36	175,2
Автозаправочная станция в ценах 1991 г.				колон	3	06.03	10.03	6	61,2
Всего в ценах 1991 г								76	322,7

ВНУТРИПОСТРОЕЧНЫЙ ТИТУЛЬНЫЙ СПИСОК

на 2003 год (окончание списка)

Приложение № 1

УТВЕРЖДАЮ: Замдиректора ДГУН "Росток-Брянск"
(должность)

И.О. Фамилия

_____ 200 _____ г.

Код формы Код учреждения Код заказчика

Дата

тыс.руб. _____

Сметная стоимость в том числе			Остаток сметной стоимости к началу года			Лимит капитальных вложений на год			КС стройки
Всего	СМР по договорной цене	Обору- дование	Всего	СМР по договорной цене	Обору- дование	Всего	СМР по договорной цене	Обору- дование	
76,3	62,1	14,2	76,3	62,1	14,2	76,3	62,1	14,2	
175,2	156,2	19,0	175,2	156,2	19,0	175,2	156,2	19,0	
61,2	12,0	49,2	61,2	12,0	49,2	61,2	12,0	49,2	
312,7	230,3	82,4	312,7	230,3	82,4	312,7	230,3	82,4	

Начальник производственного отдела _____

График занимаемых земель

(фрагмент)

Положение трассы по административному делению (область, район)		Жуковский район Брянской области	
Землепользователь	Слева от трассы		н.п. Светлый Ключ
	Справа от трассы		совхоз "Светлый"

Данные об угодьях	Наименование угодий	Слева от трассы		огороды
		Справа от трассы		пашня
	Положение по пикетажу границ землепользования и земельных угодий			
Данные о существующей полосе отвода	Ординаты границ полосы отвода	Слева от трассы		
		Справа от трассы		
	Положение по пикетажу границ землепользования и земельных угодий			
Отвод вне трассовых земель (назначение отвода, положение, вид угодий и площадь)	В постоянное пользование			
	Во временное пользование			
СХЕ М А ПОЛОСЫ ОТВОДА			Граница	
				11⁵1
			работ -> ПК 1+250	
Тип поперечного профиля				
Отвод земель под дорогу (наименование угодий, площадь)	В постоянное пользование			огороды 0,24 пашня 0,24
	Во временное пользование			огороды 2,36 пашня 2,36

10. Организация работ по выбору места размещения объекта, разработке и утверждению проекта границ земельного участка, межеванию на местности, постановке на кадастровый учет и регистрация права

10.1 Территориальное землеустройство по образованию (формированию) земельного участка для размещения объекта (разработка проекта границ земельного участка по нескольким конкурентоспособным вариантам)

«Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства и установление их границ на местности» в соответствии с требованиями статьи 68 Земельного кодекса относится к территориальному землеустройству.

Землеустройство служит главным механизмом образования новых землепользовании любой формы хозяйствования. Без проведения землеустройства, подготовки землеустроительной документации и проекта изъятия и предоставления земельного участка, его рассмотрения, согласования и утверждения, разработки проекта границ земельного участка, проведения межевания земельного участка, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на землю нельзя начинать строительство объекта.

Выполнение землеустроительных работ регулируется Земельным кодексом Российской Федерации (статья 68), Федеральным законом «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ, иными федеральными законами и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

При проведении землеустройства необходимо обеспечить учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты при его проведении, путем извещения их в письменной форме до начала работ.

В ходе проведения территориального землеустройства выполняются следующие основные работы:

- ***образование земельного участка для строительства объекта (разработка проекта границ земельного участка по нескольким конкурентоспособным вариантам);***
- ***межевание земельного участка.***

Образование (формирование) земельного участка для строительства объекта и упорядочение существующих земельных участков проводятся в случаях:

- изъятия, в том числе путем выкупа и совершения иных сделок с земельными участками;
- изменения и восстановления границ земельных участков, в том числе в целях устранения недостатков в их расположении и ликвидации неудобств в использовании;
- предоставления неиспользуемых земельных участков гражданам и юридическим лицам и в иных случаях перераспределения земель.

«Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства осуществляются на основе сведений государственного земельного кадастра, государственного градостроительного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

При образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства определяются:

- местоположение границ объектов землеустройства, в том числе границы ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
- варианты использования земель с учетом размеров земельного участка, целевого назначения, разрешенного использования земель и расположенных на них объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- площади объектов землеустройства и (или) ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
- иные характеристики земель» (из 16 статьи ФЗ «О землеустройстве»).

Согласно требованиям «Положения о проведении территориального землеустройства», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 г. №396, принятого в развитие Федерального закона «О землеустройстве», установлено следующее: «Работы по образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства включают в себя:

а) сбор информации об объектах землеустройства, содержащейся в государственном земельном кадастре, государственном градостроительном кадастре, государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, геодезической, картографической и иной, связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации;

- б) определение местоположения границ объектов землеустройства, в том числе ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
- в) определение вариантов использования земель с учетом размера земельного участка, целевого назначения, разрешенного использования земель и расположенных на них объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;
- г) определение площади объектов землеустройства и (или) ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
- д) составление карты (плана) объектов землеустройства, отображающей в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства и ограниченных в использовании частей объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей».

Образование (формирование) земельных участков включает землеустроительные действия по подготовке проекта границ земельного участка и установлению его границ на местности.

Образование (формирование) земельного участка может производиться при предварительном согласовании места размещения объекта, изъятии и предоставлении земельного участка для строительства, обмене земельных участков, совершении сделок, предоставлении земельных участков под служебные земельные наделы, аренде, приватизации жилых помещений, передаче объектов на баланс муниципальных образований, установлении сервитутов и иных случаях.

Выбор и образование (формирование) земельных участков для строительства объектов производится по нескольким вариантам. Лучший вариант выбирается на основании сравнения технико-экономических показателей.

Образование (формирование) земельных участков должно предшествовать и обеспечивать совершение сделок с землей, изъятие (выкуп), предоставление (передачу) земельных участков, находящихся в частной собственности, в государственной или муниципальной собственности, и включает следующие разделы:

- определение вариантов размещения земельных участков полосы отвода, придорожной полосы, резервной зоны для автомобильных и железных дорог, а для трубопроводов, линий связи и электропередачи - размещения земельных участков, занятых наземными объектами, земельных участков, предназначенных для организации строительства (размещения материалов, строительной техники) на период строительства сроком до 1 года;
- установление границ зон с особым режимом использования: ограничениями (обременениями), сервитутами как на части территории проектируемого земельного участка (пересечение или прохождение в полосе отвода автомобильной дороги объектов трубопроводного транспорта, линий связи и электропередачи и т.п.), так и за его границами для создания придорожной полосы и резервной зоны;
- установление обладателей прав на изымаемые земельные участки, условий и сроков их изъятия, занятия и использования предоставляемых земель;
- вычисление площади земельных участков под объектами трубопроводного транспорта, линий связи и электропередачи, полосы отвода автомобильной дороги, придорожной полосы, резервной зоны и всех объектов дорожного сервиса (общей и по видам земельных угодий), в том числе разделяемого и формируемого, с составлением экспликации земель по обладателям права на земельные участки в разрезе видов использования и установленных сервитутов;
- определение размера потерь сельскохозяйственного производства, убытков, включая упущенную выгоду;
- определение условий и сроков снятия, хранения (консервации) плодородного слоя почвы и порядка рекультивации нарушенных земель;
- определение размера земельного налога или арендной платы с предоставляемых земель.

При формировании земельного участка обязательным является соблюдение следующих условий и требований:

- в процессе проведения землеустроительных работ должен быть выделен земельный участок, имеющий присущие только ему индивидуальные характеристики: местоположение, бесспорные границы, координаты поворотных точек;
- размер землепользования должен устанавливаться (или уточняться) с учетом действующих норм предоставления земель для заявленных целей и особенности территории;
- соблюдения норм безопасности строительства и эксплуатации объекта, дорожного движения, дорожных, природоохранных, градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и правил в соответствии с имеющейся землеустроительной и градостроительной документацией;

- при проектировании границ земельных участков под объектами недвижимости в них включаются площади, непосредственно занятые этими объектами, а также прилегающие территории, необходимые для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленными нормами. Одновременно устанавливаются границы земель, ограниченных в использовании и обремененных правами иных лиц;
- к каждому земельному участку обеспечивается безусловный доступ (проезд). Доступ к участкам обеспечивается как за счет земель общего пользования, так и за счет земель формируемых участков, а также путем установления сервитута для прохода или проезда;
- размеры и площади земельных участков должны соответствовать требованиям по их использованию согласно целевому назначению.

В процессе формирования земельного участка под площадными объектами, например, для строительства автомобильной дороги производятся работы по разделению, объединению земельных участков, принадлежащих разным лицам (гражданам, юридическим лицам), государственным органам или муниципальным образованиям.

При разделе земельных участков необходимо учитывать пожелания обладателей прав на смежные земельные участки, а именно: производить обмен земельных участков и изменение границ в целях устранения недостатков в их расположении (чересполосицы, вклинивания, вкрапливания, дальнотелья, изломанности и неудобств в использовании).

С целью устранения чересполосицы земельных участков или их частей, упорядочения границ землепользования или приведения их в соответствие с землеустроительными требованиями к организации территории разрабатывается проект обмена земельными участками, который должен быть согласован с участниками обмена и утвержден в установленном порядке органами местного самоуправления. Площади земельных участков, подлежащих обмену, могут быть неравновеликими. В случае обмена неравновеликих или неравноценных земельных участков по соглашению сторон выплачивается соответствующая денежная или иная компенсация.

10.2. Законопроект совершенствования проведения землеустройства

<ГГ> Законопроект 12? „

Правительством Российской Федерации подготовлен Проект Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования проведения землеустройства».

В Пояснительной записке к проекту федерального закона сказано, что это Закон «направлен на существенную доработку Федерального закона «О землеустройстве» по итогам обобщения практики правоприменения и основан на разделении понятий землеустройства в отношении земли как природного ресурса и землеустройства в отношении земельных участков, частей земельных участков и зон с особыми условиями использования территорий.

Первая группа изменений Федерального закона «О землеустройстве» связана с дополнением его нормами, раскрывающими понятие территориального землеустройства, случаев, при которых необходимо проведение территориального землеустройства и видов работ, осуществляемых при проведении территориального землеустройства. При этом в законопроекте решены такие проблемные и неурегулированные до настоящего времени вопросы, как: проведение территориального землеустройства с целью установления границ зон с особыми условиями использования территорий и установления административных границ (границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований, включая закрытые административно-территориальные образования). В целях упрощения формирования земельных участков как объектов недвижимого имущества в законопроекте предложено заказчику работ по землеустройству самостоятельно выбирать способ описания земельного участка: на стадии разработки проекта его границ либо при проведении межевания.

Законопроектом детально определена процедура согласования как проектной документации (проектов границ земельных участков, проектов границ правовых зон, проектов административных границ), так и положения границ на местности. При этом рассмотрены различные варианты в зависимости от объектов, в отношении которых проводится территориальное землеустройство.

Вторая группа изменений связана с уточнением полномочий органов государственной власти и органов местного самоуправления по принятию решений о проведении землеустройства, согласовании, утверждении землеустроительной документации.

Кроме того, законопроектом предусматривается исключение избыточных функций Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, связанных с проведением землеустройства (утверждение землеустроительной документации, проведение экспертизы землеустроительной документации). Предлагается исключить нормы об утверждении Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами карт (планов), материалов межевания объектов землеустройства. Указанное утверждение в законопроекте заменено на проверку должностными лицами Федерального агентства кадастра объектов недвижимости землеустроительной документации по территориальному землеустройству при включении ее в состав документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Третья группа изменений направлена на защиту правообладателей земельных участков (собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов, собственников объектов недвижимости, обладателей сервитута) при образовании новых земельных участков и прекращении существования исходных земельных участков.

В целях введения этого Закона потребуется внесение изменений в 16 законодательных актов Российской Федерации (Земельный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» и т.д.).

В законопроекте удалось установить соответствие между нормами, регулирующими порядок проведения землеустройства, и нормами, регулирующими проведение государственного кадастрового учета земельных участков (установлены требования к составу сведений об объектах учета, позволяющих определенно установить земельные участки, в качестве объектов сделок, в связи с этим детализированы основания для отказа в кадастровом учете).

Изменения, вносимые в Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Федеральный закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», Федеральный закон «Об ипотеке», Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Федеральный закон «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации», направлены на приведение норм указанных федеральных законов в соответствие с новой редакцией Федерального закона «О землеустройстве».

Внесение изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях связано с необходимостью установления административной ответственности за противодействие проводимому землеустройству.

Изменения Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» направлены на определение полномочий общего собрания собственников помещений многоквартирного дома при согласовании проекта границ земельного участка, занятого таким многоквартирным домом, и уточняют процедуру образования земельного участка.

В законопроекте имеется специальная глава по формированию земельных участков, которая содержит следующие статьи:

- Статья 181. Виды работ по формированию земельных участков
- Статья 182. Содержание работ по формированию земельных участков
- Статья 183. Полномочия по формированию земельных участков
- Статья 184. Обязательное формирование земельных участков
- Статья 185. Учет интересов правообладателей при формировании земельных участков
- Статья 186. Судьба прав при формировании земельных участков
- Статья 187. Расчеты между сторонами при проведении формирования земельных участков
- Статья 188. Требования к формируемым земельным участкам
- Статья 189. Разработка проекта границ земельных участков
- Статья 1810. Особенности разработки проекта границ земельных участков в случаях упорядочения границ
- Статья 1811. Особенности разработки проекта границ земельных участков при определении порядка пользования земельным участком
- Статья 1812. Порядок согласования проекта границ земельных участков
- Статья 1813. Утверждение проекта границ земельных участков
- Статья 1814. Межевание земельных участков
- Статья 1815. Согласование местоположения границ земельных участков.

Специальная глава законопроекта регламентирует порядок установления, изменения, восстановления границ зон с особыми условиями использования территорий, в которой содержатся следующие статьи:

- Статья 1816. Установление (изменение) границ зон с особыми условиями использования территорий
- Статья 1817. Особенности подготовки проекта границы зоны с особыми условиями использования территории.
- Статья 1818. Утверждение проекта границы зоны с особыми условиями использования территории
- Статья 1819. Восстановление границ зон с особыми условиями использования территорий.

Напоминаем, что выше приводились извлечения из законопроекта, поэтому трудно сказать каким будет закон в окончательном виде.

На Интернет сайте Роснедвижимости 14.08.2006 года было помещено информационное сообщение для руководителей Управлений Роснедвижимости по субъектам Российской Федерации, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, осуществляющим свою деятельность в области землеустройства, в котором Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости просит рассмотреть и прислать предложения и замечания по следующим проектам:

1. Рекомендации по формированию земельных участков под объектами капитального строительства (<http://www.kadastr.ru/upload/www/files/rekomendacii.doc>);
2. Макет проекта границ земельных участков для строительства объектов (<http://www.kadastr.ru/upload/www/files/maket.doc>).
3. Графические материалы (http://www.kadastr.ru/upload/www/files/graf_mater.rar). Проектный план варианта 1 размещен в файле *Nikologora_1-1.tif*, проектный план варианта 2 размещен в файле *Nikologora_1-2.tif*.

В проекте Рекомендаций говорится, что они «предназначены для использования специалистами различных организаций при проведении ими землеустройства с целью формирования земельных участков под объекты строительства, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления при организации работ по предоставлению земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием мест размещения объектов».

Если будет принят Федеральный закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования проведения землеустройства» и если будут приняты указанные Рекомендации Роснедвижимости, будет снято множество вопросов, связанных с предоставлением земельных участков для размещения и эксплуатации промышленных объектов, формированием земельных участков, межеванием их на местности и постановкой на государственный кадастровый учет.

Что касается Рекомендаций Роснедвижимости, то пока рано говорить о том, какими они будут в окончательном варианте, однако для сведения наших читателей в порядке анонсирования даем информацию о содержании Рекомендаций согласно первоначального варианта. Рассчитываем на то, что в случае выхода Рекомендаций наш читатель будет в курсе и, соответственно, сможет быстро воспользоваться указанными Рекомендациями.

1.	Общие положения	4
2.	Общая схема работ по предоставлению земельных участков для строительства	4
3.	Составление проекта границ земельного участка (проекта территориального землеустройства)	9
3.1.	Подготовительные работы	10
3.2.	Разработка проекта	12
3.2.1.	Составление проектного плана (планов)	14
3.2.2.	Анализ сведений об обременениях и ограничениях в использовании планируемых проектом земельных участков или их частей	15
3.2.3.	Составление экспликаций земель, намечаемых для размещения, строительства и последующего обслуживания объекта	16
3.2.4.	Определение кадастровой стоимости изымаемых сельскохозяйственных угодий и анализ соблюдения требований земельного законодательства	20
3.2.5.	Расчет убытков	24
3.2.6.	Расчет потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства	26
3.2.7.	Составление протоколов предварительных согласований с правообладателями земельных участков, земельные участки которых непосредственно затрагиваются предварительным выбором	28
3.2.8.	Написание пояснительной записки	29
3.2.9.	Оформление проекта	31
3.3.	Согласование и утверждение проекта	32
4.	Особенности проведения работ по межеванию земельного участка (участков) при его	32

предоставлении для строительства

Приложения:

1. Приложение 1 - Таблица условных знаков для оформления проектного плана 35
2. Приложение 2 - Макет проекта границ земельных участков для строительства объектов
- содержится в отдельном томе

10.3. О полномочиях территориальных органов Роснедвижимости в сфере землеустройства

Для исполнителей и заказчиков работ по территориальному землеустройству, включая выбор, формирование и межевание земельных участков для размещения объектов, важно знать, какими нормативными правовыми актами руководствоваться при проведении землеустройства, а также о полномочиях территориальных органов Роснедвижимости.

В сознании специалистов, которые постоянно занимаются отводами земельных участков и лесных участков для строительства, укоренилось понятие, что ответственным за организацию землеустроительных работ по выбору земельных участков для строительства является территориальный отдел Управления Роснедвижимости по субъекту РФ (бывший комитет по земельным ресурсам и землеустройству района или города. Так было всегда и по земельным, и по лесным участкам. Во многих регионах так продолжается и в настоящее время. Однако согласно п.5.4.9 Положению о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости, утвержденному постановлением Правительства РФ от 19.08.2004 № 418, к полномочиям Роснедвижимости «относится утверждение карт (планов) и материалов межевания объектов землеустройства» (из письма Роснедвижимости от 17.11.2006 № АМ/1484) и ничего не сказано о проектах границ земельного участка при их формировании с целью выбора и согласования места размещения объекта. Поэтому в указанном письме Роснедвижимости предлагается проект границ земельного участка прикладывать в землеустроительное дело по межеванию земельного участка, так как в этом случае территориальный отдел Управления Роснедвижимости по субъекту РФ вправе производить согласования по границам земельного участка и утверждать землеустроительное дело в части его соответствия нормативным требованиям.

Так исторически сложилось, что территориальный отдел Управления Роснедвижимости по субъекту РФ принимал и теперь принимает участие в работе районной комиссии по выбору места размещения объекта, однако **не в обязательном порядке, а «по согласованию»**, то есть такая запись делается в распоряжении о создании комиссии. На таких условиях участвуют в работе комиссии, создаваемой органом местного самоуправления, и представители других служб и учреждений, контролирующих и надзирающих органов федерального и регионального уровня. Следует отметить, что в муниципальных районах созданы и действуют свои муниципальные управления (комитеты, департаменты, отделы) по управлению недвижимостью и землеустройству, которые также принимают участие как в выборе земельных участков для строительства, так и подготавливают проект решения органа местного самоуправления, а после вынесения решения о предоставлении земельного участка готовят проекты договоров аренды земельных участков для целей строительства.

В данном разделе подобраны извлечения из различных документов и писем Роснедвижимости, в которых даются разъяснения и ответы на вопросы, интересующие исполнителей и заказчиков землеустроительных работ:

- о полномочиях территориальных органов в сфере землеустройства;
- технические требования по проведению территориального землеустройства, включая перечень нормативных правовых актов в области землеустройства, которыми следует руководствоваться;
- действующие и проектируемые административные регламенты деятельности Роснедвижимости и ее территориальных органов, в том числе по предоставлению документов из государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- о получении сведений об объекте землеустройства, которые содержатся в государственном земельном кадастре, в том числе и при выборе места размещения объекта;
- о форме участия территориальных органов Роснедвижимости в выборе земельных участков для строительства;
- о возможном варианте согласования и утверждения землеустроительной документации, полученной в результате выбора земельного участка для размещения объекта и межевания его на местности.

В конце данной главы даются ответы на вопросы: «Зачем нужны сведения государственного земельного кадастра при выборе места размещения объекта?» и о порядке выдача сведений

государственного земельного кадастра. При этом использованы действующие нормативные правовые акты Российской Федерации, а также действующие указания и разъяснения Роснедвижимости.

Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 сентября 2004 г. №255 «Об утверждении структуры территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости» переименованы территориальные органы - комитеты по земельным ресурсам и землеустройству, а также службы земельного кадастра Федеральной службы земельного кадастра России в территориальные органы - управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (управления Роснедвижимости).

Разъяснения «О полномочиях территориальных органов в сфере землеустройства» приведены в письме Федерального агентства кадастра объектов недвижимости в адрес территориальных органов Роснедвижимости от 30.09.2004 г. № АМ/69.

Извлечение: «О полномочиях территориальных органов в сфере землеустройства» (Письмо Роснедвижимости от 30.09.2004 г. № АМ/69).



В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 09.03.2004г № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» Федеральная служба земельного кадастра России преобразована в Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Из этого следует, что на деятельность Федерального агентства кадастра объектов недвижимости в области землеустройства распространяются положения ранее принятых нормативных правовых актов.

Учитывая, что Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости осуществляет свою деятельность как непосредственно, так и через свои территориальные органы (пункт 4 Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 19.08.2004 г. №418), полномочия в сфере землеустройства Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и его территориальных органов, определенные в Положении о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости, регламентированы:

- статьями 68 и 69 Земельного кодекса Российской Федерации;
- Федеральным законом «О землеустройстве»;
- постановлением Правительства Российской Федерации от 04.04.2002 г. №214 «Об утверждении Положения о государственной экспертизе землеустроительной документации»;
- постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2002 г. №273 «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства»;
- постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 г. №396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства»;
- постановлением Правительства Российской Федерации от 11.07.2002 г. №514 «Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства».

Технические условия и требования проведения территориального землеустройства, определенные ранее Росземкадастром, изложены:

- в Методических указаниях по проведению землеустройства и подготовке документов для проведения государственного кадастрового учета земельных участков при разграничении государственной собственности на землю, утвержденных Росземкадастром 2 июля 2002 года;
- в Методических рекомендациях по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 10 февраля 2003 года;
- в Методических рекомендациях по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 10 февраля 2003 года;
- а также Инструкции по межеванию земель (1996 г.), применяемой в части, не противоречащей нормативным правовым актам в области землеустройства.

В указанных методических рекомендациях и инструкции дается описание состава и содержания работ, состава, содержания и оформления землеустроительной документации при проведении землеустройства.

Кроме того, в письме от 10.04.2003 года № СС/270 в адрес своих территориальных органов Росземкадастр (читай Роснедвижимость) обращал внимание на то, что технические условия и требования проведения территориального землеустройства, изложенные в вышеуказанных документах, дополнительному утверждению территориальными органами не подлежат и их выдача должна осуществляться путем размещения данных документов на стендах по месту выдачи кадастровых планов земельных участков для проведения территориального землеустройства, а также в рай (гор) комземах.

В то же время согласно Указу Президента Российской Федерации от 09.03.2004 г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» функции преобразованной Федеральной службы земельного кадастра России по принятию нормативных правовых актов в установленной сфере деятельности переданы Минэкономразвития России, что нашло отражение в Положении о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 19.08.2004 г. № 418. Так, в пункте 7 Положения указано, что Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости не вправе осуществлять нормативно-правовое регулирование в установленной сфере деятельности и функций по контролю и надзору, кроме случаев, установленных указами Президента Российской Федерации или постановлениями Правительства Российской Федерации.

Из этого следует, что Роснедвижимость не вправе издавать нормативные правовые акты, а именно: постановления, приказы, распоряжения, правила, инструкции и положения (данный перечень установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997г №1009 «Об утверждении правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации») в установленной сфере деятельности, в том числе в сфере землеустройства.

Одновременно обращаем внимание, что территориальные органы федеральных органов исполнительной власти не вправе издавать нормативные правовые акты в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 г. № 1009 (в редакции от 30.09.2002г № 715) и в соответствии с пунктом 3 приказа Минюста России от 14.07.1999 г. № 217 «Об утверждении разъяснений о применении правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации».

Однако, как указано выше, функции по контролю и надзору исполняются Роснедвижимостью в случаях, установленных указами Президента Российской Федерации или постановлениями Правительства Российской Федерации. В сфере землеустройства функции по контролю и надзору осуществляются по основаниям постановлений Правительства Российской Федерации от 04.04.2002 г. № 214 «Об утверждении Положения о государственной экспертизе землеустроительной документации»; от 26.04.2002 г. №273 «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства»; от 11.07.2002 г. № 514 «Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства».

Нередко в муниципальных районах и городах специалисты территориальных отделов Роснедвижимости и ФГУ «Земельной кадастровой палаты» в сговоре с частными землемерами и «карманными» землеустроительными организациями требуют от граждан и юридических лиц выполнения (оплаты) дорогих землеустроительных работ, которые не требуются для каждого конкретного случая. Иногда издаются приказы и инструкции в сфере землеустройства, тогда как Росземкадастр не предоставлял такого права подведомственным организациям, что неоднократно подчеркивалось в руководящих письмах и разъяснениях. Следует отметить, что Роснедвижимость как преемник Росземкадастра не обладает правом издания нормативных документов по землеустройству, также как и территориальные органы Роснедвижимости.

Основные технические условия и требования проведения межевания земельных участков на местности изложены в «Методических рекомендациях по проведению межевания объектов землеустройства», утвержденных Росземкадастром 10 февраля 2003 года, а также Инструкции по межеванию земель (1996 г.), применяемой в части, не противоречащей нормативным правовым актам в области землеустройства, - все остальные, искусственно выдвигаемые на местном уровне требования, незаконны. В подтверждение сказанного приводим письмо Росземкадастра от 10. 04. 2003 № СС/270.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА РОССИИ
(РОСЗЕМКАДАСТР)
119415, г. Москва, пр-т Вернадского, 37, корпус 2
Тел.: 930-55-77, факс: 930-27-94
от 10.04.2003 № СС/270

Комитеты по земельным ресурсам и
землеустройству по субъектам Российской
Федерации
ФГУ «Земельная кадастровая палата» по
субъектам Российской Федерации

Территориальное землеустройство является обязательным комплексом мероприятий по образованию новых и упорядочению существующих земельных участков и установлению их границ на местности.

При проведении территориального землеустройства необходимо понимать, что для государства важен сам факт наличия земельного участка, его местоположение, правовой режим, площадь и другие сведения о земельном участке, описывающие его прежде всего как объект налогообложения. Поэтому источниками сведений о земельном участке (местоположение, площадь, границы земельного участка) как об объекте налогообложения могут быть и материал межевания, и картографический материал, численный масштаб которого позволяет идентифицировать местоположение и границы земельного участка.

Задачей территориального землеустройства является обеспечение идентификации местоположения и границ земельного участка на местности с целью защиты прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков. Надежность идентификации местоположения и границ земельного участка на местности в значительной степени зависит от точности сведений о местоположении и границах земельного участка, получаемых при проведении землеустройства. Наиболее точно границы описываются на основе материалов межевания земельного участка и с меньшей точностью - на основе картографических материалов или материалов дистанционного зондирования. Учитывая, что речь идет о гарантиях прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, то соответственно они вправе сами выбирать: более дорогие работы межевания и точное описание границ земельных участков или менее дорогие работы, менее точные - на основе картографических материалов или материалов дистанционного зондирования. При этом заказчик землеустройства принимает на себя ответственность за точность идентификации границ земельного участка, в рамках которой будут гарантироваться его права как правообладателя земельного участка. Однако здесь следует отметить, что межевание земельного участка, как мероприятие по установлению на местности границ земельных участков является необходимым и обязательным в том случае, если без его проведения невозможно идентифицировать положение земельного участка и его границ на местности, а, следовательно, невозможно его использование без нарушения прав собственников смежных с ним земельных участков.

Вышесказанное закреплено в положениях статьи 20 Федерального закона «О землеустройстве», которыми определено, что карта (план) объекта землеустройства (в том числе земельного участка) составляется с использованием сведений государственного земельного кадастра, имеющегося картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных при съемке объектов землеустройства на местности или при его межевании. Карта (план) объекта землеустройства составляется как при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства на основе имеющегося картографического материала или материалов дистанционного зондирования, так и при межевании объектов землеустройства на основе измерений на местности.

Исходя из вышеизложенного, к землеустроительной документации, на основании которой могут оформляться документы о межевании, представляемые в органы кадастрового учета, относятся:

- материалы межевания земельных участков и составленная на их основе карта (план) земельного участка;
- карта (план) земельного участка, составленная на основе проекта территориального землеустройства и (или) имеющегося картографического материала или материалов дистанционного зондирования;
- материалы инвентаризации земель, утвержденные Росземкадастром или его территориальными органами;
- проект границ земельного участка (проект территориального землеустройства) при проведении землеустройства с целью разграничения государственной собственности на землю.

Технические условия и требования проведения территориального землеустройства изложены в Методических рекомендациях по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства и Методических рекомендациях по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 17.02.2003 г., Методических указаниях по проведению землеустройства и подготовке документов для проведения государственного кадастрового учета земельных участков при разграничении государственной собственности на землю, утвержденных Росземкадастром 02.07.2002 г., и дополнительному утверждению территориальными органами Росземкадастра не подлежат. Выдача технических условий и требований на проведение территориального землеустройства должна осуществляться путем размещения указанных документов на

стендах по месту выдачи кадастровых планов земельных участков для проведения территориального землеустройства, а также в рай (гор) комземах.

Следует обратить особое внимание на то, что проведение территориального землеустройства не допускается без получения кадастровых планов земельных участков, из которых образуются новые участки или сведения о которых уточняются при межевании.

Руководитель

(Подпись)

Общие требования к разработке и утверждению федеральными органами исполнительной власти административных регламентов исполнения государственных функций и административных регламентов предоставления государственных услуг утверждены Правительством Российской Федерации от 11 ноября 2005 г. N 679 «Порядок разработки и утверждения административных регламентов исполнения государственных функций и административных регламентов предоставления государственных услуг».

Правила организации деятельности Роснедвижимости по реализации ее полномочий в установленной сфере ведения установлены Регламентом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, утвержденным Приказом Роснедвижимости от 5 октября 2005 г. N П/0193, согласованным с Министром экономического развития и торговли Российской Федерации 30.09.2005, зарегистрированным в Минюсте РФ 11 ноября 2005 г. N 7153.

В целях реализации Концепции административной реформы Российской Федерации в 2006 - 2008 годах и плана мероприятий по проведению административной реформы в Российской Федерации в 2006 - 2008 годах, одобренных распоряжением Правительства Российской Федерации от 25.10.2005 г. N 1789-р приказом Роснедвижимости от 21 апреля 2006 г. N П/0086 утвержден План мероприятий по проведению административной реформы в Роснедвижимости и подведомственных ей организациях на 2006 - 2008 годы, где предусмотрено:

Разработка проекта административного регламента "Предоставление заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра". (Регламент утвержден приказом Минэкономразвития от 13.07.2006 г. N 186 г., размещен на сайте Роснедвижимости в сети Интернет <http://www.kadastr.ru/>).

Разработка проекта административного регламента "Организация проведения государственной кадастровой оценки".

Разработка проекта административного регламента "Ведение государственного земельного кадастра и государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства".

Разработка проекта административного регламента "Ведение государственного технического учета объектов капитального строительства". (Регламент утвержден приказом Минэкономразвития от 26.04.2007 г. № 146, размещен на сайте Роснедвижимости в сети Интернет <http://kadastr.ru/documents/docs/299751/>).

Разработка проекта административного регламента "Представление заинтересованным лицам сведений об объектах капитального строительства". (Регламент утвержден приказом Минэкономразвития от 26.04.2007 г. № 147, размещен на сайте Роснедвижимости в сети Интернет <http://kadastr.ru/documents/docs/299764/>).

Разработка проекта административного регламента "Государственный мониторинг земель в Российской Федерации, в том числе с использованием автоматизированной информационной системы.

Разработка проекта административного регламента "Организация работы по рассмотрению обращений граждан".

Разработка проекта административного регламента "Аккредитация организаций технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на проведение технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства".

Разработка проекта административного регламента "Государственный земельный контроль".

Разработка проекта административного регламента "Ведение государственного кадастра объектов недвижимости".

Разработка проекта административного регламента "Утверждение карт (планов) и материалов межевания объектов землеустройства".

В проекте Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по оказанию государственной услуги «ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства» указаны нормативные правовые акты, регулирующие предоставление государственной услуги:

- Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

- Федеральный закон от 20.02.1995 г. № 24-ФЗ «Об информатизации, информации и защите информации»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2005 г. № 679 «О порядке разработки и утверждения административных регламентов исполнения государственных функций и административных регламентов предоставления государственных услуг»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 11.07.2002 г. № 514 «Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 19.08.2004 г. № 418 «Об утверждении Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости»;
- постановление Госкомсанэпиднадзора России «Санитарные правила и нормы» от 14.07.1996 г. № 14 СанПиН 2.2.2.542-96 «Гигиенические требования к видеодисплейным терминалам, персональным электронно-вычислительным машинам и организации работы».

В проекте Административного регламента установлено, что документы государственного фонда данных, носящие открытый общедоступный характер, предоставляются всем заинтересованным лицам. Конечным результатом предоставления заинтересованным лицам документов из государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, могут быть планшет, карта, карта (план), чертеж, схема, проект, землеустроительное дело, технический отчет, пояснительная записка.

Для получения в пользование Документов государственного фонда данных заинтересованные лица представляют:

- заявление о предоставлении в пользование Документов государственного фонда данных с указанием их названия;
- копию лицензии на осуществление работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну. В этом случае в заявке указывается цель представления;
- документ, удостоверяющий личность;
- документ, подтверждающий полномочия представителя, получающего Документы государственного фонда.

Все землеустроительные работы начинаются с получения сведений об объекте землеустройства, которые содержатся в государственном земельном кадастре, в том числе и при выборе места размещения объекта. В подтверждение сказанного приводим извлечения из письма Роснедвижимости от 12.03.2007 г. № ВК/0541 «О предоставлении сведений ГЗК в форме кадастрового плана территории», письма Управления Роснедвижимости по Московской области от 17.04.2007 г. № 4644-1/3584 «О предоставлении кадастрового плана территории для формирования земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности» и письма от 19.10.2006 г. № 9047-13 «Об участии территориальных отделов Управления Роснедвижимости по Московской области в выборе земельных участков для строительства».

В 31 статье Земельного кодекса установлено, что орган местного самоуправления в целях выбора места размещения объекта организует работу по выбору земельного участка и делает запросы, в том числе и сведения ГЗК. Разъяснения о том, как готовить сведения ГЗК, даются в указанном письме Роснедвижимости, согласно которому сведения ГЗК могут быть предоставлены как по конкретному земельному участку, так и в целом по территории кадастрового квартала (КПТ).

По запросу органа местного самоуправления или уполномоченного по поручению органа местного самоуправления лица в двухнедельный срок со дня его получения соответствующие органы Роснедвижимости предоставляют сведения ГЗК в форме кадастрового плана территории.

В письме отмечается, что: выписка из государственного земельного кадастра в форме КПТ отражает характеристики учтенных земельных участков, расположенных в пределах территории одного кадастрового квартала. Выписка в форме КПТ кадастрового квартала состоит из следующих разделов:

- титульный лист;
- схема кадастрового квартала в случае размещения графического плана КПТ на нескольких листах;
- таблица «Общие сведения о земельных участках, входящих в состав кадастрового квартала № _____», которая изготавливается по следующей форме:

Кадастровый номер ЗУ	Местоположение (почтовый ориентир)¹)	Категория земель	Разрешенное использование	Вид вещного права	Зарегистрированные обременения	Кадастровая стоимость	Площадь (га)
1	2	3	4	5	6	7	8

- план размещения земельных участков, входящих в состав кадастрового квартала (допускается оформлять в виде заверенной копии дежурной кадастровой карты).

На плане местоположение границ земельных участков отображается как по уточненным, так и декларированным границам, то есть которые не соответствуют требованиям, установленным действующей Инструкцией по межеванию земель, а также:

- номер кадастрового квартала;
- границы кадастрового квартала;
- границы земельных участков (без указания номеров узловых и поворотных точек);
- кадастровые номера земельных участков в кадастровом квартале, в том числе участка, находящегося в государственной собственности и не закрепленного за конкретными лицами;
- численный масштаб дежурной кадастровой карты (плана).

При наличии картографической основы она может отображаться в виде фонового изображения.

Письмо Роснедвижимости от 12.03.2007г. № ВК/0541 оказалось актуальным и своевременным, так как на основе этого письма Управление Роснедвижимости по Московской области подготовило письмо от 17.04.2007 № 4644-1/3584 «О предоставлении кадастрового плана территории для формирования земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности», для территориальных отделов Управления Роснедвижимости по Московской области и ФГУ «Кадастровая палата» по Московской области. В письме обращается внимание должностных лиц территориальных отделов Управления Роснедвижимости по Московской области на следующее:

«Письмом Роснедвижимости разъясняются вопросы подготовки кадастрового плана территории кадастрового квартала (далее - КПП) в целях обеспечения реализации Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе в случае формирования земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности.

Учитывая изложенное, в качестве кадастровой основы для образования новых земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности и не закрепленных за конкретными лицами, может рассматриваться КПП, подготовленный в соответствии с письмом Роснедвижимости.

При этом КПП помещается в землеустроительное дело (материалы межевания) по образованию нового земельного участка, что вытекает из части 2 статьи 16, части 2 статьи 17 Федерального закона «О землеустройстве» и подпункта 4 пункта 18.1 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 17.02.2003.

О возможности получения сведений государственного земельного кадастра в форме кадастрового плана территории, подготовка которого возлагается на территориальные отделы Управления Роснедвижимости, предлагаем информировать органы местного самоуправления».

Дело в том, что вопрос о форме участия территориальных органов Роснедвижимости по выбору земельных участков для строительства возникает повсеместно, в том числе и по Московской области. Органы местного самоуправления привыкли к тому, что работу по выбору земельных участков для строительства организовывали комитеты по земельным ресурсам и землеустройству, однако произошли изменения в земельном законодательстве, изменились и полномочия территориальных органов Роснедвижимости.

Управление Роснедвижимости по Московской области в своем письме от 19.10.2006 г. № 9047-13 «Об участии территориальных отделов Управления Роснедвижимости по Московской области в выборе земельных участков для строительства» дает соответствующие разъяснения Территориальным отделам Управления Роснедвижимости по Московской области.

Извлечение из письма Управления Роснедвижимости по Московской области от 19.10.2006 г. № 9047-13, опубликованного в сети Интернет http://r50.kadastr.ru/documents/docs/administration/133544/	
	«В связи с поступающими запросами, касающимися участия территориальных отделов Управления Роснедвижимости по Московской области в выборе земельных участков для строительства, обращаем внимание на следующие положения. 1. В соответствии с подпунктом 1) пункта 5 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ2 порядок предоставления земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием места размещения объекта включает выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 ЗК РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта. Положениями статьи 31 ЗК РФ регламентировано, что орган местного самоуправления по

заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного статьей 29 ЗК РФ исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны.

Исходя из этого, обеспечение выбора земельного участка для строительства, включая определение возможности размещения объекта, осуществляется посредством процедур согласования, проводимых в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Полномочия территориальных органов Роснедвижимости, включая Управление, определяются в соответствии с Положением о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 19.08.2004 г. № 418, и Типовым положением о территориальном органе Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 21.02.2006 г. № 47 (зарегистрирован в Минюсте России 19.05.2006 г., регистрационный № 7871).

Вышеназванными нормативными документами не предусмотрено согласование с Управлением или его территориальными отделами выбора земельного участка для строительства, в т.ч. актов и проектных (ситуационных) схем о выборе места размещения объекта.

2. Обращаем внимание, что ранее действовавшим законодательством устанавливалось, что предприятия, учреждения, организации, заинтересованные в строительстве объекта, обращаются в местный Совет народных депутатов, обладающий правом изъятия и предоставления земельных участков, с ходатайством о предварительном согласовании места его размещения. Совет народных депутатов или по его поручению местный комитет по земельной реформе и земельным ресурсам обеспечивали выбор земельного участка в натуре (на местности) (статья 28 Земельного кодекса РСФСР от 25.04.1991 г. № 1103-1).

Аналогичные положения были предусмотрены Примерным порядком изъятия и предоставления земельных участков в городах и поселках, принятым решением Малого Совета Мособлсовета от 16.09.1992 г. № 9/20, и Примерным порядком изъятия и предоставления земельных участков в сельских населенных пунктах, принятым решением Малого Совета Мособлсовета от 18.11.1992 г. № 6/24, согласно которым лица, заинтересованные в строительстве объекта, обращались в местный Совет народных депутатов, обладающий правом изъятия и предоставления земельных участков, с ходатайством о предварительном согласовании места его размещения. Совет народных депутатов или по его поручению местный комитет по земельной реформе и земельным ресурсам обеспечивал выбор земельного участка. В состав комиссии для проведения работ по отводу земельных участков включался представитель комитета по земельной реформе и земельным ресурсам, которым согласовывались материалы по изъятию и предоставлению земельных участков.

Перечисленные акты утратили силу в связи с введением в действие ЗК РФ и принятием решения Мособлдумы от 04.09.2002 г. № 5/27 «О признании утратившими силу некоторых решений Московского областного Совета народных депутатов и Малого совета Московского областного совета народных депутатов».

Таким образом, изданные во исполнение ранее применявшегося законодательства правовые акты органов местного самоуправления, предусматривающие участие территориальных отделов Управления (ранее - комитеты по земельным ресурсам и землеустройству) в согласовании выбора земельных участков для строительства, должны быть приведены в соответствие с федеральным законодательством.

3. Отменен письмом Управления Роснедвижимости от 17.04.2007 г. № 4644-1/3584.

4. В силу пункта 1 статьи 32 ЗК РФ решение о предварительном согласовании места размещения объекта и проект границ земельного участка являются основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка на местности и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

Установление на местности границ вновь образованных земельных участков осуществляется в процессе их межевания, выполняемого с соблюдением Федерального закона от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» и действующих технических условий и требований проведения землеустройства.

Материалы межевания земельного участка, содержащие документы-основания определения характеристик земельного участка, после получения заказчиком землеустроительной документации необходимых согласований представляются на утверждение в Управление или его

территориальные отделы, исходя из пункта 9 Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 11.07.2002 г. № 514, с учетом разъяснений Роснедвижимости от 30.09.2004 № АМ/69 «О полномочиях территориальных органов в сфере землеустройства» и приказа Управления от 27.07.2006 г. № 111 «О распределении полномочий по согласованию и утверждению землеустроительной документации».

О настоящих разъяснениях необходимо информировать должностных лиц территориальных отделов Управления, осуществляющих рассмотрение землеустроительной документации, а также исполнителей работ по землеустройству и органы местного самоуправления на подведомственной Вам территории».

Руководитель Управления Роснедвижимости
по Московской области _____ (подпись)

1. Далее - «Управление».

2. Далее - «ЗК РФ».

3. Участие комитетов по земельным ресурсам и землеустройству в деятельности комиссии по согласованию технических условий на присоединение объекта строительства к источникам энергоснабжения, инженерным сетям и коммуникациям, по обоснованию площадок и участков трасс для строительства инженерных сетей и сооружений предусматривалось также ТСН ППС-99 МО «Порядок предпроектной и проектной подготовки строительства в Московской области», утвержденный распоряжением Минмособлстроя от 10.01.2000 г. № 2 «О введении в действие территориальных строительных норм Московской области (ТСН ППС-99 МО)».

4. Далее - «ДКК».

5. Пункт 2.2 приложения № 2 «Состав и структура документов государственного земельного кадастра. Кадастровый район», утвержденного приказом Госкомзема России от 22.11.1999 г. № 84 «О введении в действие документов по ведению государственного земельного кадастра».

Согласно разъяснению Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (письмо от 17.11.2006 г. № АМ/1484 - опубликовано в сети Интернет <http://r50.kadastr.ru/documents/docs/administration/151829/>) по запросу Управления Роснедвижимости по Московской области о порядке рассмотрения материалов выбора земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, материалы предварительного согласования места размещения объекта необходимо включать в землеустроительное дело по межеванию земельного участка. В письме Роснедвижимости от 17.11.2006 г. № АМ/1484 отмечается, что «согласно п.5.4.9 Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости», утвержденным постановлением Правительства РФ от 19.08.2004 г. № 418, к ведению Роснедвижимости относится утверждение карт (планов) и материалов межевания объектов землеустройства.

10.4.0 кадастровых инженерах, их аттестации, форме организации работ и лицензировании отдельных видов деятельности

Территориальное землеустройство по выбору места размещения объекта, изъятию (выкупу) и предоставление земельных участков для строительства - это правовой и технический процесс проведения землеустройства существующих землепользований и формирования новых, который выполняется специализированными землеустроительными предприятиями или индивидуальными предпринимателями.

Для проведения землеустройства не требуется наличие лицензии, кроме геодезической и картографической деятельности в составе работ по землеустройству. «Юридические лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по землеустройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами» (из статьи 69 Земельного кодекса).

Землеустроительные и инженерно-геодезические изыскания могут выполняться как государственными проектно-изыскательскими предприятиями, так и юридическими и физическими лицами, имеющими материальную базу, квалифицированных специалистов, опыт работы и соответствующие лицензии на выполнение конкретного вида изыскательских и проектных работ.

При землеустройстве выполняются различные виды работ, которые перечислены в Федеральном законе «О землеустройстве», а в результате выполнения кадастровых работ изготавливаются и передаются заказчику документы, предусмотренные договором подряда кадастровых работ.

Результатом кадастровых работ могут быть следующие документы (статья 37 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»)		
Межевой план	Технический план	Акт обследования
при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, об учете изменений земельного участка или учете части земельного участка	при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, об учете его изменений или учете его части	при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства

О ТРЕБОВАНИЯХ К КАДАСТРОВЫМ ИНЖЕНЕРАМ

В отличие от землеустройства, кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий **квалификационный аттестат кадастрового инженера**, который выдается с учетом следующих требований:

- 1) имеется гражданство Российской Федерации;
- 2) имеется среднее профессиональное образование по одной из специальностей в сфере кадастровых отношений, или высшее образование, полученное в имеющем государственную аккредитацию образовательном учреждении высшего профессионального образования;
- 3) не имеется непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления.

Согласно требованиям статьи 29 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» квалификационные аттестаты выдаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации лицам, прошедшим аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам. При этом квалификационный аттестат признается действующим со дня внесения сведений о кадастровом инженере в **государственный реестр кадастровых инженеров**.

Аттестация проводится в форме квалификационного экзамена. Квалификационные экзамены принимаются квалификационной комиссией, формируемой органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Квалификационный аттестат может быть аннулирован в связи с нарушением установленных требований.

Кадастровый инженер самостоятельно выбирает форму и место своей кадастровой деятельности:

- 1) в качестве индивидуального предпринимателя;
- 2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом, которое должно иметь в штате не менее двух кадастровых инженеров.

Соответствующее уведомление о выбранной форме организации своей кадастровой деятельности в письменном виде, заверенное подписью и печатью кадастрового инженера (он имеет личный штамп, печать и бланк), представляется в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавший ему квалификационный аттестат, и орган кадастрового учета.

Учитывая переходный период в соответствии с нормами статьи 44 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» кадастровые инженеры осуществляют кадастровую деятельность в отношении земельных участков с 1 марта 2008 года. При этом до 1 января 2011 года такую кадастровую деятельность наряду с кадастровыми инженерами вправе осуществлять лица, обладающие на день вступления в силу настоящего Федерального закона правом выполнения работ по территориальному землеустройству.

Кадастровые инженеры вправе создавать на добровольной основе некоммерческие объединения в форме некоммерческого партнерства, основанного на членстве кадастровых инженеров, а именно, саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности. Согласно нормам статьи 34 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» саморегулируемые организации создаются «в целях обеспечения условий для профессиональной деятельности кадастровых инженеров, установления обязательных для членов таких объединений правил осуществления ими кадастровой деятельности, правил поведения при осуществлении этой деятельности, правил деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров, а также в целях осуществления контроля за соблюдением данных правил, повышения квалификации кадастровых инженеров».

При этом саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности не вправе заключать договоры подряда на выполнение кадастровых работ. Кадастровые работы выполняются по договору подряда индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом.

Цена кадастровых работ определяется сторонами договора подряда путем составления твердой сметы. Типовые договоры подряда на выполнение кадастровых работ могут устанавливаться Правительством Российской Федерации, а типовые нормы времени выполнения кадастровых работ могут устанавливаться органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ ГЕОДЕЗИЧЕСКОЙ И КАРТОГРАФИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральным законом «О лицензировании отдельных видов деятельности» (от 08.08.2001г. № 128-ФЗ) введен уточненный перечень видов деятельности, на осуществление которых требуется лицензия, согласно которому геодезическая и картографическая деятельность подлежит лицензированию.

Перечень федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих лицензирование, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 45.

Лицензирование геодезической и картографической деятельности осуществляется территориальными органами Федерального агентства геодезии и картографии (Роскартография), входящим в состав Министерства транспорта и связи Российской Федерации (Минтранс России) в соответствии с Федеральным законом "О геодезии и картографии" от 26 декабря 1995 г. N 209-ФЗ. Лицензирование геодезической и картографической деятельности прекращается со дня вступления в силу технических регламентов, устанавливающих обязательные требования к лицензируемым видам деятельности (пункт 7 статьи 18 Федерального закона от 08.08.2001 г. N 128-ФЗ (ред. от 05.02.2007 г.) "О лицензировании отдельных видов деятельности").

Прием и (или) обработка информации, получаемой с космических аппаратов дистанционного зондирования Земли подлежит лицензированию в соответствии с Положением о лицензировании космической деятельности, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2006 г. № 403.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 ноября 2006 г. N 705 «О лицензировании деятельности в области геодезии и картографии» утверждены: «Положение о лицензировании геодезической деятельности» и «Положение о лицензировании картографической деятельности». Лицензионными требованиями при осуществлении геодезической и картографической деятельности являются: соблюдение порядка организации геодезических и картографических работ, технических требований к ним, норм и правил их выполнения в соответствии со статьей 6 Федерального закона "О геодезии и картографии". Лицензионными условиями являются: наличие в штате юридического лица - соискателя лицензии (лицензиата) работников, имеющих высшее профессиональное или среднее профессиональное образование по специальности "геодезия", «картография» и стаж работы в области осуществления лицензируемой деятельности не менее 3 лет.

Для получения лицензии соискатель лицензии направляет или представляет в лицензирующий орган следующие документы: а) заявление о предоставлении лицензии и документы (копии документов), предусмотренные пунктом 1 статьи 9 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности";

б) копии документов, подтверждающих наличие высшего профессионального или среднего профессионального образования по специальности "геодезия", «картография», а также копии или заверенные в установленном порядке выписки из документов, подтверждающие стаж работы по соответствующей специальности;

в) копии документов, свидетельствующих о наличии у соискателя лицензии принадлежащих ему на праве собственности или на ином законном основании геодезических приборов и оборудования, необходимых для проведения заявленных работ; г) копии документов, свидетельствующих об организации системы контроля за соответствием качества выполняемых работ.

В постановлении Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 г. № 45 «Об организации лицензирования отдельных видов деятельности» установлено, что «деятельность, лицензия на осуществление которой предоставлена лицензирующим органом одного субъекта Российской Федерации, может осуществляться на территориях других субъектов Российской Федерации при условии предварительного уведомления в письменной форме лицензиатом лицензирующих органов этих субъектов Российской Федерации о намерении осуществлять лицензируемый вид деятельности на их территориях.

В уведомлении указываются следующие сведения:

- а) полное и сокращенное (если имеется) наименования, в том числе фирменное наименование, организационно-правовая форма и место нахождения, государственный регистрационный номер записи о создании юридического лица и данные документа, подтверждающего внесение сведений о юридическом лице в единый государственный реестр юридических лиц, - для юридического лица;
- б) фамилия, имя и отчество (если имеется), место жительства и данные документа, удостоверяющего личность, основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя и данные документа, подтверждающего внесение сведений об индивидуальном предпринимателе в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей, - для индивидуального предпринимателя;
- в) идентификационный номер налогоплательщика и данные документа о постановке лицензиата на учет в налоговом органе;
- г) лицензируемый вид деятельности;
- д) адреса мест осуществления лицензируемого вида деятельности на территории субъекта Российской Федерации;
- е) дата предполагаемого начала осуществления лицензируемого вида деятельности на территории субъекта Российской Федерации.

К уведомлению прилагаются нотариально заверенная копия документа, подтверждающего наличие лицензии, и заявление о переоформлении этого документа.

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ТАЙНЕ

Отдельные сведения, связанные с землеустроительными работами по предоставлению земельных участков для строительства, составляют и могут составлять государственную тайну.

Согласно статье 5 Закона Российской Федерации «О государственной тайне» от 21.07.93 № 5485-1 в редакции Федеральных законов от 06.10.1997 г. N 131-ФЗ, от 30.06.2003 г. N 86-ФЗ, от 11.11.2003 г. N 153-ФЗ, от 29.06.2004 г. N 58-ФЗ, от 22.08.2004 г. N 122-ФЗ, государственную тайну составляют:

- сведения о дислокации, назначении, степени готовности, защищенности режимных и особо важных объектов, об их проектировании, строительстве и эксплуатации, а также об отводе земель, недр и акваторий для этих объектов;
- об объемах запасов, добычи, передачи и потребления платины, металлов платиновой группы, природных алмазов, а также об объемах других стратегических видов полезных ископаемых Российской Федерации (по списку, определяемому Правительством Российской Федерации);
- другие сведения, согласно статьи 5.

Передача сведений, составляющих государственную тайну, в связи с выполнением совместных и других работ (извлечение из статьи 17):

Передача сведений, составляющих государственную тайну, предприятиям, учреждениям, организациям или гражданам в связи с выполнением совместных и других работ осуществляется заказчиком этих работ с разрешения органа государственной власти, в распоряжении которого в соответствии со статьей 9 настоящего Закона находятся соответствующие сведения, и только в объеме, необходимом для выполнения этих работ. При этом до передачи сведений, составляющих государственную тайну, заказчик обязан убедиться в наличии у предприятия, учреждения или организации лицензии на проведение работ с использованием сведений соответствующей степени секретности, а у граждан - соответствующего допуска.

Предприятия, учреждения или организации, в том числе негосударственных форм собственности, при проведении совместных и других работ (получении государственных заказов) и возникновении в связи с этим необходимости в использовании сведений, составляющих государственную тайну, могут заключать с государственными предприятиями, учреждениями или организациями договоры об использовании услуг их структурных подразделений по защите государственной тайны, о чем делается соответствующая отметка в лицензиях на проведение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, обеих договаривающихся сторон.

Таким образом, заказчик вправе самостоятельно выбирать организацию, предприятие или частных лиц, имеющих лицензию и опыт выполнения работ, для разработки проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства или межевания земель (установление границ земельного участка в натуре).

В соответствии с Законом Российской Федерации "О государственной тайне" Правительство Российской Федерации приняло постановление от 23 июля 2005 г. N 443 «Об утверждении правил разработки перечня сведений, отнесенных к государственной тайне». Межведомственная комиссия по

защите государственной тайны осуществляет координацию деятельности органов государственной власти по подготовке предложений о включении сведений в проект перечня.

В статье 5 Федерального закона от 27 июля 2006 года N 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» установлены требования к информации как объекту правовых отношений:

1. Информация может являться объектом публичных, гражданских и иных правовых отношений. Информация может свободно использоваться любым лицом и передаваться одним лицом другому лицу, если федеральными законами не установлены ограничения доступа к информации либо иные требования к порядку ее предоставления или распространения.

2. Информация в зависимости от категории доступа к ней подразделяется на общедоступную информацию, а также на информацию, доступ к которой ограничен федеральными законами (информация ограниченного доступа).

3. Информация в зависимости от порядка ее предоставления или распространения подразделяется на:

- 1) информацию, свободно распространяемую;
- 2) информацию, предоставляемую по соглашению лиц, участвующих в соответствующих отношениях;
- 3) информацию, которая в соответствии с федеральными законами подлежит предоставлению или распространению;
- 4) информацию, распространение которой в Российской Федерации ограничивается или запрещается.

4. Законодательством Российской Федерации могут быть установлены виды информации в зависимости от ее содержания или обладателя.

Защита информации представляет собой принятие правовых, организационных и технических мер, направленных на: 1) обеспечение защиты информации от неправомерного доступа, уничтожения, модифицирования, блокирования, копирования, предоставления, распространения, а также от иных неправомерных действий в отношении такой информации; 2) соблюдение конфиденциальности информации ограниченного доступа; 3) реализацию права на доступ к информации (из статьи 16 «Защита информации»).

Правительство РФ определилось с принципами снятия избыточной секретности в определении географических координат объектов. "Идея в том, чтобы снять все ограничения на точность определения координат и использование картографического материала определенной площади и перейти к пообъектной защите". Это стало возможным в связи с тем, что Президент РФ издал Указ:

10 РОССИЙСКАЯ ГАЗЕТА WYV VV.j'g. GU	17 февраля 2006 ПЯТНИЦА №34(4000)
Указ Президента Российской Федерации О перечне сведений, отнесенных к государственной тайне 1. Внести изменения в перечень сведений, отнесенных к государственной тайне, утвержденный Указом Президента Российской Федерации от 30 ноября 1995 г. № 1203 «Об утверждении перечня сведений, отнесенных к государственной тайне», Юбразие законодательства Российской Федерации. 1995. №49. ст. 4775: 1995, №5, ст. 561; 2001. №24. ст. 2418; №38. ст. 3724; 2002. № 22. ст. 2074; 2005. №1 О, ст. 807). изложив его в новой редакции (прилагается). 2. настоящий Указ вступает в силу со дня его подписания. Президент Российской Федерации В. Путин Москва. Кремль 11 февраля 2006 года. № 90	

По сообщению в сети Интернет ГИС-Ассоциации (<http://www.gisa.ru/>) Минюст России 30 сентября 2006 года зарегистрировал приказ Минобороны России о снятии избыточных ограничений на получение и использование геопространственных данных.

Приказом Министерства транспорта РФ от 14 декабря 2006 года №8 были утверждены «Изменения в Перечень сведений, подлежащих засекречиванию, Министерства транспорта Российской Федерации», согласованные с Федеральной службой по техническому и экспортному контролю. По данной теме имеются указания Роскартографии №5.1-10-629 от 21.02.2007 г.

Правительство РФ приняло Постановление от 3 марта 2007 г. №139 «Об утверждении Правил установления местных систем координат», о применении которых смотрите в разделе «Системы координат и высот» данного Пособия.

О КОММЕРЧЕСКОЙ ТАЙНЕ

При проведении землеустроительных работ по размещению объекта производится ознакомление с ТЭО проекта и проектно-сметной документацией, которая по мнению заказчика работ может составлять коммерческую тайну. Поэтому условия конфиденциальности производства работ, содержание пояснительных записок, прилагаемых документов и оформление землеустроительной документации с учетом требований по защите информации должны устанавливаться в договоре подряда и техническом задании. При этом следует руководствоваться Федеральным законом Российской Федерации от 29 июля 2004 г. N 98-ФЗ «О коммерческой тайне», который регулирует отношения, связанные с отнесением информации к коммерческой тайне, передачей такой информации, охраной ее конфиденциальности в целях обеспечения баланса интересов обладателей информации, составляющей коммерческую тайну, и других участников регулируемых отношений, в том числе государства, на рынке товаров, работ, услуг и предупреждения недобросовестной конкуренции, а также определяет сведения, которые не могут составлять коммерческую тайну.

Защите подлежит информация, составляющая коммерческую тайну, - научно-техническая, технологическая, производственная, финансово-экономическая или иная информация (в том числе составляющая секреты производства (ноу-хау), которая имеет действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам, к которой нет свободного доступа на законном основании и в отношении которой обладателем такой информации введен режим коммерческой тайны.

Региональный опыт



В Пушкинском районе Московской области создается комиссия по аккредитации землеустроительных предприятий (по сообщению портала pushkino.tv). В администрации Пушкинского района создается специальная комиссия, которая будет ~~отстаивать интересы и права~~ жителей в отношениях с коммерческими организациями, ~~занимающимися вопросами~~ землеустройства. Ситуация, сложившаяся сегодня на этом рынке услуг, граничит с произволом. Около двадцати пяти компаний, которые занимаются данным бизнесом на территории Пушкинского района, по всей видимости, решили установить свои правила работы с клиентами, в которых интересы последних учитываются в самую последнюю очередь. На сегодняшний день и районная администрация, и Комитет землепользования, природопользования и развития агропромышленного комплекса, функционирующий при ней, буквально завалены жалобами пушкинцев на работу этих компаний. Дороговизна оказываемых услуг, ничем не оправданные проволочки и затягивания при оформлении земельных участков, вынужденное хождение клиентов по различным инстанциям, даже после оплаты предполагаемых работ, и отказ в необходимой помощи - вот главный перечень претензий, которые предъявляют клиенты к фирмам, занимающимся вопросами землеустройства.

10.5. Проект границ земельного участка

10.5.1. Требования по разработке и утверждению проекта границ земельного участка

Требования по разработке и утверждению проекта границ земельного участка установлены в Земельном кодексе:

- в состав работ по формированию земельного участка входит подготовка **проекта границ земельного участка** и установление его границ на местности (п.4 ст.30);
- результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления **проекты границ каждого земельного участка** в соответствии с возможными вариантами их выбора (п.5. ст.31);
- копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением **проекта границ земельного участка** или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения (п.7. ст.31);
- решение о предварительном согласовании места размещения объекта и **проект границ земельного участка** являются основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка на местности и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами (п. 1. ст.32);

- орган местного самоуправления с учетом зонирования территорий в месячный срок обеспечивает изготовление **проекта границ земельного участка** и утверждает его (п.4.ст.34).

При формировании земельного участка следует учитывать требования статьи 27 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», на основании которой может быть отказано в постановке на кадастровый учет, а именно:

«1) если размер земельного участка не соответствует установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (максимальным или минимальным) размерам земельных участков;

2) если размер земельного участка, из которого выделяется формируемый земельный участок не будет соответствовать установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным минимальным размерам земельных участков;

3) если не обеспечен доступ к земельному участку (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута;

4) если доступ к земельному участку, из которого выделяется формируемый земельный участок не будет обеспечен (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута;

5) если одна из границ земельного участка пересекает границу муниципального образования и (или) границу населенного пункта;

6) если земельный участок образуется в результате преобразования земельных участков и эти преобразуемые земельные участки не относятся к одной категории земель, за исключением установленных федеральным законом случаев».

В ходе выполнения работ по формированию земельного участка разрабатывается проект его границ. «Методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства», утвержденными Росземкадастром от 17.02.2003 г. установлено, что проект границ земельных участков включает: пояснительную записку, проектный план, ведомость вычисления площадей частей земельного участка (участков), образованных в результате изменения границ, экспликации земель этих частей и экспликации земель вновь образуемых земельных участков. В Методических рекомендациях приводятся сведения о порядке изготовления и содержании указанных документов.

На картографических материалах, используемых для разработки проекта границ формируемого земельного участка, указываются границы существующих земельных участков, их кадастровые номера, обладатели прав до раздела земельного участка, границы охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования земель. При этом используются данные государственного кадастрового учета, правоустанавливающие документы, землеустроительная и градостроительная документация.

Региональный опыт ~^>

Управление Роснедвижимости по Московской области направило в территориальные отделы Управление Роснедвижимости по Московской области письмо от 30.08.2006 г. № 6619-3 "О составе и оформлении землеустроительной документации (землеустроительного дела)". В тексте письма даются ссылки на нормативные документы, устанавливающие требования по проведению территориального землеустройства, а в приложении к письму приведен Рекомендуемый состав и содержание землеустроительного дела.

Извлечение из письма Управления Роснедвижимости по Московской области от 29.08.2006 г., размещенного в сети Интернет http://rs0.kadastr.ru/documents/doc8/administration/102781/	
	Рекомендуемый состав и содержание землеустроительного дела в случае предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности,
	(с предварительным согласованием мест размещения объектов).
	А. 1. Титульный лист, на котором указывается название проекта территориального землеустройства, объект (объекты) территориального землеустройства, исполнитель работ и место для размещения согласований и утверждений;
	А. 2. Опись (перечень) документов - в составе дела;
	А. 3. Сведения государственного земельного кадастра (выписка из государственного земельного кадастра), использованные при проведении землеустройства;
	А. 4. Задание на выполнение работ по землеустройству (в соответствии со ст. 69 Земельного кодекса РФ, ст. 759 Гражданского кодекса РФ);
	А. 5. Копии правоудостоверяющих документов (при их отсутствии - правоустанавливающих) о правах на земельные участки, из которых образуется новый (выбираемый) земельный участок;

заверенные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

А. 6. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на испрашиваемый земельный участок;

А. 7. Копии доверенностей лиц, уполномоченных правообладателями земельных участков на участие в согласовании проектных решений, заверенные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

А. 8. Заявление правообладателя земельного участка об отказе от осуществления принадлежащего ему права (о прекращении права) на земельный участок в случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ;

А. 9. Заявление гражданина или юридического лица в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (согласно полномочий, ст. 9, 10, 11 Земельного кодекса РФ) о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок;

Документы о заинтересованных в предоставлении земельного участка лицах - выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц;

А. 10. Решение соответствующего органа государственной власти, органа местного самоуправления о проведении землеустройства;

А. 11. Проектный план - составляется на основе документов землеустройства и сведений государственного земельного кадастра. Все проектные элементы отображаются на проектном плане красным цветом (границы земельных участков, площадь, проезды, границы сервитутов и т.д.). На проектном плане указывается: название проекта территориального землеустройства, объект (объекты) территориального землеустройства, исполнитель работ (в штампе или на полях), а так же место для размещения реквизитов согласования и утверждения, приводится экспликация земель (по видам угодий и видам права), условные обозначения. Показываются границы земельных участков, затрагиваемых землеустройством, границы зон с особыми условиями использования земель, в установленных случаях варианты размещения объекта, границы охранных, санитарно-защитных зон планируемого объекта. Положение границ на проектном плане подлежит согласованию с правообладателем этого земельного участка.

А. 12. Ведомость вычисления площади земельного участка.

Площадь земельного участка вычисляется с точностью не ниже графической точности, соответствующей используемому картографическому материалу.

А. 13. Акт о выборе земельного участка, оформляемый на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных, санитарно-эпидемиологических и иных условий использования соответствующей территории.

Размещение объекта (в установленных случаях варианты размещения объекта), отраженное в графической форме (проектный план) и текстовой форме (акт о выборе), согласовывается с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, иными организациями, а также правообладателем этого земельного участка в случаях, предусмотренных законодательством;

А. 14. Пояснительная записка, в которой могут отражаться:

- сведения о земельном участке (участках) до проведения землеустройства (кому и на каком праве принадлежит земельный участок, его правовой режим, площадь, наличие ограничений в использовании);
- сведения о размещении объектов недвижимости на земельном участке;
- сведения о наличии и об обеспечении территории земельного участка объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;
- цель проведения землеустройства (цель выбора земельного участка);
- обоснование проектных решений (описание вариантов выбора).

А. 15. Согласование землеустроительной документации (в виде писем) с:

- соответствующими органами местного самоуправления;
- исполнительными органами государственной власти Московской области в случаях, установленных законодательством Московской области;
- территориальными органами федеральных органов исполнительной власти в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;
- Управлением Роснедвижимости по Московской области (в случаях, установленных законодательством Российской Федерации) при наличии положительного заключения территориального отдела Управления Роснедвижимости по Московской области.

А. 16. Проект территориального землеустройства, выполненный в форме **проекта границ земельного участка**, утверждается соответствующим органом местного самоуправления.

А. 17. Решение органа местного самоуправления, в установленных случаях Министерства экологии и природопользования Московской области (иного уполномоченного государственного

органа), о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка.

Указанное решение действует в течение трех лет (ст. 31 ЗК РФ).

А. 18. Материалы межевания выбираемого земельного участка (если включение данных материалов в состав землеустроительного дела предусмотрено заданием на выполнение работ по землеустройству).

Б. 1. Заявление соответствующего гражданина или юридического лица в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (согласно полномочий, ст. 9, 10, 11 Земельного кодекса РФ, ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации») о предоставлении земельного участка.

Б. 2. Кадастровый план земельного участка (в результате межевания земельного участка и его государственного кадастрового учета).

Б. 3. Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства.

Дополнительные документы, включаемые в состав землеустроительного дела, в зависимости от категории земель, формы собственности на землю и иных факторов.

В. 1. Расчет убытков при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, изменением целевого назначения земельного участка на основании ходатайства органа государственной власти или органа местного самоуправления о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую без согласования с правообладателем земельного участка.

В. 2. Расчет потерь сельскохозяйственного производства в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

В. 3. Документально подтвержденное сравнение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения по объекту землеустройства со средним уровнем кадастровой стоимости соответствующих земель по муниципальному району (городскому округу) Московской области в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В. 4. Материалы оформления горного отвода, утвержденный проект рекультивации земель, документы, подтверждающие восстановление ранее отработанных земель - при предоставлении земельных участков организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности для разработки полезных ископаемых в случаях, предусмотренных законодательством.

В. 5. Расчет потерь лесного хозяйства, акт технического обследования земельного участка из земель лесного фонда, план (чертеж) с краткой характеристикой участка по материалам лесоустройства (при предоставлении земельных участков из земель лесного фонда с переводом в земли других категорий).

В. 6. Заключение государственной экологической экспертизы в случае, если её проведение предусмотрено федеральными законами.

В. 7. Заключение (согласования) соответствующих организаций - при предоставлении земельных участков, находящихся в утвержденных в установленном порядке охранных и иных зонах объектов промышленности, энергетики, транспорта и объектов специального назначения, с особыми условиями использования земель.

В. 8. Заключение о результатах публичных слушаний при изменении одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид такого использования в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

В. 9. Заключение иных уполномоченных государственных контролирующих (надзорных) органов в случаях, установленных федеральными законами.

В состав землеустроительного дела включаются подлинники всех документов (кроме указанных в пунктах А. 5., А. 7.), получаемых в ходе подготовительных работ, оригиналы проектных материалов, подлинники документов согласования и утверждения землеустроительной документации, другие материалы, данные и сведения в отношении соответствующего объекта землеустройства.

Граждане и юридические лица, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передать экземпляр подготовительной или землеустроительной документации (землеустроительное дело) в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства (в аппарат Управления или территориальные отделы Управления Роснедвижимости по Московской области).

Предоставление в пользование документов государственного фонда данных осуществляется в соответствии с письмом Росземкадастра от 04.02.2004 г. № СС/190 «О предоставлении в пользование документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства» и Основными положениями о документах государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, хранящихся в территориальных отделах Управления Роснедвижимости по Московской области, утвержденными и.о. руководителя Управления 09.12.2005.

В порядке уточнения к пункту В. 5. по расчету потерь лесного хозяйства сообщаем, что в связи с вступлением в силу с 01.01. 2007 г. Лесного кодекса в новой редакции расчет потерь лесного хозяйства не производится, а вместо его производится расчет арендной платы по ставкам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 22 мая 2007 г. № 310.

После проведения инженерных изысканий и разработки проекта строительства объекта, при необходимости, производится корректировка проекта границ земельного участка, его согласование и утверждение.

О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

При формировании земельного участка следует иметь в виду что в его состав не включаются земельные участки общего пользования. Согласно п. 1 статьи 262 Гражданского кодекса под земельными участками общего пользования понимаются не закрытые для общего доступа земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка. Из этой формулы видно, что законодатель допускает общее пользование лишь в отношении «не закрытых для общего доступа» земельных участков, принадлежащих государству и муниципальным образованиям.

Понятие земельных участков общего пользования соотносительно с понятием общественных мест, которое активно используется законодательством об административных правонарушениях. Так, статьи 20.20, 20.21 и 20.22 КоАП РФ под общественными местами понимают улицы, стадионы, скверы, парки, организации культуры, физкультурно-оздоровительные, спортивные сооружения, транспортные средства общего пользования и др.

Исходя из статьи 85 Земельного кодекса земельные участки общего пользования образуются исключительно из земель населенных пунктов и могут включаться в состав различных территориальных зон: жилых; общественно-деловых; производственных; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационных; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иных территориальных зон. В соответствии с п. 12 статьи 85 Земельного кодекса такие земельные участки не подлежат приватизации. К их числу отнесены по их назначению земельные участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами.

В свою очередь, Градостроительный кодекс говорит не о земельных участках, а о «территориях общего пользования», подчеркивая, как и Гражданский кодекс, возможность для неограниченного круга лиц беспрепятственного пользования ими (п. 12 ст. 1) и включая в неисчерпывающий перечень таких территорий площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары. При этом Градостроительный кодекс в подп. 2 п. 4 ст. 36 особо оговаривает, что действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования. Это означает, что правовой режим земельных участков общего пользования, равно как и всего, что находится над и под поверхностью таких земельных участков, определяется не нормами градостроительного, а земельного, гражданского и природоресурсного законодательства. По всей видимости, такая позиция законодателя обусловлена тем, что земли общего пользования, как правило, не рассматриваются в качестве базиса для застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

В п. 8 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» определяет, что отчуждению не подлежат земельные участки в составе земель общего пользования (улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи и другие).

С^ГРегиональный опыт~^>

—Москве определили земельные участки, не подлежащие приватизации. Согласно документу, в первую очередь в перечень включены участки улично-дорожной сети (около 10% территории города), под которыми находится около 45% подземных магистральных инженерных коммуникаций. Эти участки нередко становятся причиной возникновения конфликтных ситуаций, когда на них размещаются парковки и объекты из быстро возводимых конструкций с дальнейшим оформлением прав собственности, что дает основания претендовать на приватизацию земли.

В перечень также вошли земельные участки, не подлежащие отчуждению из собственности города - это земли общего пользования, особо охраняемые природные территории, памятники истории и культуры, иные объекты историко-культурного назначения, оздоровительные объекты, а также земельные участки, под которыми проходят магистральные подземные инженерные коммуникации.

Кроме того, изъяты из оборота земельные участки, занятые национальными парками; ограничены в обороте - занятые историко-культурными заповедниками и объектами археологического наследия

Правительство столицы одобрило также проект закона «О составе земель общего пользования Москвы, не подлежащих отчуждению».

10.5.2. Разработка проекта границ земельного участка на котором расположены существующие объекты недвижимости

Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, производится в порядке, установленном статьей 36 Земельного кодекса:

Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного кодекса, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастровой карты (плана).

*В случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо по обращению, предусмотренного статьей 29 Земельного кодекса, исполнительного органа государственной власти на основании дежурной кадастровой карты (плана), содержащей сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации в месячный срок со дня поступления указанных заявления либо обращения обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и **утверждает проект его границ.***

Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

*Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного кодекса, в двухнедельный срок со дня представления **проекта границ земельного участка** принимает решение о предоставлении этого земельного участка лицам, указанным в пункте 5 настоящей статьи, и направляет им копию решения с приложением проекта границ земельного участка.*

*На основании **проекта границ земельного участка** за счет указанных лиц устанавливаются границы земельного участка на местности и обеспечивается изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка.*

При передаче земельных участков, находящихся на балансе предприятий трубопроводного транспорта, дорожных управлений объектов социальной сферы и инженерной инфраструктуры органам местного самоуправления, приватизации жилых помещений гражданами, выделении служебных земельных наделов, предоставлении земельных участков в аренду для размещения объектов дорожного сервиса и рекламы проводятся землеустроительные работы по формированию земельных участков в соответствии с установленными требованиями. При этом учитывается наличие границ и фактическое использование земельного участка под объектами недвижимости, функциональные назначения строений и сооружений, нормы отвода земель, проектная документация, требования безопасности эксплуатации объектов, организации дорожного движения, противопожарной безопасности, градостроительных, санитарных и иных норм, условия и возможность использования земельного участка в соответствии с целевым назначением.

Состав и объемы землеустроительных работ устанавливаются в каждом конкретном случае, в зависимости от наличия материалов ранее проведенных землеустроительных работ, однако обязательно должно проводиться сличение имеющихся геодезических данных по границам участка с реальным их положением. Если будут выявлены несоответствия сведений, указанных в ранее изготовленном плане земельного участка фактическому его размещению на местности, работы по формированию земельного участка проводятся в полном объеме.

Проект границ земельного участка должен быть согласован:

- с заказчиком работ по формированию земельного участка;
- с собственниками и обладателями иных прав на соседние (смежные) земельные участки;
- с владельцами подземных, наземных и надземных сооружений и иными обладателями прав ограниченного пользования земельным участком;
- с муниципальным управлением (комитетом) по недвижимости и землеустройству;

- с органами архитектуры и градостроительства при размещении земельного участка в границах земель населенных пунктов;
- иными муниципальными организациями в соответствии с распоряжением органа местного самоуправления.

После проведения согласований проект границ земельного участка рассматривается и утверждается органом местного самоуправления.

При разделе земельного участка по решению суда образование (формирование) земельного участка и установление его границ на местности производится согласно границ, определенных решением суда.

Региональный опыт

Правительство Московской области приняло постановление от 16 июля 2004 г. № 414/28 (в ред. от 03.06.2005 N 368/21) «Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, на которых расположены здания, строения, сооружения» В постановлении рекомендовано главам муниципальных образований Московской области принимать решения об утверждении проекта границ земельного участка с приложением проекта границ земельного участка в срок до 1 месяца. Действие постановления распространяется на отношения, связанные с оформлением прав на земельные участки в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации без изменения их целевого назначения.

Документы представляются в Министерство имущественных отношений Московской области или органы местного самоуправления муниципальных образований Московской области, наделенные полномочиями в соответствии с законодательством Московской области:

1. Заявление о предоставлении права на земельный участок.
2. Копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц.
3. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение, а также копии правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на здание, строение, сооружение.
4. Решение органа местного самоуправления муниципального образования Московской области об утверждении проекта границ земельного участка с приложением проекта границ земельного участка.
5. Выписка из государственного земельного кадастра (кадастровая карта (план) земельного участка).
6. Справка инспекции Федеральной налоговой службы в соответствующем муниципальном образовании Московской области о размере земельного налога (для случаев приобретения земельного участка в собственность).
7. Справка о размерах повышающего коэффициента (Пкд) и коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), выданная органами местного самоуправления соответствующего муниципального образования (для случаев передачи в аренду земельного участка).
8. Документ, подтверждающий регистрацию прав либо сведения об их отсутствии на земельный участок (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним; справка, выданная территориальным отделом Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Московской области в соответствующем муниципальном образовании Московской области).

Региональный опыт

Постановлением администрации города Курска земельный участок площадью 3145 кв. метров, предоставлен в собственность за плату только одному из собственников помещений - обществу "Актив", с которым в последующем заключен договор купли-продажи земли. Согласно пункту 3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Кодексом, федеральными законами. При таких обстоятельствах выкуп обществом "Актив" земельного участка является незаконным. Требования общества "Молния" о признании недействительными оспариваемых постановления администрации города Курска и договора купли-продажи земельного участка признаются обоснованными и подлежащими удовлетворению. Постановление администрации города Курска от 17.09.2003 N 1749 "О предоставлении земельного участка в собственность за плату ОАО "Актив" по ул. К. Маркса, 17" и договор купли-продажи

земельного участка (кадастровый номер 46:29:1:02:154:0013) от 17.09.2003 N 30-03, заключенный между администрацией города Курска и открытым акционерным обществом "Актив", признаны недействительными (из постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.10.2005 № 7659/05).

10.5.3. Техническое оформление проекта границ земельного участка

Проект границ земельного участка по выбору и предоставлению земельного участка для строительства должен иметь надлежащее оформление: этикетку, титульный лист, описание документов, пояснительную записку и непосредственно документы, подготовленные ранее или разработанные в процессе работы: начиная от заявления юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка и заканчивая постановлением органа местного самоуправления или исполнительного органа государственной власти о выборе места размещения объекта и предоставлении земельного участка.

На этикетке и титульном листе проекта границ земельного участка необходимо указывать:

- наименование этапа (стадии) проекта;
- наименование юридического лица, которому предоставляется земельный участок;
- цель предоставления земельного участка, то есть наименование объекта строительства;
- местоположение земельного участка или его адрес;
- наименование юридического лица, у которого изымается (выкупается) земельный участок;
- название административного образования (район, область).

В представленных ниже вариантах оформления этикеток и титульного листа курсивом показана переменная информация, а прямым шрифтом записана постоянная информация, то есть шаблон.

ПРОЕКТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (1-й этап) предварительно согласованного для <i>ОАО Магистральные нефтепроводы «Дружба»</i> в целях размещения <i>нового строительства нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке</i> <i>225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке</i> <i>270-273 км</i> на земельных участках, входящих в состав землепользований <i>СП К «Восход», ПСХ «Рассвет», ТОО «Авангард» и др.</i> <i>Дубровского района Брянской области</i>

На этикетке допускается сокращенное наименование организационно-правовых форм хозяйствующих субъектов, принятых Госкомстатом, о которых было сказано в главе 9, например, вместо «Открытое акционерное общество» можно записать ОАО, что и сделано в предложенном варианте этикетки. Другие сокращения СПК, ПСХ, ТОО - это тоже сокращенное наименование организационно-правовых форм хозяйствующих субъектов.

ПРОЕКТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (2-й этап), предоставляемого для <i>ОАО Магистральные нефтепроводы «Дружба»</i> в целях строительства и эксплуатации <i>нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке 225-250 км,</i> <i>реконструкции и капитального ремонта нефтепровода на участке</i> <i>270-273 км,</i> на земельных участках, входящих в состав землепользований <i>ОПХ «Восход», ПСХ «Рассвет», ТОО «Авангард» и др.</i> <i>Дубровского района Брянской области</i>

При изъятии (выкупе) земельных участков под строительство нефтепровода затрагивается несколько десятков собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земель, и перечислить их всех на этикетке не всегда возможно, поэтому указаны основные землепользователи, а остальные - в соответствующих документах землеустроительного проекта.

Вид права на земельный участок (собственность, постоянное пользование, аренда и т.п.), срок использования, вид сделки, номер и дата договора, а также другие сведения содержатся в документах проекта границ земельного участка, поэтому не обязательно писать об этом на этикетке и титульном листе.

При переводе лесных участков из состава земель лесного фонда в категорию земель промышленности и иного специального назначения формируется проект границ земельного участка, к которому прикладываются все документы (или нотариально заверенные копии) по землям лесного фонда. Для указанного дела возможен следующий вариант этикетки и титульного листа.

**ПРОЕКТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
по переводу лесного участка из категории земель лесного фонда
в категорию земель промышленности и иного специального
назначения для
ОАО Магистральные нефтепроводы «Дружба»
в целях использования для строительства и эксплуатации
нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке 225-250 км,
реконструкции и капитального ремонта нефтепровода на участке
270-273 км
на земельном участке, находящемся в постоянном (бессрочном)
пользовании
Мглинского лесхоза
Дубровского района Брянской области**

ОФОРМЛЕНИЕ ТИТУЛЬНОГО ЛИСТА

- в верхней части титульного листа записывается наименование землеустроительной организации - разработчика проекта границ земельного участка;
- в правой верхней части титульного листа записывается дата и номер договора и наименование предприятия заказчика;
- по центру титульного листа размещается этикетка, формы которой были приведены выше;
- в нижней части титульного листа указываются фамилии руководителей и исполнителей проекта границ земельного участка с их подписями, заверенными печатью землеустроительной организации;
- под подписями авторов указывается город, где размещается землеустроительная организация и год разработки проекта границ земельного участка.

ОПИСЬ ДОКУМЕНТОВ

За титульным листом следует полная опись документов, содержащихся в проекте границ земельного участка. Если проект состоит из нескольких томов и приложений, то указываются названия томов и приложений, а потом содержание данного тома или приложения.

За описью документов, содержащихся в проекте границ земельного участка (1 этап), следуют:

1. Пояснительная записка к проекту границ земельного участка и приложение к пояснительной записке (обзорный план - схема месторасположения земельного участка в более мелком масштабе, чем план земельного участка, позволяющий определить этот участок на территории муниципального образования или субъекта Российской Федерации).
2. Заявление юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, о выборе земельного участка, предварительном согласовании места размещения объекта, копия устава, учредительных документов, документов о регистрации и полномочиях руководителя юридического лица, другие документы по обоснованию строительства, в том числе от вышестоящей организации, справка о наличии средств для финансирования строительства, выкупа земельного участка, возмещения стоимости потерь и убытков, расчет испрашиваемой площади,

- справка о сроках и этапах строительства и при наличии: предпроектные разработки, эскизные проекты, обоснование инвестиций (ОИ), технико-экономическое обоснование (ТЭО).
3. Документы органа местного самоуправления или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, свидетельствующие о том, что заявление юридического лица было рассмотрено и даны поручения для разработки проекта границ земельного участка по предварительному согласованию земельного участка для строительства:
 - постановление (распоряжение) о выборе земельного участка;
 - сведения государственного земельного кадастра о земельном участке (участках) из состава которых формируется земельный участок для размещения объекта;
 - выписки из имеющейся градостроительной документации: документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (градостроительного регламента и карты градостроительного зонирования), проекта планировки территории, проекта межевания территории, градостроительные планы земельных участков) на территорию, где размещается объект;
 - копии публикации печатного органа массовой информации об информировании населения о строительстве объекта или уполномоченного оператора на рынке недвижимости;
 - а также другие документы с поручениями, обращениями и резолюциями, которые были созданы в целях возбуждения землеустроительного дела (при наличии).
 4. Материалы обследования ранее предоставленных земель, сведения о их рекультивации и сдаче, обоснование невозможности размещения объекта на менее ценных землях.
 5. Справка о наличии (отсутствии) полезных ископаемых, акт горного отвода, лицензии на право пользования недрами, водными объектами и др.
 6. Акт определения кадастровой стоимости земельных участков, в том числе по землям сельскохозяйственного назначения. Акт составляет Земельная кадастровая палата по соответствующему субъекту Российской Федерации в соответствии с методикой и по форме, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 12 августа 2006 г. N 222.
 7. Акт о выборе земельного участка для размещения объекта.
 8. Карта (план) границ земельного участка (приложение к акту выбора) с указанием охранных зон и сервитутов в пользу земельного участка, ограничений и обременений в пользу иных лиц.
 9. Экспликация земель по видам угодий и прав на:
 - земельный участок;
 - охранные и санитарно-защитные зоны, придорожные полосы, дороги, проходы для установления сервитута в пользу земельного участка;
 - установленным ограничениям и обременениям земельного участка в пользу иных лиц.
 10. Акт технического обследования лесных участков, испрашиваемых к отводу из земель лесного фонда с приложением выкопировки из материалов лесоустройства и расчета арендной платы.
 11. Материалы оценки объектов оценки, расчеты и акты установления стоимости убытков, упущенной выгоды и потерь сельскохозяйственного и иного производства, связанные с изъятием земельного участка и установлением сервитутов.
 12. Заключения и протоколы собраний собственников и иных обладателей прав на земельный участок и имущество, расположенное на земельном участке (в том числе пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, аренда и др.). Договор о сделке с земельным участком или иным имуществом на земельном участке.
 13. Обращения или публикации об уведомлении собственников земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и их письменное согласие (или отказ) на совершение сделки с земельным участком.
 14. Копии решения органа местного самоуправления о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).
 15. Копия публикации сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).
 16. Копия протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).
 17. Копия запроса органа местного самоуправления необходимой информации о разрешенном использовании земельного участка и об обеспечении этого земельного участка объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технических условиях подключения

объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также выписки из дежурной кадастровой карты (планы), содержащей сведения о местоположении земельного участка (запрос производится в соответствии с п.2 статьи 31 Земельного кодекса).

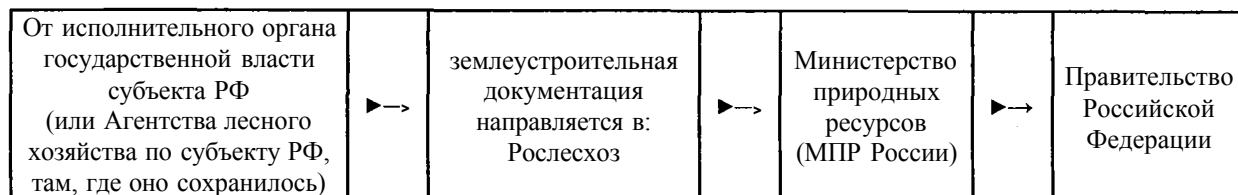
18. Документы, предоставленные государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями, содержащие ответы на запросы органа местного самоуправления о предоставлении информации о разрешенном использовании земельного участка и об обеспечении этого земельного участка объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельного участка. (Документы могут быть оформлены в виде справки, заключения, технических условий и выписки из государственного кадастрового учета земельных участков). Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. № 83В утверждены «Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».
19. Материалы опросов, сходов, референдумов, связанных с изъятием (выкупом) и предоставлением земельного участка для строительства.
20. Оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС) в соответствии с требованиями статьи 32 Федерального закона «Об охране окружающей среды».
21. Заключения органов и учреждений, осуществляющих контроль за охраной и использованием земель (обязательно), центра санэпидемнадзора и органов пожарного надзора (обязательно), а при необходимости заключения: органов по распоряжению муниципальным или государственным имуществом (если затрагиваются земельные участки, находящиеся в муниципальной или государственной собственности), органов, осуществляющих охрану: памятников истории и культуры, водных объектов, животного мира, а также радиологического, ветеринарного, фитосанитарного, дорожного надзора и инспекций, органов сельского хозяйства, мелиорации, рыболовства, судоходства, эксплуатации гидротехнических сооружений, гражданской обороны и МЧС, комитетов по делам коренных малочисленных народов и др. По приграничным зонам требуются дополнительно заключения органов, уполномоченных по вопросам обороны, безопасности и таможни.
22. Решение органа местного самоуправления об утверждении проекта границ земельного участка, об утверждении (или согласовании в пределах полномочий) акта о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта (в пределах его полномочий).
Если принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта относится к полномочиям исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, то к землеустроительному проекту прикладываются следующие дополнительные материалы:
23. Заключения территориальных (областных, краевых, республиканских) органов и учреждений, осуществляющих контроль за охраной и использованием земель (управления Роснедвижимости (бывшего комитета по земельным ресурсам и землеустройству), органа архитектуры и градостроительства, комитета по охране природных ресурсов, комитета по сельскому хозяйству) и Роспотребнадзора (бывшего центра санэпидемнадзора).
24. Заключения территориальных (областных, краевых, республиканских) органов и учреждений, осуществляющих контроль за охраной и использованием лесного фонда, водных объектов и недр (при необходимости, если затрагиваются указанные объекты).
25. Другие документы, согласования и заключения, предусмотренные уставом или иным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
26. Решение исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации об утверждении акта о выборе земельного участка и о предварительном согласовании места размещения объекта (в пределах его полномочий).

В соответствии с п.6 статьи 31 Земельного кодекса Правительство Российской Федерации обладает полномочиями по утверждению акта о выборе земельного участка, а именно: «принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта». Понятно, что «акт о выборе земельного участка», подготовленный органом местного самоуправления, никто в Правительство Российской Федерации не направляет и подобные акты Правительством не утверждаются.

Документы с обоснованием строительства объекта и его места размещения поступают в установленном порядке от органов государственной власти субъектов Российской Федерации и федеральных министерств с учетом ведомственной принадлежности объектов. В результате рассмотрения выносится постановление или распоряжение с указанием места размещения объекта,

источников финансирования и поручением исполнительному органу государственной власти по организации работ и сроках их исполнения.

Из опыта работы можно отметить, что налажен и четко соблюдается порядок рассмотрения землеустроительной документации по переводу лесных участков из категории земель лесного фонда в земли других категорий:



При изъятии (выкупе) земельных участков с учетом согласия его собственника для размещения объектов федерального значения землеустроительная документация подготавливается соответствующим министерством, исходя из ведомственной принадлежности объекта, и направляется для рассмотрения в Росимущество, которое в пределах своих полномочий рассматривает землеустроительную документацию и дает поручение территориальному Управлению Росимущества в субъекте РФ по распоряжению земельным участком после его изъятия для федеральных нужд с учетом согласия его собственника или направляет в Минэкономразвития России для последующего рассмотрения и принятия решения или направления в Правительство Российской Федерации в зависимости от значимости объекта. Это, в основном, крупные объекты, финансирование которых производится за счет федерального бюджета или которые затрагивают территорию нескольких субъектов Российской Федерации: межрегиональные объекты трубопроводного, железнодорожного или автомобильного транспорта, объекты энергетики (атомные и гидроэлектростанции), объекты оборонного значения, обустройства государственной границы, закрытых административных образований, особых экономических зон, объектов культурного наследия, олимпийских и других объектов. При этом учитываются документы территориального планирования Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, разработанные и утвержденные в установленном порядке в соответствии с Градостроительным кодексом.

Если в интересах юридических лиц, муниципальных образований производится перевод лесного участка из категории земель лесного фонда в другую категорию, то, как правило, на стадии предварительного согласования земельного участка, материалы проекта в Правительство Российской Федерации не направляются, а направляются лишь при наличии генплана строительства объекта, проекта рекультивации нарушенных земель, государственной экспертизы, то есть на 2-й стадии разработки проекта границ земельного участка.

Согласно п. 8. Статьи 31 Земельного кодекса «решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет».

После принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства, проводит инженерные изыскания на земельном участке, разрабатывает генплан строительства объекта, проект рекультивации нарушаемых земель, проводит согласование этих проектов, их государственную экспертизу и утверждает в установленном порядке.

Затем для осуществления строительства объекта решаются вопросы изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка, для решения которых разрабатывается проект границ земельного участка (2-й этап). Исходя из требований земельного, лесного, водного и иного законодательства, в состав проекта могут входить как ранее перечисленные, так и новые документы, указанные в пункте 2, прикладываемые к заявлению юридического лица.

Учитывая то, что некоторые документы могли быть изготовлены при разработке 1-го этапа проекта границ земельного участка, мы сохраняем последовательность и нумерацию документов, а также даем краткий комментарий и рекомендацию о включении в землеустроительный проект.

За описью документов, содержащихся в землеустроительном проекте (2 этап) следуют:

Наименование	Рекомендация о включении в проект границ земельных участков (2-й этап)
1. Пояснительная записка к проекту границ земельного участка и приложение к	Обязательно

пояснительной записке (обзорный план - схема месторасположения земельного участка в более мелком масштабе, чем карта (план) земельного участка, позволяющий определить этот участок на территории муниципального образования или субъекта Российской Федерации).	
2. Заявление юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для размещения объекта,	Обязательно
+ проект границ земельного участка (1-й этап), включающий материалы предварительного согласования места размещения объекта,	Обязательно
+ копия устава, учредительных документов, документов о регистрации и полномочиях руководителя юридического лица,	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
+ документы по обоснованию строительства, в том числе от вышестоящей организации,	При наличии
+ справка о наличии средств для финансирования строительства, выкупа земельного участка, возмещения стоимости потерь и убытков,	Обязательно
+ генплан строительства объекта,	Обязательно
+ проект рекультивации нарушенных земель,	Обязательно
+ график занимаемых земель,	Обязательно
+ продольный и поперечные профили (для линейных объектов),	Обязательно
+ заключение государственной экспертизы по проекту строительства объекта.	Обязательно
3. Документы органа местного самоуправления или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, свидетельствующие о том, что заявление юридического лица было рассмотрено и даны поручения для разработки проекта границ земельного участка (2-го этапа), изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства: • документы с поручениями, обращениями и резолюциями, которые были созданы в целях возбуждения и разработки проекта границ земельного участка (при наличии); • письмо-поручение (или техническое задание) юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, землеустроительному предприятию или индивидуальному предпринимателю для выполнения землеустроительных работ (2-й этап).	Обязательно
4. Материалы обследования ранее предоставленных земель, сведения о их рекультивации и сдаче, обоснование невозможности размещения объекта на менее ценных землях. (Находится в проекте границ земельного участка (1-й этап).	Обязательно, если ранее отсутствовали
5. Справка о наличии (отсутствии) полезных ископаемых, акт горного отвода, лицензии на право пользования недрами, водными объектами и др. (Находится в проекте границ земельного участка (1-й этап).	Обязательно, если ранее отсутствовали
6. Акт определения кадастровой стоимости земельного участка. (Находится в проекте границ земельного участка (1-й этап).	Обязательно, если ранее отсутствовала
7. Акт о выборе земельного участка. (Находится в проекте границ земельного участка (1-й этап).	Составляется новый акт если произошло отклонение в размещении объекта и увеличение площади
8. Карта (план) границ земельного участка (приложение к акту о выборе земельного участка) с указанием охранных зон и сервитутов в пользу земельного участка, ограничений и обременений в пользу иных лиц <i>или</i> Кадастровый план земельного участка, если после выбора земельного участка прошло межевание земельного участка и постановка на государственный кадастровый учет.	Обязательно. Составляется новый проект границ если составляется новый акт о выборе земельного участка
9. Экспликация земель по видам угодий и прав на: • земельный участок; • охранные и санитарно-защитные зоны, придорожные полосы, дороги, проходы для установления сервитута в пользу земельного участка; • установленным ограничениям и обременениям земельного участка в пользу иных лиц.	Обязательно
10. Акт технического обследования лесных участков, испрашиваемых к отводу из земель лесного фонда с приложением выкопировки из материалов лесоустройства и расчета арендной платы.	Обязательно
11. Материалы оценки объектов оценки, расчеты и акты установления стоимости убытков, упущенной выгоды и потерь сельскохозяйственного, лесного и иного производства, связанные с изъятием (выкупом) земельного участка и установлением	Обязательно

сервитутов.	
12. Заключения и протоколы собраний собственников и иных обладателей прав на земельный участок и имущество, расположенное на земельном участке (в том числе пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, аренда и др.). Договор о сделке с земельным участком или иным имуществом на земельном участке.	Обязательно
13. Обращения или публикации об уведомлении собственников земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и их письменное согласие (или отказ) на совершение сделки с земельным участком. (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
14. Копии решения органа местного самоуправления о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов). (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
15. Копия публикации сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов). (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
16. Копия протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов). (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
17. Копия запроса органа местного самоуправления необходимой информации о разрешенном использовании земельного участка и об обеспечении этого земельного участка объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также выписки из дежурной кадастровой карты (планы), содержащей сведения о местоположении земельного участка (запрос производится в соответствии с п.2 статьи 31 Земельного кодекса). (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
18. Документы, предоставленные государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями, содержащие ответы на запросы органа местного самоуправления о предоставлении информации о разрешенном использовании земельного участка и об обеспечении этого земельного участка объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельного участка. (Документы могут быть оформлены в виде справки, заключения, технических условий и выписки из государственного кадастрового учета земельных участков). (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
19. Копия письма органа местного самоуправления или публикации в местной печати информации для населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
20. Материалы опросов, сходов, референдумов, связанных с изъятием (выкупом) и предоставлением земельного участка для строительства. (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
21. Оценка воздействия на окружающую среду в соответствии с требованиями статьи 32 Федерального закона «Об охране окружающей среды». Заключение государственной экспертизы проекта строительства (см.п.2)	См. П.2.
22. Заключения органов и учреждений, осуществляющих контроль за охраной и использованием земель, Управления Роспотребнадзора,	Обязательно
+ органов пожарного надзора, а при необходимости заключения: органов по распоряжению муниципальным или государственным имуществом (если затрагиваются земельные участки, находящиеся в муниципальной или государственной собственности), органов, осуществляющих охрану: памятников истории и культуры, водных объектов, животного мира, а также радиологического, ветеринарного, фитосанитарного, дорожного надзора и инспекций, органов сельского хозяйства, мелиорации, рыболовства, судоходства, эксплуатации гидротехнических сооружений, гражданской обороны и МЧС, комитетов по делам коренных малочисленных народов и др. По приграничным зонам требуются дополнительно заключения органов, уполномоченных по вопросам обороны, безопасности и таможни. (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе. Могут проводиться повторно если потребовались дополнительные согласования после разработки проекта строительства объекта
23. Решение органа местного самоуправления об изъятии (выкупе) и предоставлении	Обязательно

земельного участка (в пределах его полномочий) или решение органа местного самоуправления о согласовании выкупа (аренды) земельного участка для строительства	

Если принятие решения об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства объекта относится к полномочиям исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, то к проекту границ земельного участка (2-й этап) прикладываются следующие дополнительные материалы:

24. Заключения территориальных (областных, краевых, республиканских) органов и учреждений, осуществляющих контроль за охраной и использованием земель (территориальное Управление Роснедвижимости (бывший комитет по земельным ресурсам и землеустройству), органа архитектуры и градостроительства, комитета по охране природных ресурсов, комитета по сельскому хозяйству) и Управления Роспотребнадзора.
25. Заключения территориальных (областных, краевых, республиканских) органов и учреждений, осуществляющих контроль за охраной и использованием лесного фонда, водных объектов и недр (при необходимости, если затрагиваются указанные объекты).
26. Другие документы, согласования и заключения, предусмотренные уставом или иным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
27. Решение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства объекта (в пределах его полномочий).

Если принятие решения об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка (переводе лесного участка из земель лесного фонда в другую категорию для строительства объекта относится к полномочиям Правительства Российской Федерации, то к проекту границ земельного участка (2-й этап) прикладываются документы, указанные в пунктах 1-27, а также ходатайство (письмо) субъекта Российской Федерации в Правительство Российской Федерации.

Список документов в проекте границ земельного участка по предоставлению земельного участка для строительства подготовлен на основании действующего Земельного кодекса 2001 г., Лесного, Водного, Градостроительного кодексов, Федеральных законов «О недрах», «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», «О землеустройстве», «О государственном земельном кадастре» и других федеральных законов и постановлений Правительства РФ на основе практического опыта разработки проектов изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков в разных регионах Российской Федерации.

Поскольку каждый проект границ земельного участка или этап по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков имеет свои специфические особенности, к его разработке необходимо подходить творчески, разрабатываются обязательные документы, а к ним дополнительно могут быть приложены вспомогательные расчеты, рабочие материалы обследования в натуре, обоснования целесообразности строительства объекта и требуемой площади, оценки имущества, земельного участка, произведенных затрат, причиненного ущерба, убытков, упущенной выгоды, потерь сельскохозяйственного производства, платы за пользование лесными ресурсами, водными объектами, недрами и другими объектами окружающей среды.

В целях разработки технологии ведения работ разработаны отдельные макеты и формы документов, подобраны практические примеры из регионального опыта, а также используются официально утвержденные формы.

Практическими примерами документов необходимо пользоваться **творчески**, так как подобраны они из проектов границ земельных участков разной тематической направленности, разных областей и регионов и разной степени пригодности для массового тиражирования. К сожалению, подобрать идеальные или образцовые документы практически очень трудно. Главным образом, ошибки возникают из-за инертности и шаблонного подхода к заполнению документов по образцам 10-15 летней давности, то есть без учета изменений в земельном законодательстве, государственном земельном кадастре, правах пользования и распоряжения земельными участками, ограничениях, обременениях, сервитутах, совершении сделок купли-продажи, регистрации недвижимости и т.п. и т.д. Поэтому практические примеры (ПП) документов приведены для:

- внимательного знакомства;
- критической оценки;
- творческого применения.

Обращаем внимание на то, что отдельные документы (макеты и примеры) разработаны специально и среди них:

- 1) Заключение муниципального комитета по управлению имуществом и землеустройству (могут также применяться территориальными отделами Управления Роснедвижимости по субъекту РФ);
- 2) Заключение органа архитектуры и градостроительства, лесхоза (лесничества, лесопарка), управления сельского хозяйства и др.;
- 3) Протокол собрания участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения, выписка из протокола (правления, администрации, собрания уполномоченных, общего собрания акционеров) сельскохозяйственной организации.
- 4) Формы для расчета убытков, упущенной выгоды, потерь сельскохозяйственного производства и стоимости затрат на биологический этап рекультивации нарушенных земель, акты согласования расчетов убытков и потерь сельскохозяйственного производства;
- 5) Акт о выборе земельного участка для размещения объекта;
- 6) Договор (соглашение) о сервитуте.
- 7) Условия снятия плодородного слоя и рекультивации земель.
- 8) Условия и сроки изъятия, занятия и использования предоставляемых земель.
- 9) Проекты решений органов местного самоуправления, исполнительной и законодательной власти субъекта РФ.
- 10) Приложения к постановлениям (экспликации, ограничения и обременения, сервитута, разрешенное использование) и др.

Намеренно не называем макеты документов образцами, так как и они, вероятно, будут уточняться и совершенствоваться с учетом местных условий и изменений земельного законодательства.

Приводим также официальные формы документов, которые созданы и опубликованы в различных инструкциях, указаниях, положениях и т.п., и утверждены Правительством Российской Федерации или его исполнительными органами в установленном порядке и используются при оформлении сделок с землей и иных действиях:

- 1) договор купли-продажи (купчая) земельных участков.
- 2) акт о выборе лесного участка и акт натурного технического обследования лесного участка.
- 3) формы документов государственного земельного кадастра.
- 4) форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли - продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков.

10.5.4. Макет содержания пояснительной записки к проекту границ земельных участков

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту границ земельных участков _____
(по предварительному согласованию места размещения объекта, изъятию и предоставлению земельного участка (ов))

для _____
(наименование юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства)
с целью строительства _____

1. Материалы проекта границ земельных участков (_____этап) подготовлены на основании поручения _____ от "_____" _____ 200__ г.
(наименование органа местного самоуправления)

2. Заявки (поручения) _____
(наименование заказчика, то есть полное название юридического лица)

и договора от "_____" _____ 200__ г № ____.

3. Основание для строительства объекта _____
(название документов, на основании которого принято решение о строительстве /расширении объекта/)

4. Заявление заказчика о строительстве объекта рассмотрено _____
(наименование органа, который производил рассмотрение ходатайства)
по результатам рассмотрения принято решение _____
(краткое содержание решения: одобрить, отклонить, рекомендовать)

5. Наименование проектной организации, которая будет разрабатывать (разработала) генплан строительства и сроки строительства.
6. _____
(Месторасположение объекта, размеры земельного участка, необходимая площадь, протяженность трассы, длина, ширина)
7. _____
(Обоснование площади изымаемых земель по укрупненным показателям или согласно проекту строительства, или нормам и СНиП)
7. При разработке проекта границ земельных участков использованы следующие документы:
- _____
- (перечислить основные документы: обоснование инвестиций (ОИ), ТЭО проекта, типовые проекты, генплан, проект рекультивации и др.)
8. Используются сведения государственного земельного кадастра:
- _____
- (перечислить документы земельного кадастра и их основное содержание.)
9. Использована градостроительная документация:
- _____
- (перечислить: документы территориального планирования, правила землепользования и застройки (карты градостроительного зонирования и градостроительные регламенты), планировка территории (проекты межевания, градостроительные планы земельных участков)
10. Используются технические условия владельцев инженерных коммуникаций и сооружений:
- _____
- (пересечения автомобильных и железных дорог, трубопровода, кабелей связи и линий электропередачи, подключения к инженерным сетям)
11. Наименование владельцев права на земельный участок и их правовой статус:
- _____
- (собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда)
12. Площадь земельного участка по видам земельных угодий:
- _____
- (можно сделать ссылку на экспликацию земель и комментарий к ней).
13. Для расчета испрашиваемой площади использованы следующие исходные данные:
- _____
- (технический регламент, нормы, установленные Правительством РФ, СНиП, ВСН, генплан строительства объекта и др.).
14. Охранные зоны: их статус, ширина и площадь по видам земельных угодий:
- _____
15. Ограничения и обременения земельного участка, сервитуты в пользу земельного участка:
- _____
16. Целевое назначение и категория земель до и после изъятия земельного участка:
- _____
17. Разрешенное использование земельного участка до и после изъятия земельного участка:
- _____
18. Кадастровая стоимость сельскохозяйственных и других земельных угодий:
- _____
- (по данным государственной кадастровой оценки)
19. Наличие и характеристика документов по купле-продаже земельного участка:
- _____
- (соглашение о договорной цене, письменное согласие собственников земельных долей на продажу земель, порядок и сроки продажи земель, наличие договора на куплю-продажу)
20. Сведения об информировании населения о предстоящем изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства объекта, проведении сходов, референдумов, торгов, аукционов и их результатах.
21. В пояснительной записке дать характеристику приложенных в дело документов и комментарии к ним, то есть сделать ссылку на все вложенные в дело документы и основные вопросы и условия, возникшие при их оформлении.
22. Дать описание основных принципиальных технических условий предоставления земельного участка.
23. Сделать ссылку на произведенные согласования и обязательно сделать описание разногласий и особых мнений, а также принятые окончательные решения по изъятию (выкупу) земельного участка и основания для этого.
24. Дать характеристику вариантов выбора земельных участков, основные преимущества и недостатки. Подробно остановиться на преимуществах выбранного варианта.
25. В пояснительной записке отметить, как решаются вопросы:
- снятия плодородного слоя, его использования при землевлаении;
 - рекультивации нарушенных земель и вид земельных угодий после рекультивации согласно проекту;
 - освоения новых земель взамен изымаемых или улучшения малопродуктивных земель и наличия соответствующей проектной документации;

- устранения недостатков в землепользовании, вызванных изъятием (выкупом) земель и строительством объекта.
26. Дать пояснения к расчетам и актам возмещения потерь и убытков сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства и наличие разногласий или особых мнений при их подписании, а также о том как определялась выкупная стоимость земельного участка.
 27. В заключении отметить о пригодности материалов проекта границ земельных участков с целью представления органу местного самоуправления для рассмотрения и утверждения.
 28. Дать сведения об установлении границ земельного участка на местности, техническом проекте межевания земельного участка, подготовке землеустроительного дела о межевании, составлении описания земельного участка для постановки на государственный кадастровый учет, порядке перевода земельного участка из одной категории в другую, порядке передачи земельного участка в пользование или аренду, требованиях по государственной регистрации права на земельный участок, порядке получения разрешения на строительство объекта.
 29. Приложения к проекту границ земельных участков: обоснование инвестиций (ОИ), технико-экономическое обоснование проекта (ТЭО проекта), генплан или выкопировка из генплана строительства объекта, проект рекультивации нарушенных земель, оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС).

Пояснительную записку составил:

/должность/

/подпись/

/И.О.Фамилия/

10.5.5. Обзорный план-схема размещения объекта строительства

Приложение к пояснительной записке

Обзорный план-схема (в дальнейшем - схема) размещения объекта строительства изготавливается в качестве вспомогательного графического материала и предназначена для общего представления места размещения объекта на территории муниципального образования или населенного пункта. При строительстве линейных и крупных площадных объектов, затрагивающих территории нескольких муниципальных образований и даже субъектов Российской Федерации, возможно изготовление нескольких разномасштабных обзорных схем. Схема позволяет более наглядно представить место и варианты размещения объекта во взаимодействии с прилегающей территорией, произвести оценку взаимного влияния, разработать конкретные предложения по ликвидации негативных последствий, определить наиболее оптимальные способы организации строительства и доставки грузов.

Схема изготавливается из имеющихся в наличии планово-картографических материалов, на которых с помощью топографических знаков отображены населенные пункты, автомобильные и железные дороги, водные объекты, виды земельных угодий, трассы действующих трубопроводов, линий связи и электропередачи, особо охраняемые объекты.

В дополнение к имеющейся нагрузке на схеме обозначаются:

- проектируемые варианты месторасположения объекта строительства возможно даже внесмасштабным условным знаком;
- трасса линейного объекта с указанием зоны минимальных допустимых расстояний от существующих населенных пунктов и иных объектов;
- вдоль трассы линейного объекта или по периметру площадного объекта указываются границы и наименование муниципальных образований, собственников земельных участков и обладателей иных прав, в том числе и на смежные земельные участки;
- для линейных объектов указываются железнодорожные станции для приема грузов и материалов, схема транспортировки и доставки их на трассу, размещение площадок для их временного хранения, размещение трубосварочных баз, производственно-бытовых площадок строительных подразделений, асфальтобетонных заводов, карьеров, места строительства или реконструкции мостов, плотин, необходимых для доставки грузов и материалов на трассу.

В населенных пунктах схема может представлять собой выкопировку из генерального плана поселения с указанием градостроительных зон: территориальных зон и зон ограничений, а также зон, согласно которых производится исчисление земельного налога или арендной платы.

Масштаб обзорных схем для объектов, расположенных вне населенных пунктов, может быть от 1:10000 до 1:200000, в населенных пунктах от 1:2000 до 1:10000 в зависимости от размеров этих населенных пунктов и наличия планово-картографических материалов.

10.5.6. Распространенные технические ошибки при оформлении землеустроительной документации по предоставлению земельных участков для строительства и межевания земельных участков на местности

По поводу технических ошибок при оформлении землеустроительной документации уже имеется в главе 5 данного Пособия раздел со следующим наименованием: «Основные причины возврата Рослесхозом (г. Москва) на доработку материалов по переводу земель лесного фонда в земли иных категорий». Там уже было сказано, что наиболее характерная ошибка при выборе земельных участков - это отсутствие вариантов выбора, что ставит под сомнение сам факт выбора. Были указаны и другие характерные ошибки, в том числе причины возврата материалов. Однако перечень технических ошибок на этом не исчерпывается, поэтому вновь возвращаемся к данной теме.

Правила оформления землеустроительной документации в соответствии со статьей 19 Федерального закона «О землеустройстве» должно регламентироваться соответствующими техническими условиями и требованиями проведения территориального землеустройства.

Помимо технических регламентов по землеустройству и земельному кадастру, отраслевых стандартов норм и правил оформления землеустроительных документов, установленных в пределах полномочий Минэкономразвития России, писем и разъяснений Роснедвижимости, ранее установленных норм Росземкадастром, в части, не противоречащей действующему законодательству, а также Росстроем (Госстроем), Росимуществом, Росрегистрацией, Роскартографией, необходимо учитывать правила и требования, предъявляемые к оформлению документов.

Так в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ, в статье 18 установлено следующее:

«1. Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

2. Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

3. Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные, не оговоренные в них, исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

4. План земельного участка должен быть удостоверен органом, ответственным за проведение кадастровых работ, а планы другого недвижимого имущества - соответствующим органом учета объектов недвижимого имущества».

Общие замечания по оформлению документов при выборе и предоставлении земельных участков, которые встречаются на практике в результате контроля землеустроительных проектов границ земельных участков:

- много ошибок в наименованиях юридических лиц: на каждой странице проекта разное наименование;
- нередко от имени юридического лица с ходатайством о предоставлении земельного участка обращается его представитель, структурное подразделение или даже подрядная организация, которая будет строить объект, и документы оформляются на представителя, а не на юридическое лицо;
- не указывается срок безвозмездного срочного пользования или аренды земельного участка;
- в документах, прилагаемых к проекту, отсутствуют даты, фамилии и должности лиц, подписавших документ;
- приложенные копии документов должны быть удостоверены, если это проектная документация, то заказчиком или проектной организацией, если это документ органов или учреждений исполнительной власти, то этим органом, учреждением или нотариально;

- имеются расхождения в площадях земельных угодий, в стоимости убытков и потерь сельскохозяйственного производства и другие;
- даты создания отдельных документов не соответствуют последовательности ведения землеустроительного проекта. Например, сначала составлен акт о выборе земельного участка, а потом только создана комиссия по выбору земельного участка и т.п.;
- описи документов составляются неполно, с ошибками в названиях документов;
- в выписках из протоколов собраний собственников земельных участков отсутствуют даты их проведения, не указывается количество участников, повестка дня, срок и условия предоставления земельных участков, их площади, порядок и стоимость возмещение убытков сельскохозяйственного производства, рекультивация нарушенных земель;
- материалы землеустроительного проекта готовятся, как правило, в одном экземпляре и передаются в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства (территориальный отдел Управления Роснедвижимости по субъекту РФ), однако полный комплект всех документов должен обязательно быть и у заказчика, и в организации, которая осуществляла подготовку документов;
- в документах имеются исправления, что недопустимо.

Об устранении технических ошибок, уточнении площади и границ земельного участка и выдаче кадастрового плана земельного участка для целей межевания

В письме Роснедвижимости от 2 ноября 2006 г. N BK/1699@ «Об уточнении площади и границ земельного участка и выдаче кадастрового плана земельного участка для целей межевания» (в сети Интернет <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=65774>) дается следующее разъяснение об уточнении площади земельных участков, связанном с вступлением в силу Федерального закона от 30.06.2006 г. N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества":

Извлечение из письма Роснедвижимости от 2 ноября 2006 г. N BK/1699@ «Об уточнении площади и границ земельного участка и выдаче кадастрового плана земельного участка для целей межевания»	
	«В связи с вступлением в силу Федерального закона от 30.06.2006 г. N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" при применении статей 19, 20, 22 Федерального закона от 02.01.2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (далее - Закон о кадастре) Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости сообщает. 1. При постановке земельного участка на государственный кадастровый учет, учете текущих изменений характеристик земельного участка необходимо руководствоваться положениями статьи 17 Федерального закона "О землеустройстве" (в редакции Федерального закона от 18.07.2005 г. N 87-ФЗ), Положением о проведении территориального землеустройства, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 г. N 396, Инструкцией по межеванию земель, утвержденной Роскомземом 08.04.1996 г. (по заключению Минюста России от 28.06.1996 г. N 07-02-516-96 не нуждается в государственной регистрации), Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденными Росземкадастром 17.02.2003 г. 2. В случае, если уточненная площадь земельного участка в документах о межевании (Описании земельного участка), представленных для проведения государственного кадастрового учета или учета текущих изменений характеристик земельного участка, отличается от площади земельного участка, указанной в правоустанавливающем документе на такой земельный участок, на величину, не превышающую минимального размера, установленного в соответствии с нормативными правовыми актами органов государственной власти или органов местного самоуправления (статья 33 Земельного кодекса Российской Федерации), то государственный кадастровый учет проводится на основании сведений об уточненной площади такого земельного участка, содержащихся в документах о его межевании. Если минимальный размер земельных участков соответствующего целевого назначения и вида разрешенного использования не установлен, то расхождение площади, указанной в правоустанавливающем документе на земельный участок и документах о его межевании (Описание земельного участка), не может превышать величину допустимого расхождения, рассчитанную в соответствии с действующими инструктивными требованиями (требованиями Инструкции по межеванию земель, утвержденной Роскомземом 08.04.1996 г.).

В этом случае для расчета допустимого расхождения рекомендуется исходить из того, что площадь земельного участка, указанная в правоустанавливающем документе, определена с точностью масштаба дежурной кадастровой карты. Исключением являются земельные участки, по которым, в соответствии с их правовым режимом, требования к точности определения их границ на местности ниже требований к точности отображения объектов на дежурной кадастровой карте. В этом случае (например, по земельным участкам государственного лесного фонда) допустимое расхождение в площадях рассчитывается исходя из инструктивных требований к точности определения границ таких земельных участков.

3. В случае, если в представленных для проведения кадастрового учета или учета текущих изменений характеристик земельного участка документах о межевании (Описание земельного участка) сведения о границах земельного участка определены с инструктивной точностью и не совпадают со сведениями о границах поставленного на государственный кадастровый учет смежного земельного участка, определенных с более низкой точностью, то сведения о местоположении таких границ уточняются на основании сведений о границах, содержащихся в представленных документах о межевании.

Уточненные сведения вносятся:

а) в соответствующий подраздел ГРЗ КР, содержащий записи о смежном земельном участке.

Изменению в результате уточнения подлежит:

- список поворотных точек границ земельного участка (количество поворотных точек может быть изменено и не совпадать с существующими);
- значения их координат;
- значения соответствующих дирекционных углов и длин (горизонтальные положения) отрезков границы;

б) на дежурную кадастровую карту;

в) в соответствующий подраздел ГРЗ КР, открытый для земельного участка, в отношении которого поступила заявка об учете текущих изменений характеристик земельного участка и представлены документы о межевании.

Информация об уточненных данных о земельном участке (о местоположении границ земельного участка) направляется в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, и правообладателю (правообладателям) земельного участка, границы которого были уточнены в соответствии с результатами межевания.

4. В адрес Роснедвижимости поступает большое количество обращений о неправомерных истребованиях органами Роснедвижимости при утверждении землеустроительных дел выписок из ГЗК о земельных участках, смежных участку, границы которого подлежат установлению в натуре (на местности), или в отношении которого проводятся работы по составлению графических описаний отдельных вновь образуемых частей.

В этой связи Роснедвижимость сообщает, что при предоставлении выписки из государственного земельного кадастра (КПЗУ), предназначенной для проведения работ по установлению границ на местности, необходимо выдавать один КПЗУ, границы которого подлежат установлению на местности, в состав которого в обязательном порядке должны включаться формы В.5, В.6 со всеми необходимыми для осуществления работ сведениями (Правила оформления кадастрового плана земельного участка, утвержденные Росземкадастром 10.04.2001):

в форме В.5 обязательно указывать кадастровые номера смежных земельных участков;

в соответствующих графах формы В.6 указывать координаты поворотных точек по смежным границам, в графе "Особые отметки" указывать точность определения координат».

Заместитель руководителя

(подпись)

Обращаем внимание, что в письме Роснедвижимости указано, что величина допустимого расхождения, рассчитывается в соответствии с действующими инструктивными требованиями (требованиями Инструкции по межеванию земель, утвержденной Роскомземом 08.04.1996 г.), а площадь земельного участка, полученная по результатам межевания, принимается за основу.

Очень важно и ценно для проведения межевания земельных участков то, что Роснедвижимость обязывает свои территориальные органы выдавать сведения по одному КПЗУ, включая формы В.5, В.6 по смежным земельным участкам (кадастровые номера и координаты поворотных точек по смежным границам), так как в отдельных регионах для межевания предлагается запрашивать сведения ГЗК не о земельном участке, являющемся объектом землеустройства, а о смежных участках. Указанное приводит к дополнительным расходам на землеустройство, поскольку сведения ГЗК о земельном участке, не принадлежащем заявителю, предоставляются за плату. Важно и ценно то, что в ходе полевых работ по межеванию можно проверить размеры земельного участка по смежным границам и вычислить координаты поворотных точек, а не только тогда, когда проведено межевание и землеустроительные материалы представлены для постановки на кадастровый учет. Если определение положения межевых знаков смежных земельных участков выполнено с одинаковой точностью, то для проведения

государственного кадастрового учета за основу принимаются координаты точек границы ранее поставленного земельного участка. Однако на практике приходится решать задачи сложнее, особенно когда межевание земельных участков проводилось в отсутствие пунктов опорной межевой сети (ОМС) и каждая землеустроительная организация по-своему решала вопросы геодезической привязки границ земельных участков к существующей геосети с учетом наличия геодезического оборудования, умения и опыта работников. Отсюда нередко возникают проблемы по точности определения координат узловых точек границы земельных участков и порядке устранения технических ошибок, допущенных при межевании земельных участков, поставленных на кадастровый учет. Исчерпывающий ответ на вопросы по порядку устранения технических ошибок дает письмо Роснедвижимости от 21 ноября 2006 г. N BK/1897 «О внесении изменений в сведения государственного земельного кадастра».

Извлечение из письма Роснедвижимости от 21 ноября 2006 г. N BK/1897 «О внесении изменений в сведения государственного земельного кадастра»

	«Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости в связи с поступающими обращениями разъясняет порядок внесения изменений в сведения государственного земельного кадастра в результате допущенной технической ошибки в определении координат угловых и поворотных точек границ земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет. В соответствии с пунктом 15.6 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 17.02.2003 (далее - Методические рекомендации), координаты межевых знаков, вычисленные при ранее проводимых работах по межеванию данного объекта землеустройства или смежных с ним, не переопределяются, если точность их положения соответствует данным, представленным в таблице 1 Методических рекомендаций. При этом за окончательные значения координат межевых знаков вновь образованного земельного участка принимаются координаты межевых знаков смежного земельного участка, полученные на основе сведений государственного земельного кадастра о земельном участке. В случае, если в представленных для проведения кадастрового учета или учета текущих изменений характеристик земельного участка документах о межевании (Описание земельного участка) сведения о границах земельного участка определены с инструктивной точностью и не совпадают со сведениями о границах поставленного на государственный кадастровый учет смежного земельного участка, определенных с более низкой точностью, то сведения о местоположении таких границ уточняются на основании сведений о границах, содержащихся в представленных документах о межевании (письмо Роснедвижимости от 02.11.2006 N BK/1699@). Если определение положения межевых знаков смежных земельных участков выполнено с одинаковой точностью, но при проведении государственного кадастрового учета выявлено нарушение прав смежных землепользователей, а именно пересечение границ смежных земельных участков, то необходимо выполнить контроль определения положения установленных на местности межевых знаков земельных участков и провести государственную экспертизу землеустроительной документации, в соответствии с Положением о государственной экспертизе землеустроительной документации, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.04.2002 N214. Согласно статье 761 Гражданского кодекса Российской Федерации при обнаружении недостатков в технической документации или в изыскательских работах подрядчик по требованию заказчика обязан безвозмездно переделать техническую документацию и соответственно произвести необходимые дополнительные изыскательские работы, а также возместить заказчику причиненные убытки, если законом или договором подряда на выполнение проектных и изыскательских работ не установлено иное. По заключению экспертной комиссии, подтверждающему факт допущенной технической ошибки в определении координат угловых и поворотных точек границ земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, с письменного согласия собственника земельного участка можно внести соответствующие изменения в сведения государственного земельного кадастра. При уточнении сведений о границах земельного участка следует руководствоваться п. 3 письма Роснедвижимости от 02.11.2006 N BK/1699@. Информация об уточненных данных о земельном участке (о местоположении границ земельного участка) направляется в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, правообладателю (правообладателям) земельного участка, границы которого были уточнены в соответствии с результатами межевания, а также правообладателям смежных земельных участков, чьи законные интересы могут быть затронуты. В случае, если письменное согласие собственника смежного земельного участка на внесение соответствующих изменений в сведения государственного земельного кадастра отсутствует, то исправление осуществляется на основании решения суда». Заместитель руководителя (подпись)

13.03.2007

№Д08-849

*По вопросу исправления технических ошибок,
допущенных при формировании земельных участков*

В связи с многочисленными вопросами, поступающими в Минэкономразвития России, в части определения порядка исправления технических ошибок в местоположении границ земельных участков (определенных с необходимой точностью, но не соответствующих действительному положению на местности), в отношении которых был проведен государственный кадастровый учет (далее - ранее учтенные земельные участки), Департамент имущественных и земельных отношений, экономики природопользования Минэкономразвития России разъясняет. В случае, если при проверке материалов межевания, представленных в Роснедвижимость и ее территориальные органы для утверждения, обнаружено, что сведения о местоположении границ вновь образуемых или упорядочиваемых земельных участков не соответствуют сведениям о местоположении границ земельных участков, содержащимся в государственном земельном кадастре (в положении смежных земельных участков на дежурной кадастровой карте образуются разрывы или наложения), до утверждения указанных материалов необходимо осуществить контроль за проведением землеустройства в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2002 № 273 (далее - Положение о контроле).

В соответствии с пунктом 4 Положения о контроле Роснедвижимость обеспечивает контроль за:

- соблюдением требований законодательства Российской Федерации при проведении землеустройства, а также утвержденных в установленном порядке технических условий и требований проведения землеустройства;
- выполнением предписаний по устранению допущенных при проведении землеустройства нарушений.

В рамках осуществления контроля за проведением землеустройства должностные лица Роснедвижимости имеют право давать обязательные для юридических лиц и граждан предписания об устранении нарушений законодательства Российской Федерации при проведении землеустройства и устанавливать сроки для устранения нарушений.

Контроль за проведением землеустройства осуществляется посредством проведения проверок и обследований, по результатам которых составляется акт, подписываемый уполномоченным должностным лицом.

В соответствии с разъяснениями Росземкадастра от 28.02.2003 № АО/54 техническими условиями и требованиями проведения землеустройства являются утвержденные Росземкадастром 17.02.2003 Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, а также Методические рекомендации по межеванию объектов землеустройства.

Таким образом, объектом контроля за проведением землеустройства является соблюдение:

- предусмотренной Федеральным законом «О землеустройстве», а также техническими условиями и требованиями проведения землеустройства процедуры образования новых и упорядочения существующих земельных участков (выполнение всех предусмотренных этапов работ, соблюдение требований к земельным участкам, в том числе требований к точности определения местоположения границ земельных участков и т.п.);
- процедуры согласования местоположения границ земельных участков;
- требований к оформлению землеустроительной документации (проектной и материалов межевания).

Допускается при проведении проверок и обследований в рамках контроля за землеустройством привлекать граждан и юридических лиц, выполнявших работы по землеустройству в отношении смежных земельных участков.

В случае, если в ходе контроля за землеустройством будет установлено, что местоположение границы ранее учтенного земельного участка было определено с ошибкой, на основании полученных при контроле координат характерных точек границы указанного земельного участка определяется его площадь и оформляется карта (план) границ земельного участка в качестве приложения к акту контроля за землеустройством.

При отсутствии в землеустроительной документации по вновь образуемому (упорядоченному) земельному участку и ранее учтенному смежному земельному участку сведений о нарушении прав

смежных землепользователей при согласовании местоположения границ (наличие соответствующих извещений, писем, актов согласования), соответствии нового значения площади прежнему значению площади ранее учтенного земельного участка (с учетом погрешности в ее определении) и совпадении его конфигурации, государственный кадастровый учет вновь образуемого земельного участка (либо кадастровый учет текущих изменений в отношении упорядоченного земельного участка), а также кадастровый учет текущих изменений в отношении ранее учтенного смежного земельного участка проводятся на основании заявки лица, заинтересованного в проведении государственного кадастрового учета в отношении вновь образуемого (упорядоченного) земельного участка.

В случае, если вышеназванные условия (согласование местоположения границ, соответствие площади и конфигурации) не соблюдены, исправление ошибки в местоположении границы ранее учтенного земельного участка возможно после согласования местоположения границы земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 69 Земельного кодекса Российской Федерации. В данном случае правообладателю такого участка и органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по итогам проведения государственного кадастрового учета направляется кадастровый план указанного земельного участка без взимания платы за копирование (документирование) сведений государственного земельного кадастра.

Изменение сведений на дежурной кадастровой карте и в открытом подразделе Государственного реестра земель кадастрового района земельного участка, сведения о местоположении границы которого были уточнены в ходе контроля за землеустройством, осуществляется на основании акта контроля за землеустройством, подписанного уполномоченным должностным лицом (в случае документального подтверждения бесспорности местоположения границы земельного участка).

Сведения в подразделе изменяются путем аннулирования листов соответствующих форм и введением новых листов. При этом нумерация узловых и поворотных точек границы ранее учтенного земельного участка (при сохранении конфигурации) должна сохраняться.

Для учета в работе прошу довести указанные разъяснения до территориальных органов Роснедвижимости.

Директор Департамента имущественных
и земельных отношений, экономики природопользования

И.Н. Гречухин

Решения (письменные резолюции) о внесении изменений в документы государственного земельного кадастра (изменение сведений подразделов ГРЗ КР) в связи с представлением в орган, осуществляющий ведение государственного земельного кадастра, актов об изменении разрешенного использования земельных участков принимаются руководителем Управления или его заместителем, в полномочия которого входит принятие этих решений. В связи с принятием актов о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую Территориальное Управление Роснедвижимости, как правило, принимает письменное решение (письменную резолюцию) о внесении изменений в документы государственного земельного кадастра (изменений сведений подразделов ГРЗ КР), которая является документом-основанием, представляемым для внесения изменений в документы государственного земельного кадастра.

10.6. Акт о выборе земельного участка для размещения объекта

10.6.1. Организация работ по выбору места размещения объекта и порядок составления акта о выборе земельного участка для размещения объекта

Для оперативного, всестороннего и объективного рассмотрения вопросов, связанных с изъятием (выкупом) и предоставлением земельных участков для строительства, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления могут создаваться комиссии как постоянно действующие, так и специальные по выбору земельных участков для строительства конкретного объекта.

Кроме комиссии по выбору земельного участка, могут быть созданы и другие комиссии, которые участвуют в решении многообразных вопросов, связанных с изъятием (выкупом) и предоставлением земельных участков для строительства:

- по рассмотрению вопросов о целесообразности размещения строительства объекта на испрашиваемом земельном участке;

- по установлению стоимости потерь и убытков сельскохозяйственного производства, выкупной цены земельного участка;
- по подготовке предложений по предоставлению земельных участков и выделению их на местности;
- по организации и проведению торгов и аукционов;
- по изучению общественного мнения, проведению опросов, сходов, референдумов;
- по организации проведения общественной экологической экспертизы;
- по рассмотрению жалоб и земельных споров.

Перечень комиссий можно продолжить, важно отметить, что все они создаются для решения вопросов, связанных с использованием и осуществлением прав юридических лиц и граждан на землю, актуальных для конкретного региона, и могут быть как временными, так и постоянными. В состав комиссий включаются представители государственных органов власти, специалисты органов, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель и природопользования, органов, осуществляющих руководство и эксплуатацию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также заинтересованные лица, представители общественности и граждане.

Согласно статье 31 Земельного кодекса орган местного самоуправления обеспечивает выбор земельного участка. Как правило, создается комиссия по выбору земельного участка, в состав которой включаются: представители органа местного самоуправления, собственники земельного участка, землевладельцы, землепользователи, арендаторы, представители соответствующих государственных служб, предприятий, учреждений и организаций, заинтересованных в отводе земель. При этом учитываются экологические и другие последствия предполагаемого занятия земель, перспективы использования данной территории и ее недр. Результаты работы оформляются актом выбора земельного участка для размещения объекта, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К акту прилагаются проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора, которые затем утверждаются органом местного самоуправления, а также прилагаются расчеты убытков собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов и потерь сельскохозяйственного производства, связанных с изъятием земельного участка, материалы других согласований и экспертиз, проведенных с учетом комплексного развития территории, предусмотренных законодательством.

Комиссия по выбору земельного участка рассматривает варианты размещения объекта строительства, делает выводы и предложения, в пределах своих полномочий принимает решение.

Очень распространенной ошибкой является то, что руководитель органа местного самоуправления (или его заместитель) утверждает личной подписью документ, разработанный комиссией, тогда как согласно Федеральному закону «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» от 06.10.2000 г. № 184 должен издаваться специальный акт (статья 7) в форме указа (постановления) или распоряжения (статья 22).

Акт выбора земельного участка и другие документы прикладываются к проекту границ земельного участка (I этап) и материалам предварительного согласования места размещения объекта, который затем рассматривает орган местного самоуправления и принимает решение в пределах своих полномочий.

Отступления от формы оформления выходных документов комиссии создают предпосылки к обжалованию правомочности их решений.

В комиссию по выбору земельного участка для строительства объекта включаются разные лица для решения следующих вопросов:

- со стороны заказчика: а) пригодность земельного участка для строительства объекта;
б) выбор наиболее экономичных вариантов;

со стороны обладателя права на землю (собственника, землевладельца, землепользователя, арендатора и обладателя права ограниченного пользования землей (сервитута): уменьшение негативного влияния отвода земель под строительство на оставшиеся земли, возмещение потерь и убытков, включая упущенную выгоду;

со стороны государственных и муниципальных служб: соблюдение земельного законодательства, сохранение сельскохозяйственных угодий, наиболее продуктивных и ценных земель и особо охраняемых территорий, недопущение отрицательного воздействия строительства объекта на использование земель, окружающую природную среду, санитарно-эпидемиологическую обстановку,

учет архитектурно-планировочных и градостроительных условий, функциональных зон, норм и правил, противопожарные и другие требования;

со стороны собственников инженерных и транспортных сетей и коммуникаций: предотвращение повреждений инженерных сетей и коммуникаций, сохранение их в рабочем состоянии, обеспечение оптимальных условий по подключению промышленного объекта к действующим коммуникациям, установление ограничений, обременений и сервитутов по использованию земельного участка;

со стороны органов местного самоуправления: соблюдение земельного законодательства, разрешение споров, участие в согласовании и утверждении проекта изъятия и предоставления земель в пределах своих полномочий.

Районную (городскую) комиссию по выбору земельных участков возглавляет, как правило, заместитель главы администрации.

В состав комиссии обязательно должны включаться представители государственных и муниципальных служб, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель:

- межрайонного (городского) отдела управления Роснедвижимости (бывшего комитета по земельным ресурсам и землеустройству);
- органа архитектуры и градостроительства;
- специально уполномоченного органа в области охраны окружающей природной среды (комитета по охране окружающей среды или Росприроднадзора);
- органа управления сельского хозяйства при администрации муниципального района;
- а также государственного органа санитарно-эпидемиологического надзора (Роспотребнадзора).

Кроме того, в районную (городскую) комиссию постоянно или временно включаются представители:

- органа управления государственного или муниципального имущества;
- инспекции пожарного надзора;
- гражданской обороны (ГО) и МЧС;
- органов, осуществляющих руководство объектами районного (городского) наземного, надземного и подземного хозяйства, инженерными и транспортными сетями и коммуникациями;
- ветеринарного надзора;
- органов управления по переселению граждан, по делам малочисленных народов и национальным меньшинствам, по предоставлению земель казачеству и т.п.;
- органов по бюджетному финансированию, кредитованию, экономическому планированию.

При необходимости *по согласованию* в районную (городскую) комиссию могут быть включены представители соответствующих федеральных служб и органов субъекта Российской Федерации, не имеющих своих структур в районе:

- специально уполномоченного государственного органа управления использованием и охраной водного фонда МПР России;
- государственного органа управления использованием и охраной рыбных ресурсов;
- специально уполномоченного государственного органа по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды обитания;
- специально уполномоченного государственного органа управления геологического изучения, использования и охраны недр МПР России;
- органа государственного горного и промышленного надзора (Госгортехнадзора России);
- территориального органа федерального управления лесным хозяйством МПР России;
- органа управления лесным хозяйством субъекта Российской Федерации;
- органа управления федеральными автомобильными дорогами (по федеральным дорогам);
- органа управления автомобильными дорогами субъекта Российской Федерации;
- службы дорожной инспекции МВД Российской Федерации;
- федерального органа исполнительной власти в области железнодорожного транспорта;
- федерального органа исполнительной власти по вопросам обороны;
- органа управления особо охраняемой территорией или объектом;
- органа управления объектом промышленности, транспорта, связи и т.п.;

- федерального органа управления сельскохозяйственным предприятием, учебным, научным, опытным учреждением и т.п. (если производится изъятие земель сельскохозяйственного назначения федеральной собственности);
- специально уполномоченного федерального органа по обеспечению карантина растений;
- органа уполномоченного по управлению и охране памятников истории и культуры;
- органов, осуществляющих управление судоходством, лесосплавом, промышленным рыболовством и рыбозапасами, эксплуатацией гидротехнических сооружений, мелиорацией земель;
- органа по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства;
- других органов, служб и ведомств.

В районную комиссию обязательно включаются главы сельских (поселковых) администраций, то есть муниципального образования сельское или городское поселение, если рассматриваются вопросы отвода земель, находящихся в их ведении (в границах населенных пунктов), или территорий, входящих в состав соответствующих сельских администраций, то есть затрагиваются интересы населения, проживающего на данной территории.

Собственники и владельцы инженерных сетей и коммуникаций, объектов, зданий, сооружений, имеющих на земельном участке или которые будут строиться для обслуживания и функционирования объекта: автомобильных и железных дорог, линий связи и электропередачи, газопровода, водопровода, канализации и коммунального хозяйства, теплообеспечения и др., могут привлекаться к работе комиссии и давать свои предложения или технические условия в письменном виде.

На приграничных территориях или закрытых административно-территориальных образованиях к работе комиссии по выбору земельного участка могут быть привлечены специально уполномоченные федеральные органы:

- по пограничной службе;
- по таможенному делу;
- по безопасности;
- другие органы и службы.

Для геологического изучения, поиска, разведке и разработке минеральных ресурсов, строительства и эксплуатации подземных сооружений, создание искусственных островов, прокладки подводных кабелей и трубопроводов в территориальных морях и континентальном шельфе создаются специальные комиссии, состав которой приведен в разделе Пособия «Континентальный шельф Российской Федерации».

Интересы заказчика в районной (городской) комиссии могут представлять:

- руководитель или его представитель по доверенности;
- представитель проектной организации, которой поручена разработка соответствующего проекта строительства или реконструкции объекта, включая и рекультивацию земель;
- представитель подрядной организации, которой поручено или предполагается поручить строительство объекта;
- представитель проектной организации - подрядчик землеустроительных работ, которому поручена подготовка землеустроительного проекта;
- представители риэлтерских фирм по оценке недвижимости;
- юристы, консультанты, эксперты и т.п.

В отдельных случаях орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в целях более оперативного выбора земельного участка для строительства объекта, затрагивающего несколько муниципальных образований, может создать объединенную комиссию, в которую включаются, как правило, члены районных (городских) комиссий, а также руководители и специалисты органов и учреждений субъекта Российской Федерации и территориальных федеральных органов.

В любом случае итоги работы комиссии оформляются актом, который представляется в орган местного самоуправления для рассмотрения и принятия решения в пределах своих полномочий, и только потом материалы землеустроительного проекта предварительного согласования места размещения объекта (I этап) представляются для рассмотрения и утверждения в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, если полномочия по изъятию и предоставлению данного конкретного земельного участка относятся к компетенции субъекта Российской Федерации.

Таким образом, для создания комиссии по выбору земельного участка для строительства необходимо руководствоваться следующим:

1) Обязательные участники комиссии по выбору земельного участка для строительства объекта

Должностные лица органа местного самоуправления	Должностные лица органов, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель	Другие должностные лица заинтересованных органов, учреждений и организаций	Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка, его представители и уполномоченные лица	Обладатель права на земельный участок (собственник, землепользователь, пользователь, арендатор, обладатель права ограниченного пользования (сервитута))

2) Основные принципы включения в состав комиссии должностных и заинтересованных лиц.

К работе комиссии по выбору земельного участка для строительства объекта привлекаются на безвозмездной основе должностные лица, которые по долгу государственной или муниципальной службы обязаны осуществлять контроль и надзор за использованием и охраной земель, пожарной безопасностью, государственной горной и технической безопасностью, безопасностью дорожного движения, управлением и охраной водных объектов, лесного фонда, недр, управление и обслуживание инженерных и транспортных сетей и других органов, служб, юридических и физических лиц, заинтересованных в строительстве объекта или защите своих прав на землю или иное имущество. При этом не следует отвлекать специалистов и должностных лиц, если их участие не вызвано необходимостью, например, если имеется справка об отсутствии полезных ископаемых на испрашиваемом земельном участке, то нет необходимости привлечения органов Госгортехнадзора России. Если нет на земельном участке леса и древесно-кустарниковой растительности, то органы управления лесным хозяйством (территориальные, федеральные или субъекта Российской Федерации не привлекаются) и т.д. Если водный объект не относится к объектам любительского и спортивного рыболовства, соответственно не привлекаются представители органа, регулирующего любительское и спортивное рыболовство и т.д. Органы управления сельским хозяйством привлекаются к работе комиссии при изъятии земель сельскохозяйственного назначения. По водным объектам, автомобильным и железным дорогам, землям обороны, связи трубопроводного транспорта и т.д. привлекаются соответствующие органы управления этих объектов. По землям, находящимся в полосах отвода и придорожных полосах автомобильных дорог, обязательно привлекаются службы дорожной инспекции МВД Российской Федерации.

3) По *договору* с юридическим лицом, заинтересованным в предоставлении земельного участка для строительства

привлекаются представители проектных и подрядных строительных организаций, эксперты, оценщики, юристы и т.п.

4) При наличии двух и более претендентов на земельный участок комиссия по выбору земельного участка для строительства вправе рекомендовать органу местного самоуправления провести конкурс или аукцион по предоставлению этого земельного участка.

5) В комиссии по выбору земельного участка для строительства участвуют, как правило, первые лица учреждений, организаций, предприятий. При направлении других лиц выписывается специальная доверенность, форма которой прилагается.

Доверенность

Город _____ « _____ » _____ 200__ г.

(наименование и адрес юридического лица)

действующего на основании _____

(учредительного договора, положения)

в лице _____

(должность, Ф.И.О. руководителя юридического лица)

настоящей доверенностью уполномочиваю _____

(кого: Ф.И.О. и его должность, паспортные данные и адрес места жительства)

принять участие в выборе земельного участка под строительство _____

заклучить с _____

(договор купли-продажи и др.)

на условиях _____

и выполнить все действия, связанные с данным поручением.

Доверенность действительна до « » _____ 200__ года.

Подпись руководителя _____

Подпись главного бухгалтера _____

Результаты работы комиссии по выбору земельного участка отражаются в акте о выборе земельного участка и карте (плане) границ земельного участка по всем рассмотренным вариантам. Указанные документы подписывают все члены и участники комиссии. При несогласии с выводами комиссии или отдельными положениями акта члены комиссии или ее участники могут и должны записать свое особое мнение или предложение, или дополнительное условие. Категорическое несогласие должно быть обязательно мотивировано с указанием конкретных причин.

Юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства, как правило, самостоятельно с помощью проектировщиков и изыскателей ведет подбор земельного участка. При этом заказчик обсуждает с собственником (пользователем, владельцем, арендатором) условия изъятия земель и компенсации убытков, проводит консультации с компетентными специалистами района (землеустроителями, экологами, архитекторами и др.). Разрабатывает предпроектные решения, ОИ, ТЭО, эскизный проект (в случае необходимости). И только потом, когда имеется несколько вариантов размещения земельного участка для строительства объекта, собирается комиссия, выезжает на место и производит оценку соответствия земельного участка заявленным целям и негативных последствий в связи с размещением и функционированием объекта.

Комиссия готовит свое заключение в форме акта о выборе земельного участка. При подготовке акта о выборе земельного участка необходимо учитывать требования «Положения о проведении территориального землеустройства», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.02 г. № 396, принятого в соответствии с Федеральным законом "О землеустройстве": «Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства проводятся с учетом таких характеристик, как принадлежность к той или иной категории земель по целевому назначению, разрешенное использование, осуществляемое в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства Российской Федерации, площадь, местоположение границ, ограничения в использовании земель, обременения правами иных лиц (сервитута)».

Для поиска вариантов размещения объекта строительства необходимо использовать материалы инвентаризации неиспользуемых земель, в ходе которой выявлялось и было выявлено:

- соответствие или несоответствие документов, удостоверяющих права юридических лиц на землю, фактически используемые земельные участки;
- неиспользуемые либо используемые не по целевому назначению земельные участки;
- нарушенные и отработанные земли, подлежащие рекультивации;
- земли лесного фонда, не покрытые лесом, а также покрытые кустарником, малоценными лесными породами, расположенные за пределами пригородных зеленых зон и других особо охраняемых территорий;
- установлено местоположение неиспользуемых земель, площадь, качественное состояние, а также причины, приведшие к выявленным изменениям состояния земель.

По результатам инвентаризации неиспользуемых земель разработаны мероприятия по вовлечению и освоению в установленном порядке пригодных для сельскохозяйственного и иного использования, но не используемых в этих целях земель промышленности, транспорта, связи, обороны, лесного фонда и иного несельскохозяйственного назначения (из «Положения о порядке проведения инвентаризации земель», утвержденного постановлением СМ - Правительства РФ от 12.07.93 № 659).

Основными исходными документами при выборе земельного участка являются:

- сведения государственного земельного кадастра в форме кадастрового плана земельного участка или кадастрового плана территории,
- градостроительная документация, разработанная в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса,
- землеустроительные дела по реформированию (реорганизации) сельскохозяйственных организаций,
- материалы лесоустройства,
- материалы горного отвода,
- сведения из реестра водных объектов и др.

Основными недостатками при оформлении актов о выборе земельного участка являются:

- отсутствие вариантов выбора земельного участка;
- отсутствие обоснования вариантов выбора земельного участка;
- отсутствие анализа вариантов выбора земельного участка и выявления преимуществ положительных качеств и недостатков по основному варианту выбора земельного участка в сравнении с другими вариантами;
- выбор земельных участков производится с нарушением Земельного кодекса, нормы которого устанавливают, что изъятие земель сельскохозяйственного назначения, пригородных и зеленых зон, земель, занятых защитными лесами (лесами первой группы) для государственных и муниципальных нужд допускается только в исключительных случаях. В актах выбора земельных участков не обосновывается исключительность случаев выделения участков на землях сельскохозяйственного назначения, лесного фонда, нет вариантных проработок выбора земельных участков под объекты хозяйственной деятельности;
- выбор земельных участков производится без учета генеральных планов развития территорий муниципальных образований, которые должны являться основным документом, определяющим условия проживания, перспективные направления и границы функционального развития, территориального зонирования, застройки и благоустройства территории, сохранение памятников истории и культуры;
- при выборе земельных участков не производится информирование населения, а потому не учитываются интересы проживающего на данной территории населения, в том числе малочисленных народностей;
- акт о выборе земельного участка не содержит комплексной оценки существующего экологического состояния окружающей среды, природной специфики территории и возможности ведения намечаемой хозяйственной деятельности;
- в акте о выборе земельных участков зачастую отсутствуют сведения о необходимости установления охранных, санитарно-защитных и иных зон, а также их размеры, местоположение и площадь;
- в акте о выборе земельного участка нередко отсутствуют подписи отдельных членов комиссии, а также собственников инженерных и транспортных сетей и объектов, расположенных на земельном участке;
- при выборе земельных участков под строительство отсутствуют представители проектных, строительных и эксплуатирующих организаций, которые будут разрабатывать генплан строительства, строить и эксплуатировать объект;
- не указываются особые замечания и предложения отдельных членов комиссии, если таковые возникают в ходе работы комиссии;
- в акте о выборе земельного участка отсутствуют сведения о юридическом лице, заинтересованном в предоставлении земельного участка, намечаемой хозяйственной деятельности и ее объемах, наличии лицензий на осуществление этой деятельности, сведения и варианты основных технических и технологических решений;
- не указываются объекты и объемы природопользования, влияние намечаемой хозяйственной деятельности на компоненты окружающей природной среды, источники загрязнения, отходы производства и возможность их утилизации (складирование, уничтожение, переработка, возможность вторичного использования в качестве сырья);
- отсутствуют расчетные результаты последствий (возможный ущерб окружающей среде и природным ресурсам, меры по компенсации) в случае строительства объекта и меры по обеспечению экологической безопасности населения и сохранению природного потенциала (технические и организационные решения по предупреждению и ликвидации последствий негативных воздействий);

- нередко вне поля зрения остаются памятники истории, культуры, археологии, особо охраняемые территории и объекты, запретные зоны;
- отсутствуют оценки риска возникновения аварий ситуаций, а также достаточности предусмотренных резервов и материальных ресурсов для локализации и ликвидации последствий аварий.

Основные требования юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, к месту размещения (площадке, трассе) объекта определены в «Порядке разработки, согласования, утверждения и составе обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений», утвержденном постановлением Министерства строительства Российской Федерации от 30 июня 1995 г. № 18-63:

- анализ возможных вариантов мест размещения объекта;
- обоснование выбранного места размещения объекта с учетом социальной, экономической и экологической ситуации в регионе, наличия сырьевых ресурсов, рынка сбыта продукции, транспортных коммуникаций, инженерных сетей и других объектов производственной и социальной инфраструктуры, а также потребности региона в дополнительных рабочих местах и т.п.;
- краткая характеристика выбранного варианта размещения объекта, основные критерии его оптимальности.

В состав «Обоснований» должны включаться картографические и другие материалы, в том числе схема ситуационного плана с размещением объекта строительства и указанием мест присоединения его к инженерным сетям и коммуникациям, схема генерального плана объекта, обосновывающие размеры земельного участка.

При выборе земельного участка для строительства объекта необходимо руководствоваться экологическими требованиями и принципами охраны окружающей среды, установленными в Земельном кодексе и Федеральном законе «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г. № 7-ФЗ, извлечения из которых приведены в главе 11 данного Пособия.

Оценка воздействия объектов хозяйственной деятельности на окружающую среду производится согласно «Положению об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации», утвержденному приказом Государственного комитета Российской Федерации по охране окружающей среды 15.05.2000 г. № 372, зарегистрированным в Минюсте Российской Федерации 04.07.2000 г. № 2302.

Для характеристики места размещения объекта строительства можно использовать систему показателей, принятую при государственной экологической экспертизе по «Форме заключения экспертной комиссии государственной экологической экспертизы», рекомендованной Госкомэкологии России (письмо от 09.08.99 г. № 13-1-25/1118) (¹):

а) физическая среда: геология, топография, почвы, климат и метеорология, воздух, вода (подземная и поверхностная);

б) биологическая среда: флора, фауна, редкие и исчезающие виды, уязвимые естественные среды обитания, парки, заповедники, заказники;

в) социально-культурная среда: население, коренное население и его обычаи, здравоохранение, наличие археологических и культурных памятников.

Кроме указанных показателей, в примерной форме заключения экологической экспертизы систематизированы и содержатся другие важные экологические показатели.

Применение указанных рекомендаций при оформлении акта выбора земельного участка позволит направленно повысить качество обоснования места размещения объекта строительства с учетом требований государственной экспертизы (соответствие санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности).

Градостроительные требования по использованию земельного участка в городских и сельских населенных пунктах должны быть отражены в акте о выборе земельного участка для строительства:

- наличие документов территориального планирования, включая генеральный план населенного пункта;

¹ Копия приложения к письму приведена в главе 11 данного Пособия.

- наличие правил землепользования и застройки (градостроительного зонирования и градостроительных регламентов);
- установление границ земельного участка в соответствии с проектом планировки территории, проектом межевания территории и градостроительным планом земельного участка;
- функциональное назначение территориальной зоны, в пределах которой находится земельный участок;
- местоположение земельного участка или его части в границах зон охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий, водоохранных зон, а также в границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, ограничения на использование которых устанавливается действующим законодательством;
- наличие в границах земельного участка объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной или государственной собственности, с указанием их параметров и ограничений на использование указанных объектов;
- наличие в границах земельного участка зданий, строений и сооружений, не принадлежащих собственнику, владельцу, пользователю или арендатору данного земельного участка, с указанием ограничений на использование данного земельного участка в связи с расположением на нем указанных объектов;
- градостроительные регламенты к минимальному размеру земельного участка, соблюдению красной линии, линии регулирования застройки;
- в случае деления земельного участка должны быть обеспечены условия для функционирования его частей как самостоятельных объектов, требования по минимальной площади земельного участка и требования по обеспечению проезда к земельному участку;
- возмещение убытков и иных затрат в связи со сносом объектов недвижимости, переселением жителей, переносом сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования;
- участие и осуществление строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур для города или сельского поселения;
- соблюдение сроков строительства;
- благоустройство территории общего пользования;
- участие в конкурсе или аукционе за право застройки данного земельного участка;
- учитывать при размещении объекта строительства разрешенное использование земельного участка и дополнительные требования органа местного самоуправления;
- выполнения условий природопользования, поставленных органами государственного надзора и контроля;
- обеспечить полноту и качество предпроектных решений, схем, эскизов, ОИ, ТЭО размещения объекта строительства.

В целях обеспечения промышленной безопасности необходимо обеспечить при выборе земельного участка требования Федерального закона «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.97 г. № 116-ФЗ: условия, запреты, ограничения и другие обязательные требования промышленной безопасности, которые должны соответствовать техническим регламентам, нормам в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, санитарно - эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей природной среды, экологической безопасности, пожарной безопасности, охраны труда, строительства и эксплуатации объекта.

Согласно «Единой системе технологической документации Государственного земельного кадастра Российской Федерации» (ГЗК-1-Т. 0-01-01-99 -М.: Госкомзем России, 1999 г.) указываются сведения о земельном участке, принятые для ведения государственного земельного кадастра:

- кадастровые номера земельных участков, из которых образован новый земельный участок и кадастровый номер вновь образованного земельного участка, если он поставлен на кадастровый учет;
- наименование земельного участка (если есть такое наименование, например «Стадион Лужники»;
- местоположение земельного участка и объектов недвижимости: тип населенного пункта (согласно справочнику) и название населенного пункта, адресная единица (улица, проспект и т.п.), полное наименование адресной единицы, номер дома, строения, корпуса и т.п. При отсутствии почтового адреса земельного участка заносится местоположение относительно

однозначно понимаемого ориентира в следующем порядке, например, в поле 2 км к югу от с. Раkitное;

- категория земель (земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли лесного фонда и т.п.) и сведения о том, весь ли участок относится к данной категории или только его часть, а также реквизиты документа, на основании которого земельный участок или его отдельная часть была отнесена к указанной категории земель;
- разрешенное использование земельного участка и реквизиты документа, на основании которого было установлено разрешенное использование земельного участка, либо ссылка на номер кадастрового дела и номер документа по описи в данном деле;
- вид фактического использования в соответствии с декларацией землевладельца (пользователя, арендатора);
- площадь земельного участка (по декларации, если натурные измерения не производились, или по данным натурных измерений);
- вид вещного права на земельный участок;
- данные о правообладателе на земельный участок. В случае общей собственности (долевой или совместной) заносятся данные об обладателях прав на земельный участок (размер доли, количество участников);
- кадастровый номер соседнего земельного участка или его отдельной части, на который у правообладателя имеется право на сервитут, а также содержание этого права (сервитута);
- содержание ограничений (обременений), наложенных на земельный участок (местоположение, кадастровый номер, площадь, данные о субъекте, в чью пользу налагаются ограничения, номер и дата регистрационной записи установления или прекращения ограничения);
- кадастровая стоимость земельного участка;
- сведения об объектах недвижимости (номер объекта, наименование, занимаемая площадь);
- специальные сведения: тип почвы, направление склона и т.п. заносятся на основании данных, имеющихся в соответствующих документах с указанием их названия, исполнителей и даты создания.

Для составления первичного списка плательщиков земельного налога требуются следующие сведения о земельном участке:

- почтовый адрес или кадастровый номер;
- категория земель;
- цель использования земельного участка (разрешенное использование);
- вид права на земельный участок плательщика земельного налога;
- полное наименование юридического лица и его регистрационный номер;
- фамилия, имя, отчество физического лица и его адрес;
- налогооблагаемая площадь;
- ставки земельного налога или арендной платы без учета льгот;
- наличие льгот.

При установлении места размещения объекта производится формирование земельного участка как за счет свободных земель, так и за счет земельных участков, используемых другими лицами. Формирование земельного участка включает следующие землеустроительные действия:

- размещение площадного объекта или трассы линейного объекта, его охранный или санитарно-защитной зоны с соблюдением разрывов (минимальных расстояний) при строительстве;
- установление обладателей права на изымаемые земельные участки, условий и сроков их изъятия, занятия и использования предоставляемых земель;
- вычисление площади земельного участка, охранный зоны, санитарно-защитной зоны по видам земельных угодий, в том числе разделяемого и формируемого, с составлением экспликации земель по обладателям права на земельные участки в разрезе категорий земель, видов разрешенного использования, установленных ограничений по использованию, публичных и частных сервитутов;
- определение размера потерь сельскохозяйственного производства, убытков, включая упущенную выгоду;
- определение арендной платы в целях использования лесного участка для строительства и эксплуатации объекта на землях лесного фонда, платы за пользование водными объектами, недрами и иными объектами;
- определение условий и сроков снятия, хранения (консервации) плодородного слоя почвы и порядка рекультивации нарушенных земель;

- определение кадастровой стоимости земельного участка, земельного налога или арендной платы.

При формировании земельного участка для строительства объекта обязательным является соблюдение следующих условий и требований:

- в процессе проведения землеустроительных работ должен быть выделен земельный участок, имеющий присущие только ему индивидуальные характеристики: местоположение, бесспорные границы, координаты поворотных точек;
- размер землепользования должен устанавливаться (или уточняться) с учетом действующих норм предоставления земель для заявленных целей и особенности территории;
- соблюдения норм безопасности эксплуатации объекта, природоохранных, градостроительных, санитарных, противопожарных, дорожных и иных норм и правил в соответствии с имеющейся землеустроительной и градостроительной документацией;
- при проектировании границ земельных участков под объектами недвижимости в них включаются площади, непосредственно занятые этими объектами, а также прилегающие территории, необходимые для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленными нормами. Одновременно устанавливаются границы земель, ограниченных в использовании и обремененных правами иных лиц;
- к каждому земельному участку обеспечивается безусловный доступ (проезд). Доступ к участкам обеспечивается как за счет земель общего пользования, так и за счет земель формируемых участков, а также путем установления сервитута для прохода или проезда;
- размеры и площади земельных участков должны соответствовать требованиям по их использованию согласно целевому назначению, в том числе и по минимальным размерам.

В процессе формирования земельного участка для строительства объекта необходимо выполнить:

- разделение, объединение земельных участков, принадлежащих разным лицам (гражданам, юридическим лицам), государственным органам или муниципальным образованиям;
- установление границ с особым режимом использования: ограничениями (обременениями), сервитутами как на части территории земельного участка (пересечение или прохождение в полосе отвода объектов трубопроводного транспорта, линий связи и электропередачи и т.п.), так и в пользу земельного участка для проезда, прохода и создания охранной зоны, а также для автомобильных дорог федеральной собственности, придорожных полос и резервных зон;
- при разделе земельных участков учитывать пожелания обладателей прав на смежные земельные участки, а именно: производить обмен земельных участков и изменение границ в целях устранения недостатков в их расположении (чересполосицы, вклинивания, вкрапливания, дальнотельности, изломанности и неудобств в использовании);
- по существующим объектам производится восстановление границ земельных участков (полосы отвода, охранной зоны, придорожной полосы, резервной зоны) в соответствии с ранее выданными правоустанавливающими и правоудостоверяющими документами;
- разработку проекта границ земельного участка для проведения согласований и установления их на местности.

Во всех случаях на картографических материалах, на которых производится разработка проекта границ формируемого земельного участка для строительства объекта, указываются границы существующих земельных участков, их кадастровые номера и обладатели прав до раздела (формирования) нового земельного участка. При этом используются данные государственного кадастрового учета, правоустанавливающие документы, землеустроительные дела по межеванию земель, реформированию сельскохозяйственных организаций, переоформлению права на земельные участки, проекты землеустройства, лесоустройства, градостроительная документация, горные отводы, прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны водных объектов.

С целью устранения чересполосицы земельных участков или их частей, упорядочения границ землепользования или приведения их в соответствие с землеустроительными требованиями к организации территории разрабатывается проект обмена земельными участками, который должен быть согласован с участниками обмена и утвержден органом местного самоуправления в составе проекта границ земельного участка.

Площади земельных участков, подлежащих обмену, могут быть неравновеликими. В случае обмена неравновеликих или неравноценных земельных участков по соглашению сторон выплачивается соответствующая денежная или иная компенсация.

Формирование земельного участка может производиться при предварительном согласовании места размещения объекта, изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства, обмене земельных участков, совершении сделок, предоставлении земельных участков под служебные

земельные наделы, аренде, приватизации жилых помещений, передаче объектов на баланс муниципальных образований, установлении сервитутов и иных случаях.

Землеустроительные действия по формированию земельного участка с учетом вышеуказанных требований по охране окружающей среды, безопасности размещения объекта, градостроительству, земельному кадастру и др. отражаются в акте о выборе земельного участка.

От содержания акта выбора земельного участка для строительства зависит содержание последующих правоустанавливающих документов на землю: постановления о предоставлении земельного участка, сведения об обладателе права на земельный участок, о категории земель, о разрешенном использовании, включая ограничения (обременения), экспликация земель. Ошибки и неточности заполнения акта выбора земельного участка переходят в другие документы. Неправильно оформленные правоустанавливающие документы могут быть причиной отказа от регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В целях выбора и предоставления земельного участка для строительства производится установление и согласование границ, определение площади по данным межевания на местности или картометрическим способом с использованием планово-картографических материалов, материалов изысканий и специальных обследований, землеустроительной и градостроительной документации.

Могут быть проведены специальные изыскательские работы и исследования земельного участка.

Объем изыскательских работ определяется как техническими регламентами, действующими строительными нормами и правилами, так и специфическими особенностями земельного участка и техническими условиями предоставления этого земельного участка, согласованными с собственниками и владельцами земельного участка, инженерных сетей и коммуникаций, органов, осуществляющих контроль и надзор за использованием земель.

Определение местоположения земельного участка и его характеристика производится с использованием следующих материалов и документов:

Использование градостроительной документации	Для размещения объектов используется градостроительная документация, разработанная в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса: • документы территориального планирования, включая генеральный план населенного пункта; • правила землепользования и застройки (карты градостроительного зонирования и градостроительные регламенты); • проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков. • документы, результаты публичных слушаний, принятые решения о внесении изменений в градостроительную документацию в связи с размещением объекта, не предусмотренного указанной документацией; • проекты черты городских и сельских населенных пунктов; • крупномасштабные топографические планы населенных пунктов.
Использование сведений государственного земельного кадастра и фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства	По заявлению собственника земельного участка или иных лиц предоставляются сведения государственного земельного кадастра в форме выписки, содержащей сведения об определенном земельном участке, изготовленной в форме кадастрового плана этого земельного участка или кадастрового плана территории. Акт определения кадастровой стоимости земельных участков, в том числе по землям сельскохозяйственного назначения. Акт составляет Земельная кадастровая палата по соответствующему субъекту Российской Федерации в соответствии с методикой и по форме, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 12 августа 2006 г. N 222. В государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства по заявлению заинтересованных лиц можно получить сведения о проведенных землеустроительных работах в границах земельного участка и прилегающей территории и наличии проектной и изыскательской документации, в том числе: • проекты перераспределения земель и реформирования сельскохозяйственных организаций, • кадастровые карты земель сельскохозяйственного назначения, • материалы государственной кадастровой оценки земель всех категорий, • кадастровые карты ограничений и обременений в использовании земель на территории муниципального образования, • материалы почвенного, противоэрозионного и геоботанического обследований, • материалы инвентаризации мелиорированных земель (осушенных, орошаемых, окультуренных),

	- материалы инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, - материалы инвентаризации неиспользуемых земель, - материалы установления границ населенных пунктов и передачи их в ведение сельских (поселковых, городских) администраций и иных органов самоуправления, - материалы вычисления площадей контуров земельных угодий, - материалы установления границ земельных участков на местности (межевое дело), - сведения о наличии и размещении земель запаса, фонда перераспределения и других специальных фондов, - схемы и проекты землеустройства и использования земельных ресурсов, - сведения о состоянии и использовании земельного фонда по данным учета на 1 января текущего года.
Использование сведений о правах на земельные участки	Сведения о зарегистрированных правах на земельные участки, а также о зарегистрированных ограничениях прав, обременениях, залоге и запрете совершения сделок получают в территориальном органе Росрегистрации. При этом сведения получают до начала выбора земельного участка. После того, когда сформирован новый земельный участок, разработан проект границ земельного участка, разделенные земельные участки (новый и оставшийся) поставлены на кадастровый учет, проводится регистрация каждого земельного участка (нового и оставшегося) и получается выписка о зарегистрированных правах на новый сформированный земельный участок.
Использование материалов по разграничению государственной собственности на земельные участки	Нередко встречается такая ситуация, когда разрабатываются перечни земельных участков, права на которые еще не зарегистрированы, однако имеются основания для отнесения их к собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований. В таком случае проводятся согласование с органами, осуществляющими полномочия по управлению имуществом Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований.
Использование материалов лесоустройства	Для размещения объекта на землях лесного фонда используются сведения о подразделении лесов по целевому назначению, материалы проведенного ранее лесоустройства (графическая часть и таксационное описание), лесные планы субъекта РФ, лесохозяйственные регламенты, проекты освоения лесов, разработанные и утвержденные в соответствии с требованиями Лесного кодекса.
Использование материалов горного отвода	При выборе места размещения объекта и предоставлении земельных участков для строительства к материалам землеустроительного проекта обязательно прикладывается справка о наличии или отсутствии полезных ископаемых на данном земельном участке. При наличии полезных ископаемых должно быть получено разрешение федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа и органов государственного горного надзора. Проводится также согласование с обладателями лицензии и горного отвода на пользование недрами.
Использование сведений о водных объектах	Строительство объекта может затрагивать непосредственно земли водного фонда, прибрежную полосу, водоохранную зону, водосборную площадь, а также подземные водные объекты. Водные объекты могут использоваться для одной или нескольких целей. Информация о существующем и планируемом использовании имеется: а) в Государственном водном реестре, который представляет собой систематизированный свод документированных сведений о водных объектах, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, собственности физических лиц, юридических лиц, об их использовании, о речных бассейнах, о бассейновых округах; б) в схемах комплексного использования и охраны водных объектов, которые разрабатываются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, рассматриваются бассейновыми советами и утверждаются для каждого речного бассейна уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. По водным объектам, ранее предоставленным для использования, производится согласование с обладателями лицензии или разрешения на использование.
Использование топографических карт наземных и аэрофотосъемок различных масштабов	Для обеспечения выбора земельного участка используются картографические материалы, имеющиеся в государственном картографо-геодезическом фонде, который находится в ведении территориальных органов Роскартографии: а) по населенным пунктам в масштабе 1:500 - 1:10000; б) по межселенной территории в масштабе 1:10000 - 1:100000; в) о координатах пунктов государственной геодезической сети.

Использование космоснимков	Для обеспечения выбора земельного участка в целях строительства многокилометровых линейных объектов и характеристики территории используются космоснимки, которые предоставляет Федеральное космическое агентство (Роскосмос), Роскартография или в сети Интернет, например, на сайте http://maps.yandex.ru/moscow_sputnik ; http://maps.google.com и других подобных сайтах.
Изготовление графических материалов	Для характеристики местоположения объекта изготавливаются: • обзорная схема размещения объекта в границах кадастрового квартала или в границах муниципального района, • карта (план) земельного участка, • чертеж участка лесного фонда (по данным инструментальной съемки границ), • карта (план) горного отвода.
Определение внешних границ и параметров земельного участка	Производится осмотр внешних границ земельных участков по каждому из рассматриваемых вариантов. Производится кино, -фотосъемка территории. При необходимости закрепляются поворотные точки границы, делаются необходимые измерения линий границы, их привязки к твердым контурам или опорной межевой сети. Результаты измерений записываются в журнале, абрисе измерений и наносятся на карту (план) земельного участка. Отмечается ось трассы линейных объектов для проведения инженерных изысканий и топографо-геодезических работ.
Установление видов и границ контуров земельных угодий и объектов недвижимости	Виды и границы земельных угодий определяются согласно земельно-кадастровой документации, положенной в основу государственного земельного учета и при необходимости дополнительно уточняются на местности специалистами, составляется акт о внесении изменений в состав и площади земельных угодий, который утверждается собственником земельного участка. Объекты недвижимости определяются согласно карточек бухгалтерского учета с указанием их оценочной стоимости. Для этих целей изготавливаются копии указанных карточек и материалов технической инвентаризации, изготовленные БТИ. Границы объектов недвижимости уточняются в натуре, делаются необходимые измерения, а затем размещение этих объектов показывается на карте (плане) земельного участка.
Определение существующих ограничений и обременений	При обследовании земельного участка определяется и наносится на карту (план) местоположение объектов, инженерных сетей и коммуникаций, принадлежащих иным собственникам, их параметры, ширина охранной зоны, установленный режим использования земель в охранной зоне, полное название и адреса предприятий. Проводится согласование места размещения объекта с собственниками инженерных и транспортных коммуникаций. Определяются и другие ограничения и обременения земельного участка, публичные и частные сервитуты, залог, ипотека, запрет на совершение сделок, разрешенное использование земельного участка, наличие памятников истории и культуры и т.п.
Определение общей площади земельного участка и контуров земельных угодий	Общая площадь земельного участка определяется, как правило, по координатам поворотных точек. Для предварительного согласования земельного участка возможно определение общей площади картометрическим способом. Для вычисления площадей контуров земельных угодий используются существующие вычисления этих контуров (находятся в территориальных отделах Управления Роснедвижимости по субъекту РФ, в фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства. Увязка частей разрезаемого контура производится в границах этого контура или секции контуров. Результаты вычислений оформляются в ведомости вычислений контуров земельных угодий. Итоговым документом по вычислению площадей земельных угодий является экспликация земель, которая состоит из общей экспликации и в том числе из экспликаций по видам прав на землю: собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренда, а также составляется экспликация по частям земельного участка, для которых установлены сервитуты и ограничения по использованию (охранные, санитарно-защитные зоны и другие зоны и защитные полосы).
Определение почвенных разновидностей	Почвенные разновидности определяются согласно данным почвенного обследования и используются для расчета потерь сельскохозяйственного производства, кадастровой стоимости земельного участка, решения вопроса о необходимости снятия плодородного слоя почвы и рекультивации земель. Границы и индексы почвенных контуров обозначаются на плане земельного участка.
Определение агрохимических показателей почв	Агрохимические показатели почв характеризуют естественное плодородие почв и являются исходными базовыми показателями для последующей рекультивации нарушенных земель. Как правило, используются материалы уже проведенных обследований или назначаются специальные обследования, более тщательные, с

	увеличенным количеством образцов почв. Используются общепринятые показатели: наличие гумуса, азота, калия, фосфора, насыщенность основаниями, кислотность, засоленность. Определяется механический состав почв. В случае необходимости проводится специальное обследование почв с определением наличия водной и ветровой эрозии, переувлажнения заболачивания, загрязнения почв нефтепродуктами, ядохимикатами, тяжелыми металлами и радиоактивными веществами.
Определение размещения посевов сельскохозяйственных культур	Посевы сельскохозяйственных культур, их границы и площади определяются для расчета убытков сельскохозяйственного производства. При этом размещение посевов обозначается на плане выбора земельного участка или на отдельном чертеже. Полученные результаты уточняются и согласовываются с главным агрономом сельскохозяйственного предприятия.
Определение кадастровой и рыночной стоимости земельного участка	Кадастровая стоимость земельного участка определяется по данным проведенной и утвержденной в установленном порядке государственной кадастровой оценки в руб./м ² . Рыночная стоимость земельного участка определяется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

10.6.2. Примерные формы акта о выборе земельного участка для разных категорий земель

Акт

о выборе земельных участков для размещения объектов нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-П» (БТС-П) на землях Унечского района Брянской области

г. Унеча

« » марта 2007 года

В связи с обращением ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» от 31.01.2007 года № 04-05-24/1387, на основании распоряжения администрации Унечского района от « » марта 2007 года № ____ «О создании комиссии по предварительному согласованию земельных участков для размещения нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-И» (БТС-П) на землях Унечского района комиссия в составе:

Председатель комиссии:	
	- зам. главы администрации района
Члены комиссии:	
	- начальник Унечского ТО Брянского Управления Роснедвижимости
	- главный специалист сектора архитектуры и градостроительства
	- начальник ТО Роспотребнадзора по Брянской области в Унечском, Стародубском, Мглинском и Суражском районах
	- зам. ген. директора по производству ОАО МН «Дружба»
	- ведущий специалист по охране окружающей среды Унечского района
	- руководитель СПК «Красновичский»
	- глава Красновичской сельской администрации
	- глава администрации г.Унеча
	- глава Павловского сельского поселения
	- руководитель совхоза «Писаревский»
	- глава Березинского сельского поселения
	- руководитель СПК «Алёновский»
	- руководитель СПК «Мирный»
	- глава Высокского сельского поселения
	- руководитель СПК «Дружба»
	- директор Унечского филиала ГУ «Брянсксельлес»
	- директор ГУ «Унечский лесхоз»

произвела выбор земельных участков для размещения нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-И» (БТС - П) в границах территории Унечского района. Варианты прохождения трассы показаны на карте (плане) земельных участков, составленном по материалам аэрофотосъемки в масштабе 1:10000. Варианты прохождения трассы возникали в связи с выявлением естественных препятствий, водных объектов, необходимостью соблюдения минимальных расстояний от населенных пунктов. Первоначальный вариант обозначен красным цветом, а в случае наличия альтернативного (второго) варианта, то этот второй окончательный вариант показан на карте (плане) синим цветом.

Целью строительства нефтепровода является создание единой системы нефтепроводов ОАО АК «Транснефть», которая будет обеспечивать оперативное перераспределение экспортных потоков нефти в западном направлении. Предполагается обеспечить перекачку нефти в объеме 50 млн. тонн в год.

Трасса проектируемого нефтепровода начинается от действующей ЛПДС «Унеча», где будет использоваться существующее насосное оборудование и далее трасса следует в направлении на Север. Диаметр трубопровода 1220 мм. Требуемое давление на выходе составляет 8,51 МПа. Вдоль трассы нефтепровода будут строиться: линия электропередачи ВЛ ЮкВ и линия связи, предназначенные для обслуживания нефтепровода.

Прокладка нефтепровода на переходах через автомобильные дороги всех категорий предусмотрена в защитном кожухе диаметром 1420 x 15,2 мм. Заглубление нефтепровода принимается не менее 1,4 метра.

Малые водные преграды шириной до 10 метров и глубиной до 1,5 метра сооружаются в составе линейной части нефтепровода и в отдельные подводные переходы не выделяются.

Прокладка трубопровода на подводных переходах производится с заглублением в дно пересекаемых водных преград на глубину не менее 1,5 метра от естественных отметок дна водоема.

Защиту нефтепровода от почвенной коррозии предполагается осуществить станциями катодной защиты (СКЗ), размещаемыми с интервалом 20-30 километров.

Для размещения наземных объектов нефтепровода предоставляются земельные участки под опоры линий электропередачи, опознавательные знаки нефтепровода и кабеля связи, контрольно-измерительные пункты (КИП), трансформаторы, задвижки и другие объекты, предусмотренные декларацией о намерениях строительства нефтепровода, разработанной проектной организацией.

Для безопасной эксплуатации нефтепровода предусмотрены ограничения и обременения по использованию земельных участков (охранные зоны), которые устанавливаются в соответствии с действующими правилами охраны магистральных трубопроводов. По землям сельскохозяйственного назначения и землям лесного фонда будет установлена охранная зона шириной по 25 метров от оси нефтепровода в каждую сторону, а при переходе водных объектов соответственно по 100 метров в каждую сторону.

В целях расчета площади земельных участков, предоставляемых в аренду на период строительства и эксплуатации магистрального нефтепровода «Балтийская трубопроводная система -II» (БТС-II), принято следующее:

а) подземный магистральный нефтепровод D-1220:

Использованы: нормы отвода земель для магистральных трубопроводов СН 452-73, утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства (Госстрой СССР) 30 марта 1973 г.

Ширина земельного участка (полосы отвода), предоставляемого на период строительства магистрального нефтепровода при диаметре трубопровода более 1020 до 1220 включительно, составляет:

- на землях лесного фонда и сельских лесах - 30 метров,
- на землях сельскохозяйственного назначения - 42 метра.

2. Ширина земельного участка, ограниченного в использовании (охранная зона подземного магистрального нефтепровода), равна 50 метрам (по 25 метров с каждой стороны). При переходе через водные объекты ширина - 200 м (по 100м с каждой стороны).

б) линии электропередачи:

Использованы: нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ, введенные Министерством топлива и энергетики с 01.06.94 № 14278тм-т1.

Площадь земельных участков F , кв. м, предоставляемых под опоры (включая оттяжки) воздушных линий электропередачи в постоянное (бессрочное) пользование, определяется по формуле: $F = n \cdot (E + r)$

где: E - площадь земли, занимаемая одной опорой в границах ее внешнего контура (включая оттяжки), кв.м/шт;

n - количество опор, шт;

r - площадь полосы земли вокруг внешнего контура опоры (включая оттяжки) шириной 1 м.

1. Для железобетонных опор принят общий радиус = 1,13 м, в том числе радиус опоры 0,13м + радиус вокруг опоры 1 метр. Площадь опоры = $\pi \times 1,13^2 = 4$ кв.метра.

Учитывая, что для железобетонных опор могут быть дополнительно установлены откосы и (или) оттяжки, считаем, что площадь одиночной опоры равна 5 кв. метра, поэтому на 10 опор будет в среднем одна оттяжка, то есть увеличение площади на 10 кв.метров.

2. Ширина земельного участка (полосы отвода), предоставляемого на период строительства воздушных линий электропередачи, сооружаемых на унифицированных и типовых опорах, должна быть для

одноцепных воздушных линий не более 8 метров. В расчетах принята ширина земельного участка 8 метров.

3. Ширина земельного участка, ограниченного в использовании (охранная зона воздушной линии электропередачи) равна 22 метрам (2 метра между крайними проводами + по 10 метров от проекций крайних проводов на поверхность земли (при неотклоненном их положении) с каждой стороны. При переходе через водные объекты ширина - 200 м (по 100м с каждой стороны),

в) подземный кабель связи:

Использованы: нормы отвода земель для линий связи СН 461-74, утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства (Госстрой СССР) 3 июня 1974 г.

Ширина земельного участка (полосы отвода) для прокладки кабельной линии (по всей длине трассы) составляет 6 метров.

2. Ширина земельного участка ограниченного в использовании (охранная зона подземного кабеля связи) равна 4 метрам (по 2 метра с каждой стороны). При переходе через водные объекты ширина - 200 м (по 100м с каждой стороны).

В границах Унечского района трасса нефтепровода будет проходить по следующим землепользователям: СПК «Алёновский», СПК «Мирный», СПК «Дружба», СПК «Красновичский», совхоз «Писаревский», Унечское городское поселение, Красновичское сельское поселение, Павловское сельское поселение, Березинское сельское поселение, Высокое сельское поселение, ГУ «Унечский лесхоз».

№ п/п	Наименование землепользования	Протяженность, м	Ширина, м	Площадь, м2
1	СПК «Дружба»	3320	56	185920
2	СПК «Алёновский»	550	44	24200
		7250	56	406000
3	СПК «Мирный»	2560	44	112640
		760	56	42560
4	Совхоз «Писаревский»	980	44	43120
		1870	56	104720
5	СПК «Красновичский»	1220	44	53680
		2620	56	146720
6	Высокая сельская администрация	170	56	9520
7	Березинская сельская администрация	120	56	6720
8	Красновичская сельская администрация	1090	56	61040
9	Павловское сельское поселение	530	56	29680
10	Городское поселение «Город Унеча»	130	44	5720
		5620	56	314720
11	ФГУ «Унечский лесхоз»	4130	44	181720
12	ГУ «Управление автомобильных дорог Брянской области»		56	
		57		3192
13	ОАО "Российские железные дороги"	105	56	5880
14	ИТОГО			1737752

Трасса проходит по равнинной местности по земельным участкам, относящимся к категории земель сельскохозяйственного назначения и землям лесного фонда.

Коридор прохождения трассы выбран свободным от застройки. Минимальное расстояние от трассы нефтепровода до существующих населенных пунктов составляет не менее 500 метров, что соответствует принятым нормам.

Рельеф на протяжении трассы равнинный, местами грядово-холмистый. Характерны блюдцеобразные западины различных размеров. Почвенный покров представлен в основном дерново-подзолистыми почвами.

Трасса нефтепровода в границах Унечского района пересекает:

- реки: р.Жеча, р.Унеча, р.Тросна;
- автомобильные дороги, находящиеся в ведении ГУ «Управление автомобильных дорог Брянской области»: а/д «Брянск-Новозыбков»-Шапочка, а/д «Красновичи-Красный Ручей», а/д «Брянск-Новозыбков»-Высокое-Семешково;

- железной дороги, находящейся в ведении Брянского отделением Московской железной дороги - филиала ОАО "Российские железные дороги": «Унеча-Почеп».

Прием поступающих грузов будет организован на железнодорожной станции «Унеча», далее грузы будут отправлены на специальную площадку, где организуется трубосварочная база и бытовые помещения для размещения строителей в границах городского поселения «Город Унеча».

Согласно предварительному расчету площади земельных участков, предоставляемых в аренду на период строительства нефтепровода, требуется:

№ п/п	Наименование землепользования	Категория земель	Вид земельных угодий	Площадь, м2
1	СПК «Дружба»	Земли сельскохозяйственного назначения	пашня сенокос пастбище	140520 23000 22400
	Итого			185920
2	СПК «Алёновский»	Земли сельскохозяйственного назначения	пашня залежь сенокос пастбище лес	332100 14600 47000 12300 24200
	Итого			430200
3	СПК «Мирный»	Земли сельскохозяйственного назначения	сенокос пастбище лес	18500 24060 112640
	Итого			155200
4	Совхоз «Писаревский»	Земли сельскохозяйственного назначения	пашня сенокос пастбище лес	73320 16800 14600 43120
	Итого			147840
5	СПК «Красновичский»	Земли сельскохозяйственного назначения	пашня Сенокос болото лес	125420 7200 14100 53680
	Итого			200400
6	Высокская сельская администрация	Земли населенных пунктов	пашня сенокос	5600 3920
	Итого			9520
7	Березинская сельская администрация	Земли населенных пунктов	сенокос	6700
	Итого			6700
8	Красновичская сельская администрация	Земли населенных пунктов	сенокос	45900
	Итого			45900
9	Павловское сельское поселение	Земли населенных пунктов	пашня сенокос	12280 17400
	Итого			29680
10	Городское поселение «Город Унеча»	Земли населенных пунктов	пашня сенокос пастбище кустарник лес	184920 77800 45400 6600 5720
	Итого			320440
11	ФГУ «Унечский лесхоз»	Земли лесного фонда	лес	181720
	Итого			181720
12	ГУ «Управление автомобильных дорог Брянской области»	Земли промышленности и иного специального назначения	полоса отвода автомобильной дороги	3192
13	ОАО "Российские железные дороги"	Земли промышленности и иного специального назначения	полоса отвода железной дороги	5880
14	ИТОГО			1737752

В ходе предварительного согласования трассы нефтепровода произведены расчеты потерь и убытков сельскохозяйственного производства в связи с предоставлением земельных участков для строительства, а также стоимость затрат на проведение биологической рекультивации нарушенных земель в разрезе землепользователей.

Проектными решениями по строительству и эксплуатации нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-П» (БТС-И) должно быть предусмотрено следующее:

1. Рекультивация нарушенных земель при строительстве нефтепровода траншейным способом, а именно, снятие плодородного почвенного слоя на участках строительства, его сохранение и использование при рекультивации. По завершении строительства земельные участки, предоставленные в аренду на период строительства (сроком до 1 года), должны быть рекультивированы (техническая и биологическая рекультивация) и сданы по акту землепользователям в состоянии, пригодном для использования по целевому назначению.
2. Для обеспечения высокой надежности охраны проектируемого нефтепровода предусмотреть комплексную систему безопасности, в том числе с учетом рисков чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера.
3. Основное воздействие на окружающую среду будет производиться в период строительства объекта: это изъятие земельных участков, нарушение почвенного покрова, размещение временных объектов (строительных материалов и т.п.). Поэтому в проекте строительства нефтепровода предусмотреть мероприятия по сбору, утилизации всех видов отходов, образующихся в процессе строительства.
4. При строительстве нефтепровода предусмотреть, что забор воды будет производиться по согласованию с бассейновой инспекцией, с применением рыбозащитных устройств.
5. При пересечении трубопроводом земельных участков, подверженных эрозии, крутых склонов предусмотреть мероприятия по закреплению склонов и откосов, устройству водопропускных труб.
6. Предусмотреть проектом организацию движения большегрузного автотранспорта для доставки грузов на трассу нефтепровода по заранее установленным маршрутам с использованием существующих автомобильных дорог с твердым покрытием, а также полевых и лесных дорог без покрытия с последующим восстановлением дорожного покрытия и передачей по акту указанных дорог организациям, ответственным за их эксплуатацию.
7. Предусмотреть комплекс мер по предотвращению лесных пожаров.

Принять к сведению следующее:

1. При эксплуатации линейной части нефтепровода в связи с герметичностью трубопроводной системы практически исключено загрязнение почв и атмосферного воздуха.
2. При строительстве и эксплуатации нефтепровода отмечается положительное воздействие на социально-экономическое развитие территории, которое выражается в создании дополнительных рабочих мест, увеличении налоговых поступлений, развитии инфраструктуры.

На основании вышеизложенного комиссия считает возможным предварительно согласовать место размещения земельных участков для ОАО «МН Дружба» в целях строительства и эксплуатации нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-П» (БТС-П) в границах Унечского района Брянской области.

Рекомендовать администрации района рассмотреть и утвердить настоящий акт о выборе земельных участков и проект границ земельных участков в установленном порядке.

Фамилии членов комиссии с подписями, заверенными печатями организаций, которые члены комиссии представляют.

Акт
о выборе земельного участка (трассы) под

Город, село _____ " ____ " _____ 200 ____ г. На основании поручения
" ____ " _____ 200 ____ г. N _____
комиссия в составе:

	Зам.Главы администрации Волжского района
	Председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и землеустройству
	Начальника отдела архитектуры и градостроительства

	администрации Волжского района
	Представителя заказчика строительства объекта (наименование организации)
	Представителя проектной организации (наименование организации) (наименование организации)
	Главного врача Роспотребнадзора по муниципальному району
	Инспектора пожарной инспекции
	Представителя землепользователя
	Начальник штаба ГО района
	Председателя комитета по охране окружающей среды

произвела выбор земельного участка для строительства

(наименование объекта)
в _____ районе Самарской области

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТИРУЕМОГО ОБЪЕКТА

- Ориентировочная площадь земельного участка _____ га
 - Количество рабочих мест, занятых на объекте _____ чел.
 - Ориентировочная стоимость и сроки строительства _____ млн.
 - Максимальная потребность мощности и электроэнергии _____ квт.
 - Максимальная потребность в тепле, _____ Гкал.
в том числе пара _____ тонн /час, давление _____ атм.
 - Расход воды на хозяйственные нужды _____ м³ в сутки
на производственные нужды _____ м³ в сутки
 - Расход сточных водофекальных вод _____ м³ в сутки
следующего химического состава _____
 - Размеры выброса в атмосферу _____
 - Расход газа _____ м³ час _____ млн. м³ в год
- Ю. По санитарной классификации производства относится к _____ классу
санитарно-защитной зоной _____
- II. Необходимость строительства _____

//

Комиссия рассмотрела _____ вариант (ов) размещения указанного объекта с учетом внутрихозяйственного землеустройства (СПК, ООО, колхоза, совхоза) _____ генплана, района _____ проекта планировки территории промышленной зоны района _____, разработанного институтом _____ и утвержденного _____

ХАРАКТЕРИСТИКА РАССМАТРИВАЕМЫХ ВАРИАНТОВ

N.N. п.п.	Показатели	Единица измерен.	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
1	Площадь участка - всего	га			
2	в том числе: пашня	га			
	многолетние насаждения	га			
	залежь	га			
	сенокос	га			
	пастбище	га			
	лесов	га			
3	Леса лесного фонда	га			
4	Характеристика рельефа (крутизна и направление склона)				
5	Господствующее направление ветра				
6	Уровень грунтовых вод	м			

7	Мощность гумусового горизонта	см			
8	Кадастровая стоимость земельного участка				
9	Балл экономической оценки земли	балл			
10	Средняя урожайность зерновых за 5 лет	ц/га			
11	Балансовая стоимость находящихся на участке: строений	тыс. руб.			
	сооружений	тыс. руб.			
	многолетних насаждений	тыс. руб.			
	лесополос	тыс. руб.			
	ВСЕГО	тыс. руб.			

**СТОИМОСТЬ ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, ОПРЕДЕЛЕННАЯ НА
ОСНОВАНИИ НОРМАТИВА СТОИМОСТИ ОСВОЕНИЯ НОВЫХ ЗЕМЕЛЬ ВЗАМЕН ИЗЫМАЕМЫХ**

N.N. п.п.	Типы и подтипы почв	Площадь, га	Норматив стоимости освоения, тыс. руб.	Коэффициент	Сумма тыс. руб.

**ОПИСАНИЕ ВАРИАНТОВ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА И ВОЗМОЖНОСТЬ ПОДКЛЮЧЕНИЯ К
ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ И СООРУЖЕНИЯМ**

Водоснабжение предусматривается:

- на хозяйственно-питьевые нужды _____
(указать источники и качество воды)

- на производственные нужды _____
(указать водоисточник)

Отведение сточных вод намечается _____
(место сброса, наименование водоприемника, состав очистных сооружений, канализации)

- фекально-хозяйственных _____

- производственных _____

Теплоснабжение обеспечивается от _____
(указать теплоисточник)

Вид применяемого топлива _____

Газоснабжение планируется от _____

Возможность строительства подъездных путей _____ км

Электроснабжение (подстанция) _____

Ориентировочная стоимость дополнительных затрат в сравнении с более выгодным вариантом для строения (по расчету проектной организации) _____ тыс. руб.

в том числе на инженерную подготовку _____ тыс. руб.

протяженность коммуникаций _____ тыс. руб.

На основании сопоставления и сравнения полученных данных по _____ площадкам комиссия считает возможным рекомендовать к утверждению размещение объекта по варианту _____ по следующим показателям: (указать все аргументы, по которым размещение строительной площадки является наиболее оптимальным) _____

Вариант _____ комиссия считает неприемлемым по следующим причинам: (указать все аргументы, по которым этот вариант отклонен) _____

Комиссия рекомендует при разработке рабочего проекта (генплана) объекта учесть следующие условия:

- предусмотреть в целях сокращения площади отвода земельного участка максимально допустимую плотность застройки, повышение этажности, строительство и производственное использование подземных помещений;
- в рабочем проекте запроектировать мероприятия, исключающие возможность вредного воздействия объекта на окружающую среду;
- установить очередность занятия территории под застройку с учетом максимальной возможности беспрепятственного и рационального использования земельного участка в сельскохозяйственном производстве;
- в смете строительства объекта предусмотреть возмещение причиненного ущерба: убытков и потерь сельскохозяйственного производства;
- разработать проект рекультивации нарушенных земель, включая снятие со строительной площадки плодородного слоя почвы на глубину _____ см и использование его для улучшения низкопродуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных на прилагаемой карте (плане) земельного участка.

ПРИЛОЖЕНИЕ: карта (план) земельного участка в масштабе _____ с нанесением строительных площадок по всем рассмотренным вариантам, а также участков освоения новых земель, улучшения малопродуктивных угодий, рекультивации нарушенных земель.

ПОДПИСИ ЧЛЕНОВ КОМИССИИ:

АКТ

о выборе места размещения земельного участка
под строительство камер приема-пуска скребка
на р. Матыра из земель ОАО "Рассвет"
района _____

" _____ " _____ 200 _____ г.

На основании распоряжения администрации от « » _____ 200 _____ г. № _____ комиссия в составе:

- _____ -Заместитель Главы администрации района, председатель комиссии
- _____ -Председатель комитета по управлению муниципальным имуществом и землеустройству
- _____ -Главный архитектор района, член комиссии
- _____ -Главный врач Роспотребнадзора по муниципальному району, член комиссии
- _____ -Инспектор пожарной охраны, член комиссии
- _____ -Председатель комитета по охране окружающей среды, член комиссии
- _____ -Представитель заказчика ОАО МН "Дружба"
- _____ -Директор ОАО "Рассвет"
- _____ -Представитель проектной организации
- _____ -Представитель ООО "Геосервис"

Произвела в натуре предварительный выбор земельного участка для строительства камер приема-пуска скребка на берегу р. Матыра для магистрального нефтепровода "Дружба" из земель ОАО "Рассвет"

и установила местоположение намечаемого к изъятию (выкупу) земельного участка, который характеризуется следующими свойствами по двум рассмотренным вариантам.

Вариант 1. _____

Вариант 2. _____

Для размещения и строительства камер приема-пуска скребка требуется изъять земельные угодья штопально:

N.N. вариантов	Наименование землепользователей из земель, которых намечается изъятие	Общая площадь, га	В т.ч. пашня	Сенокос	Пастбище	Прочие
1	2	3	4	5	6	7
1.	В собственность:					
	ОАО "Рассвет"	0,5	-	0,4	-	0,1
	Итого	0,5	-	0,4	-	0,1
	В аренду:					
	ОАО "Рассвет"	-	-	-	-	-
	Итого	-	-	-	-	-
	Всего по варианту 1	0,5	-	0,4	-	0,1
2	В собственность:					
	ОАО "Рассвет"	0,5	0,5	-	-	-
	Итого	0,5	0,5	-	-	-
	В аренду:					
	ОАО "Рассвет"	-	-	-	-	-
	Итого	-	-	-	-	-
	Всего по варианту 2	0,5	0,5	-	-	-

При сопоставлении технико-экономических показателей по двум вариантам размещения объекта комиссия решила:

1. Принять как оптимальный вариант _____ размещения указанного объекта на земельном участке ОАО "Рассвет"; _____ района, согласно которому производится изъятие для целей строительства объекта земельного участка на общей площади 0,5 га, в том числе сенокос 0,4 га и 0,1 га кустарник, а по первому варианту предусматривается изъятие 0,5 га, используемого в настоящее время как пашня, то есть как ценное сельскохозяйственное угодье.

Площадь земельного участка подлежит уточнению после разработки и утверждения проекта строительства объекта и межевания его на местности.

2. Характеристика земельного участка:

Рельеф равнинный, уклоны до 2 градусов, экспозиция склона западная, грунты суглинки с включением щебня известняка.

Уровень грунтовых вод до 5 метров от поверхности

Санитарно-гигиенические условия хорошие.

Предварительные условия подключения к инженерным сетям и транспортным коммуникациям электроснабжение от трансформатора магистрального нефтепровода "Дружба".

3. Комиссия считает необходимым при размещении объекта учесть следующие требования:

- при строительстве объекта обеспечить беспрепятственный доступ с целью использования соседних земельных участков для сельскохозяйственного производства;
- в смете строительства объекта предусмотреть возмещение причиненного ущерба:
 - а) убытков землепользователю в сумме _____ руб.
 - б) потерь сельскохозяйственного производства в сумме _____ руб.
 - в) работ по рекультивации земель (технический и биологические этапы);
 - г) на выкуп земельного участка в сумме _____ руб.

В соответствии с действующим земельным законодательством Мичуринскому управлению ОАО магистральные нефтепроводы "Дружба" необходимо в период строительства объекта:

- а) не допускать захламливания, загрязнения и порчи прилегающих земельных участков;
- б) произвести снятие и складирование плодородного слоя с площадки строительства для последующего использования при улучшении сельскохозяйственных угодий;
- в) строго соблюдать технологию засыпки траншеи минеральным грунтом и восстановления почвенно-растительного слоя;
- г) не допускать складирования материалов вне отведенной площадки и не препятствовать обработке пашни на прилегающем участке;
- д) использование земельного участка осуществлять строго по целевому назначению в соответствии с разрешенным использованием;
- е) _____

К акту прилагается карта (план) земельного участка с графическим отображением всех рассмотренных вариантов, а также участков для улучшения сельскохозяйственных угодий.

ЧЛЕНЫ КОМИССИИ:

(подписи и печати)

АКТ
о выборе земельного участка для строительства

" ____ " _____ 200 ____ г

На основании распоряжения администрации от « ____ » _____ 200 ____ г. № _____
Комиссия в составе:

- _____ -Заместитель Главы администрации района, председатель комиссии
- _____ - Председатель комитета по управлению муниципальным имуществом и землеустройству, член комиссии
- _____ -Главный архитектор района, член комиссии
- _____ -Главный врач Роспотребнадзора по муниципальному району, член комиссии
- _____ -Инспектор пожарной охраны, член комиссии
- _____ -Председатель комитета по охране окружающей среды, член комиссии
- _____ -Представитель заказчика ОАО МН "Дружба"
- _____ -Директор ОАО "Рассвет"
- _____ -Представитель проектной организации
- _____ -Представитель подрядной строительной организации
- _____ -

произвела предварительный выбор в натуре места расположения земельного участка(ов) для размещения

(наименование объекта строительства)

и установила размеры намечаемой к изъятию площадки с учетом оптимального варианта, предусматривающего минимальное изъятие ценных сельскохозяйственных угодий.

Выбор участка произведен на территории землепользования _____

При этом рассматривались следующие варианты размещения объекта:

Вариант 1. _____
(описание места расположения и краткая характеристика участка)

Вариант 2. _____
(описание места расположения и краткая характеристика участка)

Вариант 3. _____
(описание места расположения и краткая характеристика участка)

Характеристика вариантов

N.N. п.п.	Показатели	Единица измерения	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
1	Площадь земельного участка (ов) в	га			
	собственности - всего				
	в т.ч. по земельным угодьям:				
	а)				

	б)				
	в)				
	г)				
	д)				
	е)				
	аренда - всего				
	в т.ч. по земельным угодьям:				
	а)				
	б)				
	в)				
	г)				
	д)				
	е)				
2	Количество затрагиваемых землепользователей	Кол-во			
3	Образование чересполосицы, земель, неудобных для механизированной обработки	да, нет			
4	Стоимость потерь сельскохозяйственного производства - всего	руб.			
	Аренда лесного участка - всего	руб.			
5	Стоимость возмещения убытков - всего	руб.			
	в том числе: а)убытки	руб.			
	б) упущенная выгода	руб.			
	в) восстановление плодородия (биологический этап рекультивации)	руб.			
	г) многолетних насаждений	руб.			
	д) восстановление мелиоративных систем	руб.			
	е) снос строений и сооружений	руб.			
	ж) стоимость незавершенного строительства	руб.			
	з) лесного хозяйства	руб.			
	и)				
6	Объем снимаемого плодородного слоя почвы	тыс.м ³			
7	Площадь малопродуктивных земель, улучшаемых путем нанесения снимаемого плодородного слоя почвы	га			
8	Площадь земель, подлежащих рекультивации-всего	га			
	в т.ч.: а) пашня	га			
	б)				
	в)				
	г) лесные насаждения	га			
	д) водоем	га			
	е)				
9	Расположение участка строительства до:				
	а) населенного пункта	км.			
	б) автодороги	км.			
	в) ж.-д. станции	км.			
10	Рельеф участка (уклон)	%			
11	Залегание грунтовых вод	м			
12	Затопляемость территории	зато пл., не затопл.			
13	Удаленность перевозки плодородного слоя почвы до участка землевания				
14	Использование земельного участка после рекультивации	вид земельного угодья			

На основании рассмотрения вариантов размещения площадки комиссия установила _____

Особое мнение _____

Заключение и выводы комиссии на основании следующих факторов _____

Преимущества выбранного варианта _____

Условия предоставления земельного участка _____

Установление санитарных, охранных, защитных и других зон _____

Заказчик должен обеспечить _____

ПОДПИСИ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ И ЧЛЕНОВ КОМИССИИ:

АКТ

выбора земельного участка для разработки карьера мела
и трепела ОАО "Мальцовский портландцемент" из земель
ТОО "Фокинское" _____ района _____ области

20 марта 2001 г.

В соответствии с распоряжением администрации _____ района N 222- от 10 марта 2001 г.
"О назначении комиссии по выбору земельного участка ОАО "Мальцовский портландцемент" под разработку
Фокинского карьера мела и трепела", комиссия в составе:

Председатель комиссии:

Члены комиссии:

провела обследование испрашиваемых под карьер мела и трепела земель, расположенных южнее н.п.Березино.

Испрашиваемый земельный участок непосредственно примыкает к уже существующему карьере мела и трепела. Вновь отводимая площадь будет являться его дальнейшим развитием. Участок представляет собой слабопологий склон с уклоном в сторону существующего ручья.

Почвенный покров представлен дерново-слабо и среднеподзолистыми почвами легкосуглинистого механического состава. Гумусовый горизонт достигает 25 см при содержании гумуса 1,6-1,7%. Обеспеченность фосфором и калием средняя. Уровень залегания грунтовых вод 10-12 метров. Испрашиваемая под карьер площадь находится в районном фонде перераспределения, однако в настоящее время участок передан в пользование ООО "Фокинское" _____ района. На указанную территорию имеется горный отвод и лицензия на право пользования недрами от « » _____ 200_ г., выданные ОАО «Мальцовский портландцемент» территориальным органом Госгортехнадзора.

До начала разработки карьера открытое акционерное общество "Мальцовский портландцемент" должно возместить потери сельскохозяйственного производства, связанные с изъятием земель для несельскохозяйственных нужд в бюджет _____ района. Убытки, включая упущенную выгоду, - ООО "Фокинское" _____ района.

Кроме того, перед началом разработки производственных запасов мела и трепела необходимо провести снятие плодородного слоя и вскрышных пород с территории будущего карьера.

После полной отработки производственных запасов мела и трепела нарушенные земли должны быть рекультивированы и приведены в состояние, пригодное для дальнейшего использования под лесные насаждения.

Площадь изымаемого земельного участка составляет 10,5 га и обоснована расчетами главного маркшейдера в соответствии с разведанными запасами мела и средней ежегодной потребностью в сырье для основного производства.

Вариант размещения земельного участка под расширение карьера принят согласно проекту разработки карьера, разработанному Ленинградским НИИ _____ в 2000 году, прошедшему государственную экологическую экспертизу и утвержденному в установленном порядке.

ВЫВОД: Комиссия считает возможным изъятие земельного участка площадью 10,5 га из земель районного фонда перераспределения, предоставленного в пользование ООО «Фокинское», с целью предоставления данного земельного участка в аренду ОАО «Мальцовский портландцемент» для разработки карьера мела и трепела в соответствии с горным отводом, лицензией и проектом разработки карьера.

ПОДПИСИ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ И ЧЛЕНОВ КОМИССИИ.

Основные достоинства форм актов выбора земельных участков и их недостатки в том, что они рассчитаны на определенные случаи. Когда производится заполнение данных по конкретному земельному участку, то большая часть информации или отсутствует, или не требуется вообще с учетом специфики объекта. И эти формы становятся пустыми или заполненными наспех, то есть формально. В идеале следует пользоваться формами актов как путеводителем, чтобы не упустить важные показатели, а акт заполнять и печатать отдельно - только с самыми существенными и ключевыми показателями.

Общий недостаток в оформлении актов выбора земельных участков - отсутствие описания и сравнения принятого и других рассмотренных вариантов. Иногда, действительно, складывается такая ситуация, когда альтернативных вариантов нет, а если и есть, то они несопоставимы с выбранным вариантом. Но бывают случаи, когда искусственно замалчиваются более рациональные варианты с точки зрения сохранения продуктивных земель, природных ресурсов и экологии, но это по разным причинам не выгодно заказчику. Такое положение недопустимо.

В приведенных актах выбора земельного участка приведен минимальный состав комиссии. О возможном составе комиссии по выбору земельного участка более подробно сказано в главе 1.

10.6.3. Карта (план) земельного участка, прилагаемая к акту о выборе земельного участка для размещения объекта

Согласно Федеральному закону «О землеустройстве»: «карта (план) объекта землеустройства - документ, отображающий в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства, границы ограниченных в использовании частей объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей». Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» введено новое понятие: «Межевой план», который содержит графические и текстовые материалы. Если карта (план) будет отменена, то вместо нее будет межевой план.

Карта (план) земельного участка является приложением к акту о выборе земельного участка для размещения объекта и составляется на удобном для работы картографическом материале, на который предварительно нанесена информация, необходимая для принятия и обоснования проектных решений (границы существующих земельных участков, их кадастровые номера, границы охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования земель).

В соответствии с требованиями нормативных документов, а также с учетом опыта работы на проекте границ земельного участка, прилагаемом к акту о выборе земельного участка, рекомендуется отображать границы и иные сведения:

- об обладателях права на земельный участок (собственниках, владельцах, пользователях, арендаторах);
- об ограничениях и обременениях земельного участка в пользу иных лиц;
- об установленных охранных и санитарных зонах, придорожных полосах, дорогах, проходах и публичных и частных сервитутах в пользу земельного участка;
- о видах земельных угодий, мелиорированных землях;
- о внутрихозяйственной организации территории, введенных севооборотах, размещении сельскохозяйственных культур на местности;
- о качественном состоянии земельных угодий, в том числе почвенных разновидностях, от которых зависит расчет стоимости потерь сельскохозяйственного производства;
- сведения о лесоустройстве: квартал, выдел, группа леса, категория защитности, состав лесных пород, их возраст и другие качественные характеристики для расчета арендной платы.

Карта (план) земельного участка составляется в виде выкопировки или фрагмента с плана земель основного землепользования, у которого изымается земельный участок. Картографическая основа должна строго соответствовать кадастровой карте, положенной в основу государственного земельного кадастра.

На карте (плане) должны быть надписаны названия всех обладателей права на земельный участок (юридических и физических лиц), вид права на землю (собственность, владение, пользование, аренда), ограничения и обременения в пользу иных лиц, установленные сервитуты в пользу земельного участка (охранные, защитные зоны, проходы, проезды и т.п.) и их границы.

Карта (план) земельного участка имеет ориентацию на север. Масштаб плана соответствует принятым в данной местности масштабам кадастровой карты, то есть 1:10000 или 1:25000, а, может

быть, и крупнее. При необходимости на карте (плане) может быть показан рельеф местности горизонталями. Для ориентирования и привязки изготавливается обзорный план более мелкого масштаба 1:50000 или 1:100000 с указанием ближайших населенных пунктов и других ориентиров. При разработке технического задания по межеванию земельного участка в качестве приложения прикладывается схема привязки к пунктам опорной межевой сети (ОМС) с указанием размеров сторон и углов привязочного хода, а также кроки пунктов ОМС.

Карту (план) земельного участка подписывают все члены и участники комиссии по выбору земельного участка (подпись и печать). Отдельные организации ставят специальный штамп "согласовано". При необходимости могут быть записаны особые условия согласования или ссылка на их наличие в другом документе.

Карта (план) земельного участка является приложением к акту о выборе земельного участка и утверждается постановлением органа местного самоуправления.

Рекомендуемые условные обозначения к карте (плану) земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	Граница охранной зоны
Граница земельного участка	Граница минимально допустимых расстояний при строительстве объекта
Площадь земельного участка - всего	Граница придорожной полосы
Размещение земельного участка - вариант 1	Граница санитарно-защитной зоны
Размещение земельного участка - вариант 2	Граница водоохранной зоны
Размеры сторон земельного участка в метрах	Граница ограничений, обременений земельного участка в пользу иных лиц
Промеры линий для привязки границ земельного участка в метрах	Граница охранной и санитарной согласно установленных сервитутов в пользу земельного участка зон, придорожных полос, дорог и проходов
Румбы или дирекционные углы	Граница зоны охраны памятника истории и культуры
Номер поля севооборота № 1	Граница земель для освоения взамен изымаемых
Индекс и название почвы	Граница горного отвода
Граница почвенных контуров	Номер оценочной зоны
Название размещенной сельскохозяйственной культуры	Граница территориальной зоны
Номер и площадь контура земельных угодий	Подъезд к земельному участку

При вычерчивании условных обозначений на проекте границ земельного участка можно применять как общепринятые при оформлении землеустроительной документации, так и внесистемные условные обозначения. Условные обозначения и линии границ рекомендуется окрашивать разным цветом.

При изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков в границах населенных пунктов необходимо учитывать обязательные требования по оформлению, установленные в Градостроительном кодексе. Документы, удостоверяющие право на землю, должны содержать следующую информацию:

- наличие в границах земельного участка зданий, строений и сооружений, не принадлежащих собственнику, владельцу, пользователю или арендатору данного земельного участка, с указанием ограничений на использование данного земельного участка в связи с расположением на нем указанных объектов;
- наличие в границах земельного участка объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной или государственной собственности с указанием их параметров и ограничений на использование указанных объектов;
- код территориальной зоны, установленный правилами землепользования и застройки;
- функциональное назначение территориальной зоны, в пределах которой находится земельный участок;
- местоположение земельного участка или его части в границах зон охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий, водоохранных зон, а также в границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и иных территорий, ограничения на использование которых устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации;

При делении земельных участков или изменении их границ и параметров должны соблюдаться требования Градостроительного кодекса:

- красные линии и линии регулирования застройки;
- требования градостроительных регламентов к минимальным размерам земельных участков;

- в случае деления объектов недвижимости должны быть обеспечены условия для функционирования их частей как самостоятельных объектов недвижимости.

К карте (плану) земельного участка может быть изготовлен штамп землеустроительного предприятия

Директор			Изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка ДУБРОВСКИЙ РАЙОН БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ Автозаправочная станция на дороге Брянск-Смоленск по заявлению ОАО "Юкос"			
Гл. инженер						
Нач. отдела						
Нач. группы						
Инженер			ПРОЕКТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	Стадия	Листов	Лист
Инженер				ТЗ	2	1
Инженер				ООО «Главземпроект»		
Инженер						
Техник						
			Масштаб 1:10 000 2007 год.			

10.6.4. Экспликация земель

Земельные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения различаются в зависимости от фактического использования и обозначаются на картографических материалах условными знаками. Среди земельных угодий выделяются сельскохозяйственные угодья как наиболее ценные, используемые для получения сельскохозяйственной продукции: пашня, многолетние насаждения, залежь, сенокос и пастбище.

При выборе земельного участка для размещения объекта рекомендуется по возможности размещать объект на несельскохозяйственных угодьях. Это важно как для сохранения ценных сельскохозяйственных угодий, так и уменьшения выкупной цены земельного участка, так как они действительно имеют наибольшую стоимость:

- по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения;
- при расчете потерь сельскохозяйственного производства (потери считаются только по сельскохозяйственным угодьям);
- при определении убытков сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду;
- при расчете стоимости проведения биологического этапа рекультивации нарушенных земель.

В результате определения площади обособленных контуров составляется экспликация земельного участка по видам земельных угодий. В качестве земельного участка могут быть в данном случае все земли, входящие в состав сельскохозяйственной организации. По всем сельскохозяйственным организациям такие вычисления были проведены с составлением экспликации. При этом в качестве картографической основы использованы материалы аэрофотосъемки в масштабе 1:10000 - 1:25000. Данные вычислений положены в основу учета земель сельскохозяйственного назначения и других категорий. Материалы хранятся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, то есть в территориальных отделах Управления Роснедвижимости по субъектам РФ. Все изменения в составе земельных участков фиксируются, и по итогам года по состоянию на 1 января наступившего года составляется отчет о наличии и использовании земель в границах муниципального района в разрезе землепользователей по категориям земель и видам земельных угодий.

При определении видов земельных угодий на земельном участке, выбранном для размещения объекта, следует руководствоваться:

- материалами по вычислению площадей обособленных контуров земельных угодий, содержащими экспликацию земель по каждому землепользованию;
- материалами инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения;
- картой землепользования, составленной при реорганизации и приватизации земель сельскохозяйственных организаций;
- другими землеустроительными материалами, утвержденными в установленном порядке и принятыми для ведения земельного учета.

Общая площадь земельного участка вычисляется по координатам поворотных точек границы, полученных в результате межевания на местности или для целей выбора и предварительного согласования места размещения объекта по всем конкурентоспособным вариантам, определяется

камерально картометрическим способом с использованием имеющихся картографических материалов (аэрофотосъемки или топографической съемки).

Далее производится вычисление по обособленным контурам земельных угодий, подсчитывается сумма площадей, которая сравнивается с общей площадью. В результате сравнения определяется практическая невязка, которая сравнивается с допустимой (теоретической) невязкой. Если невязка практическая не больше допустимой, то в вычисленные обособленные контура земельных угодий вводятся поправки и окончательно подсчитывается их площадь. Если невязка не допустимая, то все вычисления площадей повторяются заново.

При наличии двух и более контуров и (или) видов земельных угодий производятся вычисления контуров земельных угодий с составлением соответствующей ведомости, в которой записываются новые вычисления с подсчетом практической суммы и внесением поправок в результаты вычисления.

Разрезаемые контура земельных угодий увязываются с учетом известной площади целого контура. Вычисленные и известные площади контуров следует отобразить в ведомости вычислений или выписать их на карту (план) земельного участка (при небольшом количестве контуров).

По контурам почвенных разновидностей также производятся вычисления площадей с ведением ведомости и увязкой результатов вычислений с учетом известной площади целого контура.

Вычисление площадей контуров земельных угодий со сложной конфигурацией границ производится картометрическим способом на экране монитора или механическим способом, то есть с использованием планиметра. Для этого применяется специальная ведомость.

Землепользование _____
Планшет _____ Планиметр N _____

P= _____, П= _____, М= _____,

N контура на плане	Название угодий	Отсчеты плани- метра И1 И2 И3	И2-И1 И3-И2	Среднее из И2-И1 И3-И2	Вычисл. пло- щадь в га	Кэффи- циент попра- вок	Поправ- ки	Увязан- ные площа- ди в га	Площа- ди вкрап- ленных контур- ров	Площа- ди угодий	Приме- чания
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	И	12

				Итого							
				Должно быть							
				Невязка							

_____ 200 г.

Вычислил _____

Если в ходе обследования земельного участка комиссией по выбору земельного участка установлены другие виды земельных угодий, отличающиеся от земельно-учетных данных, необходимо:

- произвести геодезические измерения земельного участка на местности в соответствии с требованиями нормативных документов по межеванию и инвентаризации земель. Для выполнения указанных работ за счет средств заказчика привлекаются юридические или физические лица, имеющие лицензию на выполнение геодезических и картографических работ;
- нанести на карту (план) в общепринятых условных знаках выявленные изменения;
- вычислить площади земельных угодий согласно требованиям "Указаний по вычислению площадей";
- составить экспликацию земель;

- произвести согласование результатов вычисления площадей земельных угодий, а именно, составить акт выявленных изменений площадей земельных угодий в сравнении с данными земельного учета. Указанный акт подписывают члены комиссии, а утверждает его собственник земельного участка. Утвержденный акт прикладывается к документам проекта границ земельного участка. При проведении согласований следует руководствоваться требованиями «Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденного постановлением Правительства РФ от 11.07.2002 г. №514.

Для сведения приводим форму экспликации земельного участка по видам земельных угодий, принятую для ведения земельного учета.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

земельного участка из состава земель _____
(именование сельскохозяйственной организации, обладающей правом на земельный участок)

выбранного комиссией по заявлению _____
(наименование организации)

в целях размещения объекта: _____
(наименование объекта)

N.N. п.п.	Виды земельных угодий	Площадь всего, га	в том числе изымается (выкупается) и предоставляется, га			
			в собственность	в аренду		
1	2	3	4	5	6	7
1.	Всего земель					
2.	в т.ч. Пашня/в т.ч. орошаемая, осушенная					
3.	Многолетние насаждения					
4.	Залежь					
5.	Сенокос					
6.	Пастбище					
	ИТОГО сельхозугодий/ в т.ч. орошаемых, осушенных					
7.	Личных подсобных хозяйств, служебных наделов и др. - всего					
	в т.ч. сельхозугодий					
	из них - пашня					
	многолетние насаждения					
	кормовые угодья					
	под постройками и др.					
8.	Индивидуальное жилищное строительство - всего					
	в т.ч. сельхозугодий					
	из них - пашня					
	многолетние насаждения					
	кормовые угодья					
	под постройками и др.					
9.	Коллективное и индивидуальное садоводство и огородничество - всего					
	в т.ч. - садоводство					
	- огородничество					
	ВСЕГО с/х угодий					
	в т.ч. пашня					
10.	Земель, находящихся в стадии мелиоративного строительства					
11.	Лесных земель					
12.	Древесно-кустарниковой растительности, не входящей в лесной фонд					
13.	Болота					

14.	Под водными объектами					
15.	Площади, улицы, переулки, проезды, набережные, дороги, прогоны					
16.	Парки, скверы, ботанические сады					
17.	Застроенные территории					
18.	Нарушенные земли					
	в т.ч. торфоразработки					
19.	Прочие земли - всего					
	в т.ч. - полигоны отходов,					
	свалки					
	овраги					
	территории консервации					
	другие земли					

Начальник территориального отдела
Управления Роснедвижимости

_____ района
_____ области

М.П.

(подпись, дата, Ф.И.О.)

В заголовке экспликации, то есть в незаполненных колонках могут быть записаны сведения по другим видам права на земельный участок: постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, а также данные по площадям, имеющим ограничения по использованию (охранные и санитарно-защитные зоны, придорожные полосы), установленные частные и публичные сервитуты.

10.7. Макет заключения комитета по управлению муниципальным имуществом и землеустройству и примеры заключений органа архитектуры и градостроительства, управления сельского хозяйства, лесхоза, межрайонного отдела управления Роснедвижимости о выборе и предоставлении земельных участков для строительства, протокола о намерениях купли-продажи земельного участка

Каждый проект границ земельных участков, связанный с выбором и предоставлением земельных участков для строительства по-своему неповторим, поскольку затрагиваются разные категории земель, разные обладатели права на земельные участки, разные, непохожие по своим природным свойствам, земельные участки, ставятся разные цели строительства и условия использования земельных участков. Соответственно и заключение комитета по управлению муниципальным имуществом и землеустройству должно учитывать правовой статус земельного участка, его характеристику, влияние строительства на окружающую природную среду, жизнедеятельность и здоровье человека, варианты сохранения особо ценных и мелиорированных земель, плодородного слоя почвы и рекультивации нарушенных земель, возмещение потерь и убытков сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду, установление ограничений и обременений по использованию земельных участков.

Представляем макет заключения комитета по управлению муниципальным имуществом и землеустройству и примеры заключений органа архитектуры и градостроительства, управления сельского хозяйства, лесхоза, межрайонного отдела управления Роснедвижимости о выборе и предоставлении земельных участков для строительства. Макет и примеры заключений рекомендуем использовать творчески с учетом индивидуальных особенностей конкретного земельного участка и размещаемого объекта.

Комитет по управлению муниципальным имуществом и землеустройству

_____ района _____ области

Адрес комитета

пос. _____

ул. _____, дом _____ (куда)

тел/ факс _____ E-mail: _____

от " _____ " _____ 200 _____ N _____ (кому)

на N _____ от _____ 200 _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по _____
(предварительному согласованию места размещения объекта, изъятию (выкупу) и предоставлению земельного и
(или) лесного участка в аренду в целях строительства и эксплуатации объекта)

Согласно _____
(заявлению юридического лица или гражданина)

_____ (полное, абсолютно правильное наименование юридического лица, его адрес или Ф.И.О. гражданина)

распоряжением администрации района от " _____ " _____ 200 _____ № _____
была создана рабочая комиссия по выбору земельного участка на местности, в ходе работы которой определено
место размещения объекта и разработан проект границ земельного участка по
вариантам и составлен Акт о выборе земельного участка. При этом за основу был принят вариант
_____, учитывающий _____

Разработка проекта границ земельного участка произведена _____

_____ >
(наименование землеустроительного предприятия или частного лица)

Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка _____

Местонахождение _____

Категория земель _____

Территориальная зона _____

Разрешенное использование, включая ограничения (обременения) _____

Участок ранее был предоставлен _____

_____ (в собственность, владение, постоянное пользование, аренду)

_____ (наименование юридического или физического лица,

которое обладает правом на земельный участок до его изъятия, и его адрес)

В результате изъятия (выкупа) земельного участка будет изменено его целевое назначение и условия
использования:

Категория земель после изъятия _____

Разрешенное использование _____

Наличие особо охраняемых территорий, памятников истории и культуры _____

Ограничения и обременения земельного участка _____

Установленные сервитута в пользу данного земельного участка _____

Наличие ареста (запрещения) сделок, ипотеки, залога данного земельного участка _____

Наличие мелиоративных систем _____

_____ (орошение, осушение, искусственные водоемы, гидро-

технические сооружения, защитные лесонасаждения, выполненные культуртехнические работы)

Для обеспечения безопасного функционирования объекта, располагаемого на земельном участке, устанавливается
охранная зона шириной _____ метров

_____ >
(указать местоположение охранной зоны)

зона минимально допустимых расстояний при строительстве шириной _____ м.

Рекультивация нарушенных земель предусмотрена для последующего их использования под

(указать вид земельных угодий после рекультивации)

Освоение и улучшение земель взамен изымаемых _____
(площадь в гектарах,

местоположение, стоимость работ и срок исполнения)

Общая стоимость возмещения потерь сельскохозяйственного производства составляет _____

Общая стоимость убытков, включая упущенную выгоду, составляет _____

Нормативная цена земельного участка составляет _____

Кадастровая оценка земельного участка определена согласно расчетам, выполненным в 200__ году, и составляет _____ руб.

Земельный участок относится к _____ зоне, для которой установлен коэффициент, равный _____, применяемый для исчисления земельного налога (арендной платы).

Земельный налог (арендная плата) на всю площадь _____ составит _____ руб.
(м² или га)

Замечания и предложения при согласовании места размещения объекта:

1. Разработать проект рекультивации земель для последующего их использования

(указать виды земельных угодий после рекультивации и их площади)

2. Провести согласования проекта строительства _____

3. Выполнить технические условия _____

4. Учесть замечания _____

5. Разработать проект освоения и улучшения земель на площади _____ га.

6. В проекте предусмотреть выполнение следующих мероприятий при использовании земельного участка
(противоэрозионные, водоохранные и др.)

7. Учесть предложения схода (референдума) граждан _____

8. _____

Замечания и предложения по использованию предоставляемого земельного участка:

1. При производстве земляных работ обеспечить сохранение верхнего плодородного слоя почвы на глубину _____ см, произвести его складирование и последующее использование согласно проекту рекультивации в намеченный срок _____ (год, лет) со сдачей земель в установленном порядке.

2. Соблюдать требования земельного законодательства и не нарушать установленного режима использования земель и охранных зон.

3. Своевременно вносить плату за землю (земельный налог, арендную плату), для чего в течение месяца подавать сведения в налоговую инспекцию о наличии и размерах земельного участка.

4. Возместить стоимость потерь сельскохозяйственного производства и убытки, связанные с изъятием земель.

5. Обеспечить установление и закрепление границ земельного участка на местности и сохранность межевых знаков.

6. Пользование земельным участком производить строго по целевому назначению в соответствии с разрешенным использованием.

7. _____

Состав земельного участка по видам земельных угодий

Вид земельного угодья до изъятия на 01.01.200__г.	Площадь, га	Вид земельного угодья после изъятия	Площадь, га	Вид земельного угодья после рекультивации	Площадь, га

Виды земельных угодий отображены условными знаками на карте (плане) земельного участка, а площади в экспликации земельного участка и соответствуют данным государственного земельного кадастра.

Считаю возможным согласовать _____,

(место размещения объекта, изъятие (выкуп) и предоставление, предоставление лесного участка в аренду)

а проект границ земельного участка представить на рассмотрение администрации района для принятия решения в пределах полномочий в соответствии с земельным законодательством.

Руководитель комитета по управлению
муниципальным имуществом и
землеустройству

М.П. _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Комментарий: при подготовке формы заключения максимально учтены требования, предъявляемые при выборе и предоставлении земельных участков для строительства, а также к оформлению землеустроительной документации.

В форме заключения приведены различные показатели, которые позволяют максимально учесть отдельные важные характеристики земельного участка, условия его предоставления и последующего использования. В том числе традиционные и новые для землеустроительной документации показатели, как:

- возмещение стоимости потерь и убытков сельскохозяйственного производства;
- замечания и предложения по рекультивации нарушенных земель;
- ограничения, обременения, сервитута;
- арест (запрещение) сделок, ипотека, залог;
- кадастровая стоимость, нормативная цена;
- разрешенное использование земель;
- особо охраняемые территории;
- памятники истории и культуры;
- охранные зоны и зоны минимальных расстояний при строительстве;
- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны и другие понятия.

Вместе с тем в форме предусмотрены и свободные строки для записи особых замечаний и условий, в том числе и по недостаткам проекта, различным мнениям и для предложений, которые следует учесть при разработке (доработке) проекта строительства объекта.

Таким образом, заключение становится не формальным документом, как это было ранее, а ключевым как для правового оформления изъятия (выкупа) и предоставления земель, так и для последующего государственного кадастрового учета и регистрации права на земельный участок.

Подготовка заключения по данной форме позволит как бы заново всесторонне и углубленно пересмотреть все землеустроительное дело, выявить нерешенные вопросы и недостатки для своевременного и оперативного их устранения на стадии разработки проекта границ земельного участка, выбора места размещения, изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка, то есть до принятия решения органа местного самоуправления.

Форма заключения будет как бы навигатором при сборе и оформлении документов по предоставлению земельных участков для строительства во всей полноте и в соответствии с требованиями земельного законодательства. Руководствуясь этой формой, нельзя что-либо забыть или пропустить, как это зачастую бывает в практической работе, что порождает конфликты и недоразумения между землепользователями и даже земельные споры и судебные разбирательства.

На основании заключения имеется возможность учесть все принципиальные вопросы, а затем грамотно и обоснованно составить проект постановления администрации муниципального района по изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка для несельскохозяйственных нужд.

В числе важных показателей, которые дополнительно можно записать на свободных строках заключения, могут быть следующие:

- характеристика и полнота предоставленных землеустроительных материалов, в том числе и недостатки, выявленные при рассмотрении проекта границ земельного участка, которые следует устранить до представления материалов на согласование в орган местного самоуправления. (Однако на практике принято устранять замечания в рабочем порядке, а в дело прикладывать заключение, которое составлено уже после завершения всех работ и устранения недостатков, так как в ином случае теряется смысл и значение заключения комитета по земельным ресурсам и землеустройству);
- возможные варианты размещения объекта на непригодных, малопродуктивных или менее ценных в сельскохозяйственном производстве землях, имеющих более низкий балл или стоимость по экономической или кадастровой оценке;
- образование недостатков в землепользовании сельскохозяйственного предприятия, из земель которого предусматривается изъятие земель вследствие размещения объекта, и возможность обмена или передачи возникающих чересполосных участков другим землепользователям;
- отрицательное влияние размещения объекта на внутрихозяйственную организацию территории, нарушение введенных севооборотов;
- образование опасности водной эрозии почв, их загрязнения и других негативных воздействий на прилегающие к размещаемому объекту земельные угодья и возможные мероприятия по их устранению;
- необходимость изменения режима использования прилегающих к размещаемому объекту земельных угодий;
- целесообразность и обоснованность размеров испрашиваемых к отводу площадей (с учетом данных об использовании ранее отведенных площадей, если объект расширяется);
- переносе строений, сооружений, компенсация их стоимости или строительство их в другом месте;
- возможность предоставления земельного участка взамен изымаемого.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА

по переводу лесных участков из состава земель лесного фонда в категорию земель промышленности и иного специального назначения и по предоставлению в аренду лесного участка для использования в целях строительства и эксплуатации объекта на территории Унечского лесхоза Унечского района Брянской области

Для выбора места размещения объектов нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-П» (БТС-П) ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» обратилось в муниципальное образование «Унечский район». Согласно распоряжению главы администрации муниципального образования была создана комиссия по выбору земельных участков. При выборе трассы нефтепровода рассмотрено несколько вариантов, которые возникали в связи с выявлением естественных препятствий, водных объектов, необходимостью соблюдения минимальных расстояний от населенных пунктов.

Считаем наиболее оптимальным вариант размещения нефтепровода, указанный в акте о выборе земельных участков и на чертеже (плане) трассы нефтепровода в масштабе 1:10000.

Размещение нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-И» (БТС-П) не противоречит Схеме территориального планирования муниципального образования «Унечский район», а наоборот ее дополняет и способствует развитию территории. В результате строительства нефтепровода предполагается обеспечить перекачку нефти в объеме 50 млн. тонн в год, что обеспечит:

- а) создание новых рабочих мест;
- б) налоговые поступления на территории муниципального района и Брянской области.

Испрашиваемые для строительства лесные участки расположены в _____ кварталах Унечского лесхоза _____ лесничества и входят в состав категории земель лесного фонда _____ га и в состав категории земель сельскохозяйственного назначения (сельские леса) _____ га. Так как лесные участки расположены на межселенной территории, для которой не установлены правила землепользования и застройки, в соответствии с требованиями ч.2 статьи 31 Градостроительного кодекса в случае планирования застройки таких территорий необходимо разработать соответствующие правила землепользования и застройки с целью освоения территории: карта градостроительного зонирования, градостроительные регламенты и порядок применения Правил.

Отдел архитектуры и градостроительства муниципального района не возражает по вопросу выбора места размещения нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-П» (БТС-П) и предоставления

лесных участков в аренду для строительства и эксплуатации указанных объектов на общей площади _____ га, в том числе лесные участки на землях лесного фонда _____ га, лесные участки на землях сельскохозяйственного назначения (сельские леса) _____ га.

Землеустроительную документацию по предоставлению для строительства лесных участков оформить в соответствии с требованиями земельного и лесного законодательства.

Заявителю в лице ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» и генеральному проектировщику объектов получить технические условия и разрешение на проектирование и строительство объектов и коммуникаций в установленном порядке.

Главный архитектор
Унечского района _____

м.п. (подпись)

(Ф.И.О.)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

управления сельского хозяйства администрации муниципального образования «Унечский район»
по вопросу предварительного согласования места размещения нефтепровода «Балтийская
трубопроводная система-П» (БТС-П)

« » 03.2007 г.

г. Унеча

Рассмотрев заявку ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» о выделении земельных участков для размещения нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-П» (БТС-П) на общей площади _____ га, в том числе на землях сельскохозяйственного назначения _____ га, из них лесные участки (сельские леса) _____ га, на землях лесного фонда _____ га, в том числе защитные леса (леса первой группы) _____ га, эксплуатационные леса (второй группы) _____ га., управление сельского хозяйства при администрации муниципального образования «Унечский район» констатирует, что комиссией по выбору трассы нефтепровода выбран оптимальный вариант размещения нефтепровода.

Управление сельского хозяйства, учитывая согласие сельскохозяйственных организаций, рекомендует администрации МО «Унечский район» утвердить акт о выборе земельного участка, проект его границ и предварительно согласовать место размещения объекта: нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-П» (БТС-П).

Управление сельского хозяйства поддерживает условия предоставления земельных участков, указанные в протоколах собрания участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения, а именно:

- 1) оплата выкупной стоимости земельного участка, включая потери и убытки сельскохозяйственного производства, затраты на биологический этап рекультивации нарушенных земель до начала освоения земельного участка;
- 2) разработка проекта рекультивации нарушенных земель при строительстве нефтепровода;
- 3) проведение государственной экспертизы проекта строительства объекта.

Управление сельского хозяйства не возражает по вопросу предоставления лесных участков (сельские леса) на площади _____ га, входящие в состав категории земель сельскохозяйственного назначения и _____ га из состава категории земель лесного фонда, в том числе защитные леса _____ га, эксплуатационные леса на площади _____ га для строительства и эксплуатации нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-П» (БТС-П).

Начальник управления сельского
хозяйства МО «Унечский район» _____

м.п. (подпись)

(Ф.И.О.)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к материалам по переводу лесных участков из состава земель лесного фонда в категорию земель промышленности и иного специального назначения и о предоставлении в фенду лесного участка для использования в целях строительства и эксплуатации объекта на территории Унечского лесхоза Унечского района Брянской области

В связи с обращением ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» по вопросу предоставления земельных участков для использования с целью строительства и эксплуатации нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-II» (БТС-II) распоряжением администрации района была создана комиссия по выбору земельных участков, в результате работы которой был составлен Акт о выборе земельных участков и проект границ земельных участков, в состав которых входят и лесные участки, обойти которые при проложении трассы нефтепровода не представляется возможным.

При выборе лесного участка использованы материалы лесоустройства, изготовленные _____ лесоустроительным предприятием в _____ году (план лесоустройства в масштабе 1:25000 и таксационное описание лесных насаждений).

Согласно материалов лесоустройства испрашиваемые лесные участки входят в состав _____ кварталов, которые по целевому назначению относятся к защитным лесам (леса первой группы) _____ га, выполняющим функцию _____ защиты: _____, и эксплуатационные леса на площади _____ га.

На основании п.5 статьи 21 Лесного кодекса: «Допускается вырубка деревьев, кустарников, лиан, в том числе в охранных зонах и санитарно-защитных зонах, предназначенных для обеспечения безопасности граждан и создания необходимых условий для эксплуатации соответствующих объектов в целях ... использования линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов».

Всего предоставляется из состава земель лесного фонда защитных лесов для строительства и эксплуатации объекта - _____ га, в том числе подлежат рекультивации после завершения использования - _____ га.

Условия предоставления и характеристика лесного участка					
Условия предоставления	Местоположение согласно данным лесоустройства	Общая площадь, га	Подлежит рекультивации, га	Срок аренды	Стоимость аренды лесного хозяйства, руб.
Перевод лесных участков из состава земель лесного фонда в категорию земель промышленности и иного специального назначения	лесничество квартал _____; выдел _____;		нет	49 лет	
Аренда лесного участка для использования в целях строительства и эксплуатации объекта	лесничество квартал _____; выдел _____;			49 лет	
Аренда лесного участка для использования в целях строительства объекта	лесничество квартал _____; выдел _____.			до 1 года	

Более подробная характеристика лесного участка приводится в акте натурного технического обследования.

Унечский лесхоз не возражает и дает свое согласие на перевод лесных участков из состава земель лесного фонда в категорию земель промышленности и иного специального назначения и о предоставлении в аренду лесного участка для использования в целях строительства и эксплуатации объекта на территории Унечского лесничества Унечского района Брянской области и предлагает дополнительно включить в состав договора аренды лесного участка следующие условия его использования:

1. Оплату работ по таксации лесных насаждений, землеустроительные работы по межеванию лесного участка, постановке его на государственный кадастровый учет и регистрации права на лесной участок и договора аренды производит заявитель в лице ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба».
2. При рубке древесных насаждений, строительстве и эксплуатации объекта строго соблюдать меры пожарной безопасности и природоохранные мероприятия.
3. После завершения строительных работ провести рекультивацию нарушенных земель на площади _____ га.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

межрайонного отдела управления Роснедвижимости

к материалам по переводу лесных участков из состава земель лесного фонда в категорию земель промышленности и иного специального назначения и о предоставлении в аренду лесного участка для использования в целях строительства и эксплуатации объекта на территории Унечского лесхоза Унечского района _____ области

В соответствии с требованиями статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации органом местного самоуправления, а именно, муниципальным образованием «Унечский район» рассмотрено заявление ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» по вопросу предоставления земельных участков для использования с целью строительства и эксплуатации нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-II» (БТС-II). В результате рассмотрения заявления распоряжением администрации района была создана комиссия по выбору земельных участков, которая произвела работу и составила Акт о выборе земельных участков и Проект границ земельных участков.

Обоснование испрашиваемой площади: расчет испрашиваемой площади произведен с учетом действующих норм отвода и проектных решений, представленных в технико-экономическом обосновании проекта (ТЭО).

Испрашиваемые для строительства земельные участки входят в состав следующих категорий земель:

№ п/п	Наименование землепользования	Категория земель	Вид земельных угодий	Аренда до 1 года, м2	Аренда от 1 года до 49 лет, м2	Охранная зона, м2
1	2	3	4	5	6	7
1	СПК «Павлово»	Земли сельскохозяйственного назначения	пашня	252504	570	225450
			залежь	135688	616	121150
			сенокос	45416	100	40550
			пастбище	22400	86	20000
			река Марс	280	0	1000
			лес	24200	105	27500
	Итого			480488	1477	435650
2	МО "город Марс"	Земли населенных пунктов	сенокос	1848	5	1650
			пастбище	8120	15	7250
			кустарник	660	0	750
	Итого			10628	20	9650
3	Автомобильная дорога «Марс-Павлово»	Земли промышленности и иного специального назначения	дорога	1064	0	950
4	МО "Павловское сельское поселение"	Земли сельскохозяйственного назначения	пашня (огород)	12600	29	11250
			сенокос	7784	15	6950
			пастбище	4536	10	4050
			кустарник	2024	5	2300
			лес	3300	10	3750
	Итого			30244	69	28300
5	ФГУ «Марсовский лесхоз»	Земли лесного фонда	лес	181720	527	206500
	ВСЕГО			704144	2093	681050

Испрашиваемые для строительства земельные участки, входящие в состав категории земель сельскохозяйственного назначения, по форме права относятся:

- 1) к общей долевой собственности граждан, участников долевой собственности на сельскохозяйственные угодья в границах СПК «Павлово»;
- 2) к государственной собственности до ее разграничения в границах СПК «Павлово» - лесной участок (сельские леса);
- 3) к федеральной собственности согласно Водному кодексу - река Марс;
- 4) к государственной собственности до ее разграничения на землях, переданных в ведение МО "Павловское сельское поселение", в границах н.п. Павлово, но расположенные за чертой указанного населенного пункта.

В целях согласования места размещения объектов нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-II» (БТС-II) необходимо получить согласие обладателей права на земельные участки:

- а) граждан, участников долевой собственности, являющихся собственниками испрашиваемых земельных участков;
- б) СПК «Павлово», которое использует земельные участки на правах аренды;
- в) Унечского сельского лесхоза, в ведении которого находятся леса в границах земель сельскохозяйственного назначения, включая испрашиваемый лесной участок;
- г) Территориального органа Росводресурсы по субъекту РФ - река Марс;
- д) МО "Павловское сельское поселение" в ведении которого находятся земельные участки в границах н.п. Павлово, но расположенные за чертой указанного населенного пункта.

По земельному участку, входящему в состав МО "город Марс" и относящемуся к категории земель населенных пунктов, должно быть получено согласование указанного муниципального образования.

Для возмещения причиненного ущерба в связи с использованием земельных участков не по целевому назначению, то есть не для сельскохозяйственного производства, необходимо следующее:

- 1) произвести расчет арендной платы, включая возмещение потерь сельскохозяйственного производства;
- 2) произвести расчет убытков сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду;
- 3) произвести расчет стоимости затрат на выполнение биологического этапа рекультивации нарушенных земель из состава сельскохозяйственных угодий;
- 2) разработать проект рекультивации нарушенных земель при строительстве нефтепровода и провести его государственную экспертизу.

По земельному участку, входящему в состав полосы отвода автомобильной дороги «Марс-Павлово», относящемуся к категории земель земли промышленности и иного специального назначения (земли автомобильного транспорта), должно быть получено согласование с Управлением автомобильных дорог Брянской области, в ведении которого находится указанная автомобильная дорога.

ВЫВОДЫ по земельным участкам, входящим в состав категории земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов и земель промышленности и иного специального назначения:

1. Считаем возможным размещение нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-II» (БТС-II) согласно варианту, одобренному комиссией по выбору места размещения объекта.
2. В зависимости от срока и характера использования сформировать и провести раздельное межевание в разрезе категорий земель по следующим земельным участкам:
 - а) единое землепользование: перевод земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности и иного специального назначения (аренда на 49 лет - наземные объекты нефтепровода и опоры линии электропередачи);
 - б) аренда земельного участка на период строительства объекта сроком до 1 года (для организации строительства и размещения строительной базы - без перевода в другую категорию).
3. После утверждения муниципальным образованием «Унечский район» проектов границ земельных участков рекомендуем поставить земельные участки на государственный кадастровый учет.
4. В соответствии с действующим земельным законодательством для принятия решения по переводу земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности и иного специального назначения и изменению разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения должно быть принято соответствующее постановление администрации Брянской области.

Испрашиваемые для строительства лесные участки расположены в _____ кварталах Унечского лесхоза и входят в состав категории земель лесного фонда. Земли лесного фонда, закрепленные за Унечским лесхозом поставлены на государственный кадастровый учет с присвоением одного кадастрового номера.

Категория земель:

- а) до предоставления земельного участка: земли лесного фонда _____ га;
 б) после предоставления земельного участка: земли промышленности и иного специального назначения _____ га, остается в составе земель лесного фонда _____ га.

Разрешенное использование:

- а) до предоставления земельного участка: для ведения лесного хозяйства _____ га;
 б) после предоставления земельного участка: для размещения и эксплуатации объектов нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-II» (БТС-II) _____ га.

Кадастровый номер земельного участка, ранее поставленного на кадастровый учет:
 32: _____.

Сведения о лесных участках, предоставляемых для строительства в _____ кварталах Унечского лесхоза					
Номер лесного участка (или кадастровый номер, если лесной участок поставлен на кадастровый учет)	Целевое назначение леса (группа леса); Наименование категории защитности и полезные функции защитных лесов; Наименование вида особо защитного участка лесов	Площадь, га			
		Перевод лесных участков из состава земель лесного фонда в категорию земель промышленности и иного специального назначения		Аренда лесного участка (без перевода в другую категорию) на период:	
		Землепользование (площадные объекты)	Единое землепользование (обособленные земельные участки под наземными объектами трубопроводов и линий электропередачи)	1) строительства и эксплуатации объекта сроком до 49 лет (охранная зона)	2) строительства объекта сроком до 1 года
	<u>Защитные леса</u> (леса первой группы), выполняющие функцию _____	_____ га	-	-	-
		-	га	-	-
		-	-	га	-
		-	-	-	га
	<u>Эксплуатационные леса</u> (леса второй группы) _____	_____ га	-	-	-
		-	га	-	-
		-	-	га	-
	..	-	-	-	га

ВЫВОДЫ по земельным участкам, входящим в состав категории земель лесного фонда:

- Считаем возможным размещение на землях лесного фонда: нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-II» (БТС-II) согласно варианту, одобренному комиссией по выбору места размещения объекта.
- В зависимости от срока и характера использования сформировать и провести раздельное межевание по следующим лесным участкам:
 - единое землепользование: перевод лесных участков из состава земель лесного фонда в категорию земель промышленности и иного специального назначения (аренда на 49 лет - наземные объекты нефтепровода и опоры линии электропередачи);
 - аренда лесного участка на период строительства и эксплуатации объекта сроком до 49 лет (охранная зона - без перевода в другую категорию);
 - аренда лесного участка на период строительства объекта сроком до 1 года (для организации строительства и размещения строительной базы - без перевода в другую категорию).
- После утверждения муниципальным образованием «Унечский район» проектов границ земельных участков рекомендуем поставить земельные участки на государственный кадастровый учет.

4. В соответствии с действующим земельным и лесным законодательством: для принятия решения по переводу лесных участков из категории земель лесного фонда в категорию земель промышленности подготовить и направить документы в Правительство Российской Федерации, а по предоставлению лесных участков в аренду - в администрацию Брянской области.

Начальник межрайонного отдела
управления Роснедвижимости
по

Унечскому

району

м.п. (подпись)

(Ф.И.О.)

Для предварительного согласования места размещения объекта на земельном участке, входящем в состав сельскохозяйственных угодий, находящихся в общей долевой собственности необходимо провести собрание участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения и получить их согласие. Согласие оформляется протоколом общего собрания и приложением к протоколу, где расписывается каждый участник долевой собственности, выразивший свое волеизъявление о продаже земельного участка и отказ от продажи.

Если земельные участки находятся в государственной собственности или переданы в уставной капитал, то достаточно получить письменно заключение сельскохозяйственной организации или составить Протокол о намерении совершения сделки купли-продажи (купчей) земельного участка, примерная форма которого приводится ниже.

П Р О Т О К О Л

о намерении совершения сделки купли-продажи (купчей) земельного участка

(пример)

от _____ 2001 г.

п. Навля

Нами, представителем предприятия по транспортировке и поставке газа ООО "Моострансгаз" в лице

и ООО "Искра" в лице директора _____ составлен настоящий протокол о нижеследующем:

Продавец ООО "Искра" Навлинского района и предприятие по транспортировке и поставке газа "Моострансгаз" намерены совершить сделку купли-продажи земельного участка площадью 5,3 га, в т.ч. пашня - 5,3 га, находящегося в уставном капитале ООО "Искра" в целях разработки глиняного карьера и подъездной дороги к глиняному карьору согласно проектной документации на разработку карьера, прошедшей государственную экспертизу, горного отвода и лицензии на право пользования недрами.

Данная сделка совершается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

По данным государственной кадастровой оценки земельный участок имеет более низкую кадастровую стоимость, чем в среднем по ООО «Искра» и в целом по Навлинскому району.

Основанием для совершения сделки купли - продажи земельного участка являются:

1. Решение общего собрания акционеров ООО "Искра" (выписка из протокола прилагается к настоящему договору).
2. Акт определения кадастровой стоимости земельного участка.

Сторонами, участвующими в сделке, достигнута предварительная договоренность о цене земельного участка. Оплата будет произведена после получения разрешения на куплю-продажу земельного участка с изменением целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения (категории земель) Администрацией Брянской области и заключения договора купли-продажи земельного участка до начала разработки карьера. При этом выплаты будут производиться следующим образом:

- 50% по взаимозачету в счет поставки газа ООО "Искра" с учетом задолженности за 2004-2006 год,
- 50% по безналичному расчету путем перечисления денег на расчетный счет ООО "Искра"

_____ в Навлинском отделении Сбербанка
РФ.

Кроме того, предприятие по транспортировке и поставке газа ООО "Мострансгаз" обязуется возместить потери сельскохозяйственного производства в связи с изъятием (выкупом) и предоставлением пашни для несельскохозяйственных нужд согласно произведенным расчетам на общую сумму _____ руб. в бюджет Навлинского района. При расчете использованы "Нормативы освоения новых земель взамен изымаемых угодий для несельскохозяйственных нужд", утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 27 ноября 1995 года № 1176.

В целях реализации настоящего договора о намерениях обе стороны обращаются совместно в администрации Навлинского района и Брянской области о разрешении сделки купли-продажи земельного участка с изменением целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения, то есть с изменением категории земель сельскохозяйственного назначения на категорию земель промышленности и иного специального назначения.

ПРОДАВЕЦ

ООО "Искра"

ПОКУПАТЕЛЬ

Предприятие по транспортировке и поставке газа ООО
"Мострансгаз"

10.8. Подготовка постановлений о предварительном согласовании места размещения объекта, изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства

Следует различать следующие виды решений органа местного самоуправления, связанные с выбором предоставлением земельных участков для размещения объектов.

Решения, которые принимает орган местного самоуправления для размещения объекта	
Наименование решения (постановления или распоряжения)	Примечания
О создании комиссии по выбору земельного участка	В состав комиссии включаются представители от муниципального образования, заинтересованные лица, а также «по согласованию» от контролирующих и надзирающих организаций федерального и регионального уровня.
Об утверждении проекта границ, акта о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта	Если орган местного самоуправления полномочен принимать решение по данному земельному участку, то утверждается проект границ земельного участка, акт о выборе и производится предварительное согласование места размещения объекта
О внесении изменений в проект границ, акт о выборе земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта	После разработки рабочего проекта (генплана) объекта нередко изменяется конфигурация и площадь земельного участка, поэтому принимается решение о внесении изменений в ранее принятое решение. Иногда пишут следующее: «О внесении изменений в постановление администрации от _____ (дата) № ____».
Об утверждении проекта границ земельного участка	Если орган местного самоуправления полномочен принимать решение по данному земельному участку только по утверждению проекта границ земельного участка, то принимается такое решение, а в тексте постановления делается запись о согласовании акта о выборе земельного участка и согласовании места
Об утверждении проекта границ земельного участка, согласовании акта о выборе земельного участка и места размещения объекта	

	размещения объекта. Приводим два варианта (сокращенный и более полный)
Об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства	На втором этапе, когда получено разрешение на изменение категории земель или на изменение разрешенного использования земельного участка, принимается окончательное решение о предоставлении земельного участка в аренду или за плату в собственность или в постоянное (бессрочное) пользование или безвозмездное срочное пользование. В постановлении устанавливаются условия предоставления и дается поручение о заключении соответствующего договора.
Об утверждении границ и площади земельного участка по результатам межевания на местности	После межевания земельного участка на местности по техническим причинам могут быть изменения в границах и площади земельного участка. Например, при выборе места размещения объекта по нескольким вариантам границы земельного участка были определены картометрическим методом, поэтому при межевании на местности они могут не совпадать.

Орган местного самоуправления и орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации принимают указанные постановления в пределах своих полномочий, установленных 31 статьей Земельного кодекса.

Если изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка относится к полномочиям Правительства Российской Федерации, то решение принимается по согласованию с органом местного самоуправления и органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

О полномочиях органов местного самоуправления, органов исполнительной и законодательной власти субъектов Российской Федерации, Правительства Российской Федерации смотрите в главе 1 Пособия.

В целях рассмотрения заявления юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, о выборе земельного участка на местности создается комиссия или активизируется работа постоянно действующей комиссии по выбору земельных участков для строительства.

Комиссия по выбору земельных участков может быть создана как в связи с непосредственным обращением юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка (если предоставление земельного участка находится в компетенции органа местного самоуправления) или по поручению (рекомендации) органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в чьей компетенции находится вопрос об изъятии (выкупе) и предоставлении данного земельного участка.

Нормативными правовыми актами Российской Федерации не установлены формы распоряжений и постановлений органов местного самоуправления или органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, так как они всегда принимаются индивидуально по конкретным вопросам. Учитывая наличие отдельных ошибок и неточностей в подготовке данных распоряжений и постановлений, подготовлены возможные варианты форм указанных документов по принципиальным вопросам, связанными с изъятием (выкупом) и предоставлением земельных участков для строительства.

Рекомендуемые примеры постановлений об изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства не считаем идеальным вариантом, поэтому использовать их необходимо творчески в зависимости от местных условий и текущих изменений земельного законодательства. Обращаем внимание, что есть примерные формы постановлений, которые необходимо использовать, которые утверждены распоряжением Минимущества России от 02.09.02 г. № 3070-р «Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли - продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков». Извлечения из указанноного распоряжения приводятся в конце настоящей главы.

Формы постановлений, утвержденные приказом Минимущества России, предусматривают предоставление свободных земельных участков, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. При строительстве объектов, особенно линейных, приходится сталкиваться с различными ситуациями, когда необходимо изымать земельные участки у различных обладателей права. Потом после принятия постановления об изменении категории земель или разрешенного использования земельного участка с каждым из правообладателей земельного участка решается вопрос о переуступке

права на земельный участок (купля-продажа, аренда и т.п.). При этом затрагиваются не только земли населенных пунктов, но и земли сельскохозяйственного назначения, лесного фонда, водных объектов, особо охраняемых территорий и др.

10.8.1. Пример распоряжения по созданию комиссии по выбору места размещения объекта и запрос информации о разрешенном использовании земельных участков

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ДУБРОВСКОГО РАЙОНА _____ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 10 февраля 2007 г. N83

г. Дубровка

"О создании комиссии по выбору земельных участков для ОАО Магистральные нефтепроводы "Дружба" в целях строительства нефтепровода "Унеча-Мглин" на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км"

Рассмотрев ходатайство ОАО Магистральные нефтепроводы "Дружба", подготовленное с учетом решения вышестоящей организации (приказ АК «Транснефть» от 12.01.2007 г № 8) о предварительном согласовании места размещения строительства нефтепровода "Унеча-Мглин" на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км и учитывая поручение Администрации _____ области от 02.02.2007 г. №3 "О строительстве и реконструкции нефтепровода "Унеча-Мглин",

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Создать комиссию по выбору места размещения строительства нефтепровода "Унеча-Мглин" на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км согласно приложению 1.
2. Привлечь для работы комиссии обладателей права на земельные участки: собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов, а также собственников инженерных сетей и транспортных коммуникаций, интересы которых могут быть затронуты.
3. Сбор комиссии для выезда на объект 15 февраля с.г. в здании администрации. Работу автотранспорта обеспечивает заказчик: ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба».
4. В целях информирования населения опубликовать настоящее постановление в районной газете «Знамя труда».

Глава администрации

(подпись)

Требования по информированию населения установлены в статье 31 Земельного кодекса: «органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства». Порядок информирования населения изложен в главе 1 данного Пособия.

Приложение к постановлению главы администрации в данном случае не приводится. В приложении указываются фамилии и должности председателя, заместителя председателя и членов комиссии по выбору земельного участка. В состав комиссии могут быть включены «по согласованию», то есть при наличии согласия представители организаций и учреждений исполнительной власти субъекта Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти. Для этого орган местного

самоуправления обращает в указанный орган с устным или письменным обращением а зависимости от того как это принято в конкретном регионе.

Дело в том, что в отдельных организациях принято направлять своих представителей для участия в работе комиссии приказом в письменном виде руководителя данной организации. Если это связано с командировкой, то издается приказ по командировке. Для издания приказа о направлении специалиста и о командировке специалиста - должно быть письменное обращение, особенно это важно для федеральных учреждений, где идет контроль за расходованием командировочных средств. Копию приказа о направлении представителя, также как и доверенность для участия подшивается в землеустроительное дело.

В последнее время это важно и потому, что идет сокращение федеральных органов в муниципальных районах, а имеющиеся представители не имеют полномочий самостоятельно без указаний их руководителей участвовать и принимать какие-либо решения (руководители находятся как правило в областном центре).

В соответствии с п. 2 статьи 31 Земельного кодекса орган местного самоуправления делает запрос для «получения информации о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельных участков, предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления». «Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» и «Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» утверждены постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. № 83. Извлечения из указанных Правил приведены в главе 2. Далее приводим наш вариант макета запроса органа местного самоуправления о предоставлении информации в связи с выбором земельного участка для размещения объекта.

Администрация _____ района _____ области

Почтовый адрес администрации:

Руководителю

(наименование организации, которой направляется письмо)

тел. _____ факс _____

« _____ » _____ № _____ исх. № _____

О предоставлении информации
в связи с выбором земельного
участка для размещения объекта

В соответствии с п. 4 статьи 31 Земельного кодекса информируем, что в связи с обращением по выбору

(наименование организации, желающей получить земельный участок)

земельного участка для размещения и строительства _____

(наименование объекта строительства или реконструкции)

из земель _____

(наименование сельскохозяйственных или лесохозяйственных организаций или иных землепользователей)

постановлением (распоряжением) администрации района от _____ 200__ г. № _____ создана комиссия, председателем которой является _____, телефон _____, заместитель

(Фамилия И.О.)

председателя _____, телефон _____.

(Фамилия И.О.)

В соответствии с п.2 статьи 31 Земельного кодекса и ч.9 статьи 48 Градостроительного кодекса **просим** **предоставить** бесплатно, в двухнедельный срок, то есть до _____ 200__ г

(не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности)

«информацию разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения

объектов к сетям инженерно-технического обеспечения», г. именно, по объектам, находящимся в ведении Вашей организации:

1. Технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение;

2. Указать наличие или отсутствия охранных зон (их ширину и ограничения по использованию земель в охранный зоне), необходимость установления сервитута для прохода или проезда, связанного с эксплуатацией и обслуживанием объектов, находящихся в ведении Вашей организации, расположенных в границах испрашиваемого земельного участка.

Информация о выборе земельного участка для строительства указанного объекта опубликована в районной газете _____ от _____ 200__ г. и на сайте администрации района в сети
(наименование газеты)

Интернет _____ под рубрикой: «Выбор земельных участков для строительства».
(наименование сайта)

Сбор комиссии по выбору земельного участка назначен на _____ 200__ г в 10 час. в помещении _____, поэтому просим подготовить Ваши предложения, прибыть лично или
(указать название помещения и его адрес)

направить Вашего представителя с доверенностью для участия в работе комиссии.

Публичные слушания по вопросу _____

(изменению генплана, изменению правил землепользования и застройки, проекта планировки, проекта межевания территории, предусмотренные Градостроительным кодексом)

будут проводиться _____ 200__ г, в 10 час., в помещении _____.
(указать название помещения и его адрес)

ответственный за проведение публичных слушаний - председатель комиссии по землеустройству и градостроительству _____, тел. _____, заместитель
(Фамилия И.О.)

председателя _____ тел. _____.
(Фамилия И.О.)

Приложение:

1) Схема размещения испрашиваемого земельного участка, предоставленная заявителем _____ по _____ вариантам размещения объекта.
(наименование организации, желающей получить земельный участок)

2) Копия заявления _____ с указанием технических характеристик объекта и потребности:
(наименование организации, желающей получить земельный участок)

(в источниках энергии (газ, электричество), нефтепродуктах, воде и паре, аммиаке и азоте, объемах стоков для канализации водоотведения, а также основных загрязнителях и др. показатели)

3) Для уточнения возникающих вопросов сообщаем адрес заявителя и контактные телефоны его представителей:

(наименование организации, желающей получить земельный участок, Фамилия И.О., телефоны)

Отметка о вручении:

входящий номер, дата, подпись лица

Примечание: а) для разных организаций, в том числе и федеральных служб может быть разная редакция пункта 1. при этом необходимо учитывать, что в разных организациях есть стандартные формы обращений граждан и юридических лиц.

б) если сделать обращение администрации «О предоставлении информации в связи с выбором земельного участка для строительства» на стандартном бланке, то на обороте этого бланка необходимо привести извлечение из п.2 статьи 31 Земельного кодекса или статью 31 целиком.

10.8.2. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта

При подготовке решения органа местного самоуправления или исполнительного органа государственной власти следует руководствоваться статьей 31 Земельного кодекса: «Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимают решения о предварительном согласовании мест размещения объектов с учетом результатов таких сходов или референдумов». При этом следует иметь в виду, что в статье 29

Земельного кодекса рассматриваются только земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности. Если затрагиваются земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан и юридических лиц, то орган местного самоуправления или орган государственной исполнительной власти производит согласование перевода земель из одной категории в другую и (или) разрешенного использования в соответствии с полномочиями, установленными статьей 8 Земельного кодекса. Требования по согласованию землеустроительной документации органом местного самоуправления установлены также в «Положении о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 11.07.2002 г. №514.

«Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора» (из статьи 31 Земельного кодекса).

Постановление о согласовании места размещения объекта является основанием для проведения проектно-изыскательских работ, то есть в данном случае не требуется специального решения. Если для определения места расположения требуется предварительное проведение изыскательских работ с целью изучения местности, то подготавливается и принимается соответствующее решение «О проведении изыскательских работ». Для таких целей земельные участки предоставляются на условиях:

- аренды на срок не более чем один год (статья 22, п.7 Земельного кодекса);
- ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса, частный или публичный сервитут для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков для временного его пользования в целях проведения изыскательских и других работ;
- безвозмездного срочного пользования из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которое регулируется статьей 24 Земельного кодекса.

По окончании изыскательских работ необходимо возместить причиненные убытки, провести рекультивацию нарушенных земель и вернуть земельный участок в состоянии, пригодном для использования по целевому назначению.

О проведении изыскательских работ на землях лесного фонда в новой редакции Лесного кодекса ничего не сказано. Если руководствоваться статьями 21, 24 и 43 применительно к изучению недр, то лесные участки могут быть предоставлены в аренду в порядке устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (МПР России и Рослесхозом). Без предоставления лесного участка могут проводиться работы по геологическому изучению недр, если выполнение таких работ не влечет за собой проведение рубок лесных насаждений. Разрешение выдает, Управление лесами по субъекту РФ (или Агентство лесного хозяйства по субъекту РФ - там, где оно осталось).

В разрешении указываются наименование проводимых работ, сроки и условия их выполнения, требования к охране окружающей среды и пожарной безопасности. В случае, если выполнение этих работ связано с рубками, лесничество (лесопарк) выдает разрешение на рубку лесных насаждений.

Учитывая распространенные ошибки, считаем важным отметить, что в постановлении необходимо обязательно записывать, **кому** предоставляется земельный участок, а потом - для каких целей. Дело в том, что очень часто указывают, для каких целей предоставляется земельный участок и забывают указать, **кому** предоставляется земельный участок, то есть наименование юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В постановлении о предоставлении земельных участков в безвозмездное срочное пользование или аренду необходимо обязательно указывать срок безвозмездного пользования или аренды.

Следует различать постановления о предварительном согласовании места размещения объекта от постановлений об изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков.

К тексту постановления могут быть приложения, в которых приводится экспликация земель с указанием видов земельных угодий и обладателей прав на земельные участки, условия использования земельного участка, в том числе ограничения по использованию (площади по охранным зонам) и сервитуты.

В постановлении органа местного самоуправления, если предоставление земельного участка относится к полномочиям органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, принято «ходатайствовать» перед региональным органом или может быть записано: «просить», «согласовать», «направить». Для этого могут быть произведены следующие записи:

1. Ходатайствовать перед администрацией _____ области о предоставлении земельного участка ЗАО «Рассвет» для...
2. Просить администрацию _____ области о предоставлении земельного участка ЗАО «Рассвет» для...
3. Согласовать и направить материалы о предоставлении земельного участка ЗАО «Рассвет» в администрацию _____ области для принятия решения в пределах своей компетенции.
4. Для утверждения материалов о предоставлении земельного участка ЗАО «Рассвет» направить их в администрацию _____ области.
5. Направить акт о выборе лесного участка для строительства объекта уполномоченному органу исполнительной власти субъекта РФ для принятия решения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В том случае, когда требуется разрешение на совершение сделки, например, купли-продажи земельных участков с изменением целевого назначения (категории земель или разрешенного использования земельного участка), возможна следующая запись:

6. Согласовать изменение целевого назначения земельного участка (категории земель и разрешенного использования земельного участка) для строительства нефтепровода.

Если изменение целевого назначения земельного участка относится к полномочиям субъекта Российской Федерации, то возможна следующая запись в постановлении органа местного самоуправления:

7. Ходатайствовать перед администрацией _____ области о согласовании изменения целевого назначения земельного участка (категории земель и разрешенного использования земельного участка) для строительства нефтепровода.

Пример постановления о предварительном согласовании места размещения объекта.

Российская Федерация
АДМИНИСТРАЦИЯ МАРСОВСКОГО РАЙОНА
Западной области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ 2007 г. № _____
г. Марс

"О предварительном согласовании для
ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба»
места размещения нефтепровода «Балтийская
трубопроводная система-II» (БТС-II) на
территории Марсовского района»

Рассмотрев материалы выбора для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» места размещения нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-II» (БТС-II) на территории района и проект границ земельных участков, подготовленные специалистами ООО «Главземпроект», учитывая согласие правообладателей земельных участков, выводы и предложения комиссии по выбору земельных участков, созданной распоряжением администрации района от _____ 2007 г. № _____ на основании статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации постановляю:

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект границ земельных участков и охранной зоны нефтепровода, разработанный специалистами ООО «Главземпроект» и акт о выборе земельных участков, подготовленный комиссией, созданной распоряжением администрации района, для ОАО «Магистральные

нефтепроводы «Дружба» в целях строительства и эксплуатации нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-II» (БТС-Н).

2. Согласовать предварительно для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» место размещения нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-II» (БТС-П) на территории района на общей площади 706237 м² га, в том числе аренда сроком до одного года (на период строительства) 704144 м², аренда сроком на 49 лет всего 2093 м², в том числе без перевода из категории земель населенных пунктов 20 м², с переводом земельных участков в категорию земель промышленности и иного специального назначения на площади 2073 м², из них из земель сельскохозяйственного назначения, включая сельские леса 1546 м², земель лесного фонда 527 м², а также согласовать площадь охранной зоны 681050 м² согласно приложению 1.
3. Направить в Администрацию Западной области материалы предварительного согласования для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» места размещения нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-II» (БТС-И) и проект границ земельных участков для принятия решения о переводе земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности и иного специального назначения.
4. Направить в Управление лесами Западной области акт о выборе и проект границ лесных участков из состава земель лесного фонда, являющихся федеральной собственностью, для рассмотрения и принятия решения о предоставлении лесных участков в аренду в целях строительства и эксплуатации нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-II» (БТС-Н) в соответствии с законодательством Российской Федерации.
5. Согласовать предварительные расчеты потерь и убытков сельскохозяйственного производства и рекомендовать ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» учесть данные расчеты при разработке проектно-сметной документации по строительству объекта согласно приложению 2.
6. Принять к сведению, что в проектной документации, разрабатываемой ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба», будут предусмотрены мероприятия по рекультивации нарушенных земель, охране природы и окружающей среды.
7. В целях информирования населения опубликовать данное постановление в печати.

Глава района

(подпись)

Приложение 1
к постановлению администрации
Марсовского района

Экспликация земельных участков, согласованных для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» в целях размещения нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-П» (БТС-П)

№ п/п	Наименование землепользования	Категория земель	Вид земельных угодий	Аренда до 1 года, м ²	Аренда от 1 года до 49 лет, м ²	Охранная зона, м ²
1	2	3	4	5	6	7
1	СПК «Павлово»	Земли сельскохозяйственного назначения	пашня	252504	570	225450
			залежь	135688	616	121150
			сенокос	45416	100	40550
			пастбище	22400	86	20000
			река Марс	280	0	1000
			лес	24200	105	27500
	Итого			480488	1477	435650
2	МО "город Марс"	Земли населенных пунктов	сенокос	1848	5	1650
			пастбище	8120	15	7250
			кустарник	660	0	750
	Итого			10628	20	9650

3	Автомобильная дорога «Марс-Павлово»	Земли промышленности и иного специального назначения	дорога	1064	0	950
4	МО "Павловское сельское поселение"	Земли сельскохозяйственного назначения	пашня (огород)	12600	29	11250
			сенокос	7784	15	6950
			пастбище	4536	10	4050
			кустарник	2024	5	2300
			лес	3300	10	3750
	Итого			30244	69	28300
5	ФГУ «Марсовский лесхоз»	Земли лесного фонда	лес	181720	527	206500
	ВСЕГО			704144	2093	681050

Приложение 2
к постановлению администрации
Марсовского района

Стоимость потерь и убытков сельскохозяйственного производства

Наименование	Площадь сельскохозяйственных угодий, м ²	Потери сельскохозяйственного производства, руб.	Убытки, руб.	Упущенная выгода, руб.	Биологическая рекультивация нарушенных земель, руб.	Всего, руб.
СПК «Павлово»	457380	295749	137084	127648	462180	1022661
МО "город Марс"	9988	4356	1706	849	2228	9139
МО "Павловское сельское поселение"	24974	14043	8964	2956	25070	51033
ИТОГО	492342	314148	147754	131453	489478	1082833

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ДУБРОВСКОГО РАЙОНА _____ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30 июля 2007 г. N 555

г. Дубровка

"Об утверждении проекта границ земельного участка, выбранного для ГУ «Управление автомобильной магистрали «Москва-Бобруйск» с целью размещения автомобильной дороги «Украина» на участке 375-394 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 410-426 км"

Рассмотрев проект границ земельного участка, выбранного ГУ «Управление автомобильной магистрали «Москва-Бобруйск» с целью размещения автомобильной дороги «Украина» на участке 375-394 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 410-426 км", учитывая согласие землепользователей и заинтересованных лиц, выводы и предложения комиссии по выбору места размещения объекта, заключение комиссии по проведению публичных слушаний,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект границ земельного участка на общей площади 45,22 га, в том числе на землях сельскохозяйственного назначения ГУ «Мелиоративная станция «Дубровская» - 27,58 га (собственность субъекта РФ), в состав которого входит особо охраняемый объект «Донниковый луг» - 0,32 га на землях лесного фонда ФГУ «Локотской лесхоз» - 12,35 га (федеральная собственность), земли населенных пунктов пос. Дубровка - 5,29 га (государственная собственность) с целью размещения автомобильной дороги «Украина» на участке 375-394 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 410-426 км».

2. Утвердить акт о выборе земельного участка и предварительно согласовать место размещения автомобильной дороги «Украина» в границах пос. Дубровка на землях государственной собственности с учетом выноса автомобильной дороги из центральной части поселка на его окраину на основании публичных слушаний, проведенных в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

3. Согласовать материалы предварительного согласования места размещения автомобильной дороги «Украина», а также акт о выборе земельного участка и направить указанные материалы в администрацию области для рассмотрения и принятия решения в пределах полномочий, установленных законодательством РФ.

4. На основании указа Президента РФ от 27.06.98 г. № 727 и постановления Правительства РФ от 01.12.1998 г. № 1420 согласовать установление придорожной полосы федеральной автомобильной дороги общего пользования «Украина» шириной 50 метров в каждую сторону от полосы отвода на общей площади 24,55 га. Принять к сведению, что в соответствии с требованиями указанного постановления Правительства РФ «собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в пределах придорожных полос, должны быть уведомлены соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации об особом режиме использования этих земель».

5. Согласовать предварительные расчеты потерь и убытков сельскохозяйственного производства, связанные с предоставлением земельных участков для строительства автомобильной дороги «Украина», о стоимости которых достигнута договоренность между обладателями прав на земельные участки и ГУ «Управление автомобильной магистрали «Москва-Бобруйск» согласно приложению 1.

6. ГУ «Управление автомобильной магистрали «Москва-Бобруйск» предусмотреть в проекте строительства автомобильной дороги «Украина» сохранение плодородного слоя почвы глубиной 0,25 м, противоэрозионные мероприятия при выполнении строительных работ на склонах балок, водоохранные мероприятия в пойме реки Снежка, охрану луговой растительности памятника природы «Донниковый луг».

7. Для информирования населения опубликовать данное постановление в печати.

Глава района

(подпись)

Комментарий к тексту постановления:

1) для размещения автомобильной дороги выбраны земельные участки, входящие в состав разных категорий земель: сельскохозяйственного назначения, лесного фонда, населенных пунктов;

2) по форме собственности: собственность субъекта РФ, федеральная собственность, то есть собственность на данные земли разграничена, и государственная собственность в пос. Дубровка - это значит, что разграничение собственности на землю не производилось;

3) муниципальное образование обладает полномочиями по утверждению проекта границ земельного участка и утверждению на землях, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю) акта о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта на указанных землях;

4) в преамбуле постановления записано, что учитывалось «заключение комиссии по проведению публичных слушаний». Применительно к изменению разрешенного использования земельных участков необходимо учитывать положения пункта 3 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», в соответствии с которым до принятия правил землепользования и застройки решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования принимается главой местной администрации с учетом результатов публичных слушаний. Указанные слушания организуются и проводятся в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений частей 3 - 10 статьи 39 Градостроительного кодекса РФ в части соответствующих требований.

В случае, если до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации один вид разрешенного использования объекта капитального строительства был изменен на другой вид такого использования в соответствии с законодательством, действовавшим на момент изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства, решение об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен указанный объект, на другой вид разрешенного использования этого земельного участка принимается без проведения публичных слушаний при условии, что такой вид разрешенного использования земельного участка не противоречит его целевому назначению (пункт 2 статьи 1 Федерального закона от 31.12.2005 г. № 206-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации по вопросам совершенствования градостроительной деятельности»);

5) по земельным участкам, находящимся в собственности субъекта РФ и федеральной собственности, акт о выборе земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта производит собственник, а муниципальное образование обладает полномочиями только по согласованию акта о выборе земельного участка и согласованию материалов о предварительном согласовании места размещения объекта. Требования по утверждению акта выбора земельного участка и проекта его границ установлены в п.5 Статьи 31 Земельного кодекса: «Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора»;

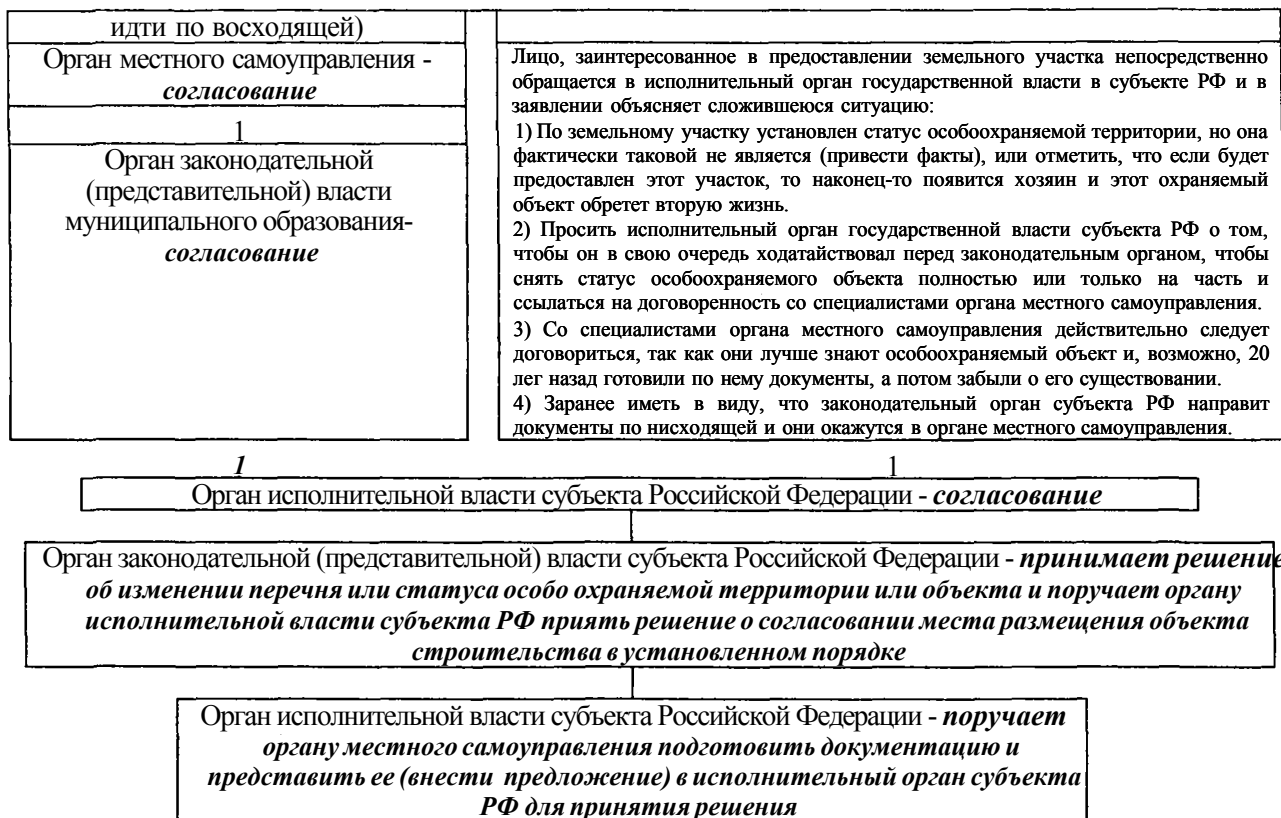
6) на основании утвержденного проекта границ земельного участка производится его постановка на государственный кадастровый учет: раздельно готовится описание земельных участков по категориям земель и по видам собственности;

7) сводный расчет стоимости потерь и убытков сельскохозяйственного производства приводится в приложении к постановлению администрации района. В сводном расчете указываются обладатели прав на земельные участки и стоимость потерь и убытков сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду, а также стоимость затрат на биологический этап рекультивации нарушенных земель. Вопросы по оплате убытков, включая упущенную выгоду, оценку стоимости сносимых строений иного причиненного ущерба, решают между собой заказчик и собственник имущества. Производятся необходимые расчеты и составляется акт установления стоимости убытков и договор о порядке возмещения этих убытков. При этом могут привлекаться специалисты по оценке объектов оценки. В случае разногласий и недостижения договоренности о стоимости и порядке возмещения убытков, споры решаются в суде.

8) при предоставлении земельного участка обязательно решается вопрос об охране окружающей среды, рекультивации нарушенных земель, снятии и сохранении плодородного слоя почвы;

9) в состав земельного участка входит особо охраняемый объект «Донниковый луг» - 0.32 га, изъятие которого не допускается без согласия того органа власти, который включил его в перечень особо охраняемых территорий и объектов и установил режим его использования. В данном случае это памятник природы, статус которого установлен органом законодательной (представительной) власти субъекта Российской Федерации, поэтому ему и принимать решение об изменении статуса этого объекта. Как всегда, выбирать очень сложно: с одной стороны ставится задача вынести магистральную автомобильную дорогу из центральной части поселка на его окраину, то есть проектируется обход населенного пункта с учетом публичных слушаний, проведенных в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса, с другой стороны, особо охраняемый объект - памятник природы «Донниковый луг». Решение о предварительном согласовании места размещения объекта на землях, включенных в «Перечень особо охраняемых территорий», может принять только тот орган законодательной (представительной) власти, который утверждал этот Перечень. В большинстве случаев такие Перечни утверждали органы законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации. Рассмотрение, согласование и утверждение материалов предварительного согласования места размещения объекта может быть произведено в следующей последовательности:

Варианты последовательности обращения по поводу снятия статуса особо охраняемой территории на часть земельного участка и полномочия муниципальных и региональных органов власти по решению данного вопроса	
Вариант 1 (обращение в орган местного самоуправления и далее	Вариант 2 (обращение в исполнительный орган государственной власти субъекта РФ



Если особо охраняемая территория входит в состав лесного фонда, то сначала решается вопрос об изменении статуса особо охраняемой территории, а потом о предоставлении лесного участка в аренду.

К особо охраняемым территориям относятся также памятники истории и культуры, которые могут быть выявлены при производстве специальных изыскательских работ, выполняемых органами и учреждениями по охране памятников истории и культуры, поэтому соответственно требуется согласование с указанным органом.

9) требования по информированию населения установлены в пунктах 3 и 4 статьи 31 Земельного кодекса:

«3. Органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

4. Орган местного самоуправления информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, орган местного самоуправления информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе». Отдельными пунктами постановления может быть указано следующее:

- о плате за предоставление земельного участка на период проведения проектно-изыскательских работ и порядке оформления акта (договора) предоставления земельного участка, если предоставляются ранее неиспользуемые земли или прекращается использование земель прежними владельцами;
- о сроках предоставления земельного участка и ответственности за нарушение указанных сроков;
- о предложениях схода граждан, опросах общественного мнения и референдумах;
- о разработке предпроектных решений, обосновании инвестиций (ОИ), ТЭО проекта;
- об обеспечении прав владельцев имущества в связи с согласованием места размещения объекта и порядке обеспечения этих прав (совершение сделок, заключение договоров, установление сервитутов, возмещение ущерба);
- об обеспечении безопасности проживания и жизнедеятельности населения, охране окружающей среды, водных объектов, животного мира, недр, проведении государственной или общественной

экспертизы и т.п. в зависимости от назначения объекта, его возможного воздействия и последствий строительства;

- о контроле за выполнением постановления и другие пункты в соответствии с действующим законодательством.

Постановление подписывает руководитель органа местного самоуправления, а затем постановление проходит регистрацию в органе местного самоуправления: ему присваивается номер и дата регистрации.

В землеустроительное дело (проект границ земельного участка) прикладывается подлинный экземпляр постановления органа местного самоуправления с подписью главы администрации, заверенной печатью (можно без подписи, но с печатью управления делами, ответственного за регистрацию), датой и номером регистрации, или изготавливается нотариально заверенная копия.

В каждом органе местного самоуправления установлен порядок обращения с документами при их рассмотрении, согласовании и определены лица, ответственные за подготовку проекта постановления.

Одновременно с предварительным согласованием места размещения трубопровода, линии связи и электропередачи решается вопрос об установлении охранный зоны, то есть ограничении прав собственников земельных участков или установлении права ограниченного пользования чужим земельным участком для проезда в целях обслуживания объекта, то есть сервитут. И ограничение права, и сервитут устанавливаются по согласованию с собственником земельного участка при условии возмещения причиненного ущерба. Для беспрепятственного доступа на земельные участки строящегося нефтепровода требуется согласовать размещение подъездных дорог, максимально используя существующую дорожную сеть. При этом заранее согласовываются подъездные пути с тем, чтобы в проекте предусмотреть их содержание в труднопроходимое время, ремонт, реконструкцию, устройство трубопереездов, мостов, дамб, защитных сооружений и т.п., а также планирование использования существующих разгрузочных площадок, обеспечения разворачивания трубосварочных баз и других строительных объектов. В городах может быть: использование земель общего и иного пользования для размещения строительных материалов, ограждений и т.п.

10.8.3. Приложения к решению о предварительном согласовании места размещения объекта (экспликация земель)

В качестве приложений к постановлению администрации муниципального района могут быть экспликации земельных участков, расчеты потерь и убытков сельскохозяйственного производства, формы которых приведены в начале данного раздела, однако возможны и другие формы приложений и их варианты. В качестве примера приводим следующие варианты приложений к постановлению администрации.

Приложение 1
к постановлению администрации
от " 30 " апреля 2007 г. № 555

ЭКСПЛИКАЦИЯ

земель, предварительно согласованных для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» под место размещения нового строительства нефтепровода "Унеча-Мглин" на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км общей площадью _____ га, в том числе
собственность _____ га, в аренду сроком на 1 год _____ га.

N.N.	Наименование	Общая	В том числе:								
п.п.	собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земли	площадь предоставляемых земель, га	П а ш н я	Мн. на-сажд.	За-ле-жь	Се-но-кос	Па-ст-би-ще	Л е с	Ку с т а Р п.	Д р о г и	
	Выкуп в собственность из состава земель										
1	ОПХ "Восход"	1,02	0,40			0,50				0,12	
2	Земельный фонд	1,45			1,45						
3	ПСХ "Рассвет"	2,16	2,16								
4	Фермерское х-во	0,17			0,17						

	Жаворонкова М.Б.										
5	Ольховская сельская администрация	1,55				1,20	0,35				
	Итого	6,35	2,56		1,62	1,70	0,35				0,12
Предоставление в аренду на период строительства объекта сроком до одного года											
1	ОПХ "Восход"	12,44	12,04								0,40
2	Земельный фонд	13,76	10,06		3,70						
3	ПСХ "Рассвет"	22,89	20,39	2,50							
4	Фермерское х-во Жаворонкова М.Б.	1,12			1,12						
5	Ольховская сельская администрация	11,28				9,10	2,18				
	Итого	61,49	42,49	2,50	4,82	9,10	2,18				0,40

10.8.4. Пример постановления органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о предварительном согласовании места размещения объекта

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ АДМИНИСТРАЦИЯ _____ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15 мая 2007г. N434

г. _____

«О предварительном согласовании для
ГУ «Управление автомобильной магистрали
«Москва-Бобруйск» с целью размещения
автомобильной дороги «Украина» на участке
375-394 км, реконструкции и капитального
ремонта на участке 410-426 км»

Рассмотрев материалы выбора для ГУ «Управление автомобильной магистрали «Москва-Бобруйск» с места размещения автомобильной дороги «Украина» на участке 375-394 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 410-426 км, учитывая согласие землепользователей и заинтересованных лиц, постановление муниципального образования «Дубровский муниципальный район» от _____ 2007 г. № _____, постановление Областной Думы «О внесении изменений в перечень особо охраняемых территорий и объектов» от _____ 2007 г. № _____,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Закон _____ области «О внесении изменений в перечень особо охраняемых территорий и объектов», принятый Областной Думой для изменения правового статуса части земельного участка особо охраняемого объекта «Донниковый луг» на площади 0,32 га.
2. Утвердить акт о выборе земельного участка и предварительно согласовать место размещения автомобильной дороги «Украина» на землях сельскохозяйственного назначения ГУ «Мелиоративная станция «Дубровская» - 27,58 га (собственность субъекта РФ), в состав которого входит особо охраняемый объект «Донниковый луг» - 0,32 га.
3. Поручить комитету по охране окружающей среды _____ области подготовить технические условия (задание) на разработку проекта строительства автомобильной дороги «Украина» на землях особо охраняемого объекта «Донниковый луг» - 0,32 га и обеспечить экологический контроль за освоением указанного земельного участка.
4. Утвердить проект границ установления придорожной полосы федеральной автомобильной дороги общего пользования «Украина» шириной 50 метров в каждую сторону от полосы отвода на общей площади 24,55 га и уведомить собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков, расположенных в пределах придорожной полосы.

5. Рекомендовать ГУ «Управление автомобильной магистрали «Москва-Бобруйск» разработать и утвердить генплан строительства объекта, рекультивации нарушенных земель, представить проектную документацию на государственную экспертизу, внести изменения в проект границ земельного участка и представить в администрацию области документацию о переводе земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности и иного специального назначения.

6. Согласовать место размещения автомобильной дороги «Украина» на землях лесного фонда ФГУ «Локотской лесхоз» - 12,35 га (федеральная собственность) и ходатайствовать перед Правительством Российской Федерации о переводе земельного участка из категории земель лесного фонда в категорию земель промышленности и специального назначения.

7. Для информирования населения опубликовать данное постановление в печати.

Губернатор

(подпись)

11.8.5. Примеры постановлений органа местного самоуправления, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и Правительства Российской Федерации об изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ДУБРОВСКОГО РАЙОНА _____ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28 сентября 2007 г. №675

г. Дубровка

«О предоставлении в аренду земельного участка
ГУ «Управление автомобильной магистрали
«Москва-Бобруйск» с целью строительства и эксплуатации
автомобильной дороги «Украина» на участке
375-394 км, реконструкции и капитального
ремонта на участке 410-426 км»

Рассмотрев ходатайство ГУ «Управление автомобильной магистрали «Москва-Бобруйск» о предоставлении в аренду сроком на 49 лет земельного участка для строительства и эксплуатации автомобильной дороги «Украина» на участке 375-394 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 410-426 км", учитывая проект границ земельного участка, согласие землепользователей и заинтересованных лиц, проект строительства объекта и рекультивации нарушенных земель, прошедшие государственную экспертизу, постановление администрации _____ области от _____ 2007 г. № _____ «О переводе земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности и иного специального назначения, изменения разрешенного использования земельных участков»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Предоставить ГУ «Управление автомобильной магистрали «Москва-Бобруйск» земельный участок с кадастровым номером _____ в аренду сроком на 49 лет для строительства и эксплуатации автомобильной дороги «Украина» на участке 375-394 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 410-426 км. на площади 5,29 га, в том числе категории земель населенных пунктов 5,29 га.
2. ГУ «Управление автомобильной магистрали «Москва-Бобруйск» до начала освоения земельного участка, в течение трех месяцев со дня выхода данного постановления, произвести оплату потерь и убытков, связанных с предоставлением земельного участка для строительства.
3. Отделу по управлению имуществом и землеустройству района подготовить договор об аренде земельного участка с учетом нормативов арендной платы, утвержденных постановлением

администрации района от _____ 2007 г. № _____ и осуществить контроль за своевременный перечислением на счет местного бюджета потерь сельскохозяйственного производства

4. ГУ «Управление автомобильной магистрали «Москва-Бобруйск» при строительстве автомобильной дороги «Украина» на участке 375-394 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 410-426 км. не допускать загрязнения земель, порчи и уничтожения плодородного слоя почвы, соблюдать противоэрозионные, водоохранные, другие природоохранные мероприятия, предусмотренные проектом строительства, использовать отведенные земли строго по целевому назначению и согласно разрешенному использованию.
5. Контроль за исполнением данного постановления оставляю за собой.

Глава администрации

(подпись)

Комментарии к постановлению администрации района «О предоставлении в аренду земельного участка

ГУ «Управление автомобильной магистрали «Москва-Бобруйск» с целью строительства и эксплуатации автомобильной дороги «Украина» на участке 375-394 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 410-426 км».

1. Орган местного самоуправления имеет полномочия по предоставлению земельных участков в аренду только по тем земельным участкам, которые относятся к собственности муниципального образования или государственная собственность на которые не разграничена. В данном случае собственность на земельный участок в пос. Дубровка не разграничена, поэтому в аренду его предоставляет орган местного самоуправления.

2. По другим земельным участкам: собственность субъекта РФ - после принятия решения исполнительного органа государственной власти субъекта о предоставлении в аренду земельного участка, оформление договора аренды производит орган управления имуществом субъекта РФ, по землям лесного фонда (федеральная собственность) - после принятия постановления Правительства Российской Федерации о переводе земельного участка из категории лесного фонда в другую категорию, оформление договора аренды земельного участка производит территориальное Управление Росимущества по субъекту РФ.

3. В результате выбора места размещения объекта, разработки и утверждения проекта границ земельного участка сформирован земельный участок, который ставится на кадастровый учет. Поэтому в решении о предоставлении указывается его кадастровый номер (распоряжение Минимущества России от 02.09.2002 г. № 3070-р «Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли-продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков», разработанных в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 07.08.2002 г. № 576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю».

При строительстве объектов могут быть серьезные нарушения деятельности хозяйствующих субъектов, например, сельскохозяйственных предприятий при ведении сельскохозяйственных работ, транспортировке грузов, перегона скота на пастбище, а также негативное воздействие на окружающую среду. Поэтому предложения по устранению указанных недостатков отражаются в акте о выборе земельного участка, заключении сельскохозяйственной организации и других документах, в качестве технических условий сельскохозяйственных организаций в связи с предоставлением земельного участка на период строительства объекта. Соответственно технические условия должны учитываться при разработке технического проекта, его сметной части и при строительстве объекта. Администрация района может записать в постановлении отдельный пункт или составить специальное приложение, которое учитывает предложения заинтересованных лиц, например, такого содержания:

Приложение

к постановлению администрации
от " 28 " сентября 2007 г. № 675

ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ

по использованию земельных участков, предоставляемых ОАО Магистральные нефтепроводы "Дружба" для строительства нефтепровода "Унеча-Мглин" на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км.

N.N. п.п.	Наименование собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земли, номер и дата договора	Общая стоимость убытков, включая упущенную выгоду и затраты на рекультивацию, руб.
1	ОПХ "Восход", акт № 12 от 11.06.2002 г.	1. Восстановить оросительную и осушительные системы и сдать их по акту специальной комиссии. 2. С целью сохранения растительного покрова памятника природы - "Петровская роща" запрещается складирование грунта на территории рощи. Грунт вывозить на специальные площадки.
2	Земельный фонд перераспределения, акт № 21 от 12.06.2002 г.	Обеспечить сохранность археологического памятника в охранной зоне нефтепровода на участке 227км+124м.
3	ПСХ "Рассвет", акт № 13 от 11.06.2002 г.	Построить скотопрогон через траншею нефтепровода от культурного пастбища к летнему лагерю.
4	ТОО "Авангард", акт № 16 от 14.06.2002 г.	Построить временную дорогу для объезда траншеи нефтепровода и доставки кормов на ферму д. Петровское.
5	АО "Вперед", постановление суда от 25.06.2002 г. № 1231	1. Восстановить защитные сооружения (земляные валы) и нефтеловушки для аварийной защиты н.п. Красный Май. 2. Восстановить осушительную сеть (закрытый гончарный дренаж) и сдать их по акту специальной комиссии.
6	Колхоз имени М.Б.Жаворонкова, акт № 18 от 17.06.2002 г.	Обеспечить выполнение водоохраных мероприятий при прокладке трубопровода через реку Великую.

Приложение
к постановлению администрации
от " 28 " сентября 2007 г. № 675

РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
предоставляемых ОАО Магистральные нефтепроводы "Дружба" для строительства нефтепровода
"Унеча-Мглин" на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км.

1. Сообщать собственникам земель, землевладельцам, постоянным пользователям и арендаторам о начале строительства нефтепровода за 10 дней для прокоса полосы отвода и использования зеленой массы посевов сельскохозяйственных культур на корм скоту.
2. На всех сельскохозяйственных угодьях проводить снятие плодородного слоя почвы на глубину не менее 30 см. При этом глубину снятия почвенного слоя определять с учетом почвенного покрова по согласованию с собственником земельного участка (землевладельцем, постоянным пользователем или арендатором).
3. Располагать отвалы плодородного слоя почвы вдоль трассы, за исключением памятника природы "Петровская роща", участков многолетних насаждений и лесных полос. Не допускать засыпки плодовых и лесных насаждений.
4. Продажа плодородного слоя почвы запрещается.
5. Выполнить технический этап рекультивации нарушенных земель строго в соответствии с проектом.
6. Сдачу земель, предоставленных в аренду сроком до 1 года, произвести строго в договоренные сроки по акту сдачи-приемки.
7. Обеспечить выполнение противоэрозионных мероприятий на склонах с ускоренным залужением и предохранением смыва и размыва почв. На особо опасных местах произвести укладку дернины, железобетонных плит и устройство водотоков согласно проекту строительства нефтепровода.
8. Не допускать загрязнения почв и водных источников, захламления земель отходами производства и древесной растительности.
9. Соблюдать меры пожарной безопасности в лесу. В случае возникновения пожара обеспечить его тушение всеми доступными средствами.
10. Обеспечить проезды сельскохозяйственной и иной техники и прогоны скота в соответствии с техническими условиями.
11. Сохранять имеющиеся надземные и подземные коммуникации в местах их пересечения с нефтепроводом, строго выполнять технические условия их владельцев.

12. Поддерживать дорожную сеть, предоставленную в качестве сервитутов для обслуживания строительства нефтепровода, в проезжем состоянии, особенно в неблагоприятные периоды.
13. Освоить 5 га новых земель и провести улучшение 45 га в урочище Высокое.
14. При проведении гидравлических испытаний нефтепровода после его создания соблюдать меры безопасности, оповестить население и не допускать загрязнения водных источников.
15. Установить надлежащие аншлаги и указатели для обозначения охранной зоны нефтепровода.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 14 июля 2000 г. N 522

ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ФИНАНСИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА БАЛТИЙСКОЙ
ТРУБОПРОВОДНОЙ СИСТЕМЫ
(извлечение)

В целях ускорения строительства Балтийской трубопроводной системы Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Согласиться с предложением Министерства энергетики Российской Федерации о возложении функций заказчика строительства Балтийской трубопроводной системы на акционерную компанию по транспорту нефти "Транснефть" (далее именуется - компания "Транснефть").

2. Министерству энергетики Российской Федерации с участием компании "Транснефть" в 2-недельный срок утвердить:

программу реконструкции, технического перевооружения и капитального ремонта магистрального нефтепровода Ярославль - Кириши, входящего в Балтийскую трубопроводную систему, на 2001 год;

программу и график строительства вновь сооружаемых объектов Балтийской трубопроводной системы (участок нефтепровода Кириши - Приморск, нефтеналивной терминал в г. Приморске).

3. Федеральной энергетической комиссии Российской Федерации:

учитывать в тарифах на транспортировку нефти по системе магистральных нефтепроводов компании "Транснефть" средства для финансирования программы реконструкции магистрального нефтепровода Ярославль - Кириши;

установить в 2-недельный срок тарифы на транспортировку нефти по системе магистральных нефтепроводов компании "Транснефть" с учетом инвестиций на финансирование строительства объектов Балтийской трубопроводной системы в соответствии с утвержденными программой и графиком нового строительства и иных средств на финансирование, включая привлечение компанией "Транснефть" заемных средств в размере не менее 100 млн. долларов США.

4. Рекомендовать органам исполнительной власти Ленинградской, Новгородской, Тверской и Ярославской областей оказывать всемерное содействие в решении вопросов, связанных с реализацией проекта строительства Балтийской трубопроводной системы, в том числе касающихся землеотвода и перевода лесных земель в нелесные.

Председатель Правительства
Российской Федерации

(подпись)

Пример распоряжения Правительства Российской Федерации по изъятию земельных участков.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РАСПОРЯЖЕНИЕ
от 26 января 2006 г. N 78-р

1. Росавиации совместно с Росимуществом:

принять решение об изъятии для нужд Российской Федерации земельных участков для целей развития аэропорта Геленджик, включая строительство взлетно-посадочной полосы;
осуществить в установленном порядке необходимые действия, связанные с изъятием указанных земельных участков.

2. Росимуществу принять меры по государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки, изъятые на основании решения, предусмотренного пунктом 1

настоящего распоряжения (далее - изъятые земельные участки), и на объекты недвижимости, расположенные на изъятых земельных участках.

3. Минэкономразвития России и Минтрансу России обеспечить подготовку и представление в Правительство Российской Федерации в установленном порядке ходатайства о переводе изъятых земельных участков в земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

4. Рекомендовать администрации Краснодарского края обеспечить в установленном порядке изменение черты поселений для целей последующего перевода расположенных в границах поселений изъятых земельных участков в земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

5. Росимуществу обеспечить в установленном порядке целевое использование изъятых земельных участков.

Председатель Правительства
Российской Федерации

(подпись)

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 12 марта 2007 г. N 277-р

О заключении Соглашения между Правительством
Российской Федерации, Правительством Республики
Болгарии и Правительством Греческой Республики
о сотрудничестве при сооружении и эксплуатации
нефтепровода Бургас - Александруполис

• В соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона "О международных договорах Российской Федерации" одобрить представленный Минпромэнерго России согласованный с МИДом России, Минэкономразвития России, Минфином России, Минюстом России и ФТС России проект Соглашения между Правительством Российской Федерации, Правительством Республики Болгарии и Правительством Греческой Республики о сотрудничестве при сооружении и эксплуатации нефтепровода Бургас - Александруполис.

Поручить Минпромэнерго России с участием МИДа России провести переговоры с Болгарской и Греческой Сторонами и по достижении договоренности подписать от имени Правительства Российской Федерации указанное Соглашение, разрешив вносить в прилагаемый проект изменения, не имеющие принципиального характера.

Председатель Правительства
Российской Федерации

(подпись)

Правительство Российской Федерации приняло распоряжение от 19 апреля 2007 г. N 478-р «О подписании Меморандума о взаимопонимании в области скоординированного развития кольцевой автомагистрали вокруг Черного моря». Развитие автомагистрали осуществляется при взаимодействии с Европейским союзом с целью включения ее в сеть основных трансъевропейских транспортных коридоров, соединяющих соседние страны и регионы. Протяженность автомагистрали составляет около 7000 км. Основной маршрут автомагистрали и ее соединений может включать такие города, как Стамбул (Турция), Самсун (Турция), Трабзон (Турция), Батуми (Грузия), Поти (Грузия), Ереван (Армения), Баку (Азербайджан), Новороссийск (Россия), Ростов-на-Дону (Россия), Таганрог (Россия), Мариуполь (Украина), Мелитополь (Украина), Одесса (Украина), Кишинев (Молдавия), Бухарест (Румыния), Констанца (Румыния), Хасково (Болгария), София (Болгария), Ниш (Сербия), Белград (Сербия), Тирана (Албания), Эдирне (Турция), Комотины (Греция), Александруполис (Греция), Стамбул (Турция).

10.8.6. Акт резервирования земельного участка

Земельным законодательством предусматривается резервирование земельных участков для различных целей. Так согласно Земельному кодексу (статья 90) «в целях создания условий для строительства и реконструкции объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта осуществляется резервирование земель. Порядок резервирования земель для указанных целей устанавливается федеральными законами».

«В целях создания новых и расширения существующих земель особо охраняемых природных территорий органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе принимать решения о резервировании земель, которые предполагается объявить землями особо охраняемых природных территорий, с последующим изъятием таких земель, в том числе путем выкупа, и об ограничении на них хозяйственной деятельности» (из статьи 95 Земельного кодекса).

Согласно статье 28 Земельного кодекса отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства может быть произведен в связи с резервированием земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

В целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель (из статьи 102 Земельного кодекса).

В пригородной зоне резервируются земельные участки для развития города. Границы и правовой режим пригородных зон, за исключением пригородных зон городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, утверждаются и изменяются законами субъектов Российской Федерации. Границы и правовой режим пригородных зон городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются федеральными законами (из статьи 86 Земельного кодекса).

В связи с принятием Федерального закона от 10 мая 2007 г. № 69-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка резервирования земель для государственных или муниципальных нужд» в Земельный кодекс внесены изменения.

Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

Права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд.

При предоставлении земельного участка в аренду или установлении сервитута учитывается срок резервирования	
Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель	Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель

Абзац второй пункта 8 статьи 31 Земельного кодекса дополнен предложением следующего содержания: "В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства или осуществления иных улучшений земельного участка, расположенного в границах зарезервированных земель, после информирования указанных лиц о резервировании земель собственник такого земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор такого земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на таком земельном участке или с иным его улучшением».

В статью 11 Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" внесены изменения, согласно которым: "2. Перевод земель лесного фонда, на которых расположены зеленые зоны, или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий разрешается в случае размещения линий электропередачи, линий

связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов, а также по решению Правительства Российской Федерации в случае размещения аэродромов".

В соответствии со статьей 3.1 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" до утверждения в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке документов территориального планирования, но не позднее 1 января 2010 года в целях резервирования земель для федеральных государственных нужд границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения утверждаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а в целях резервирования земель для государственных нужд субъектов Российской Федерации или муниципальных нужд границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального или местного значения утверждаются уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Проекты границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения до их утверждения подлежат согласованию.

Согласование размещения объекта производится с учетом его значения	
а) федерального значения согласовывается с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, если земельный участок находится в собственности субъекта Российской Федерации, или в муниципальной собственности, или государственная собственность на который не разграничена.	б) регионального или местного значения подлежит согласованию с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, если предполагается размещение такого объекта на землях, находящихся в федеральной собственности.

Срок резервирования земельных участков не может превышать предельные сроки резервирования земель, установленные Земельным кодексом Российской Федерации.

Предельные сроки резервирования	
а) на срок до двадцати лет допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности не предоставленных гражданам и юридическим лицам.	б) на срок не более чем семь лет резервируются земли для государственных или муниципальных нужд.

Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Региональный опыт

В статье 32 Закона города Москвы от 14 мая 2003 года N 27 «О землепользовании и застройке в городе Москве» установлены требования по резервированию земель для государственных нужд города Москвы.

Извлечение из статьи 32

«1. В городе Москве для государственных нужд города Москвы резервируются:

а) земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами, пляжами и другими объектами, не подлежащими приватизации;

б) территории, предназначенные для развития инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры города Москвы в соответствии с Генеральным планом развития города Москвы, другой градостроительной документацией;

в) территории, относящиеся к природному комплексу города Москвы;

г) земельные участки, занятые государственными и муниципальными унитарными предприятиями города Москвы, предназначенными к ликвидации;

д) земельные участки для последующего размещения перебазируемых предприятий промышленности, подлежащих сохранению;

(п. "д" введен Законом г. Москвы от 14.04.2004 г. N24)

е) иные территории в городе Москве, в том числе изъятые в установленном порядке для государственных нужд города Москвы земельные участки, необходимые для реализации

государственных целевых программ города Москвы, а также других мероприятий, являющихся городским государственным заказом.

2. Решение о резервировании земель для государственных нужд города Москвы принимается Правительством Москвы в виде акта резервирования земель для государственных нужд города Москвы.

Форма акта резервирования земель для государственных нужд города Москвы устанавливается Правительством Москвы, если федеральным законом не установлено иное.

3. Формирование земельных участков и определение территорий, резервируемых для государственных нужд города Москвы, осуществляются за счет средств бюджета города Москвы.

В г. Москве действовал порядок, согласно которому после принятия Правительством г. Москвы постановления (распоряжения) о предварительном согласовании места размещения объекта заказчик в недельный срок оформляет в Московском земельном комитете акт резервирования земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ.

Акт резервирования земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ (разрешения реконструкции, реставрации) должен содержать следующие данные:

- адрес участка;
- площадь участка;
- наименование заказчика;
- цель предоставления участка;
- вид права на землю и сроки пользования участком;
- стадия проектирования;
- сроки разработки проектной документации и освоения участка;
- штрафные санкции за срыв сроков проектирования и несвоевременный возврат зарезервированного участка;
- срок действия разрешения;
- земельные платежи за резервирование участка;
- прочие условия.

Городские и ведомственные организации, осуществляющие экспертизу и согласование проектов, были обязаны принимать к рассмотрению все виды проектно-сметной документации только при наличии акта резервирования земельного участка, выданного Москомземом.



В целях создания единой системы контроля за использованием находящихся в государственной собственности земельных участков и реализацией инвестиционных контрактов (договоров) постановлением Правительства Москвы от 27 марта 2007 г. N 196-ПП утверждено Положение о рассмотрении обращений по вопросам внесения изменений в условия заключенных органами исполнительной власти города Москвы договоров аренды земельных участков и инвестиционных контрактов (договоров), предусматривающих строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) градостроительных объектов, применения мер ответственности за невыполнение условий указанных договоров и контрактов (договоров) и их расторжения.

Установлены перечень документов, необходимых для рассмотрения обращений по вопросам, предусмотренным в Положении, порядок и сроки рассмотрения обращений. Определена компетенция органов исполнительной власти по вопросам подготовки заключений и инициативных предложений об изменениях в договорах аренды земельных участков и инвестиционных контрактах.

Прекращены деятельность и полномочия Городской комиссии по вопросам землепользования и градостроительства. Утратил силу ряд документов, ранее регулировавших данные вопросы.

Перечень документов, необходимых для рассмотрения обращений, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 27 марта 2007 г. N 196-ПП (извлечение)

«3.1. Обращение в произвольной форме, подписанное гражданином (руководителем юридического лица, руководителем органа исполнительной власти), с указанием перечня и количества листов прилагаемых к нему документов, полных фамилии, имени, отчества (наименования), контактных номеров телефона (факса), адреса электронной почты заявителя (инициатора) обращения.

3.2. Для представления гражданином: копия паспорта, копия свидетельства о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя (при его наличии).

Для представления юридическим лицом: заверенные надлежащим образом копии учредительных и других документов, характеризующих юридическое лицо по перечню, установленному пунктом 3.2.5 Регламента Правительства Москвы, документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего обращение от имени юридического лица.

3.3. Копии распорядительных документов Правительства Москвы, регламентирующих проектирование и строительство (реконструкцию) объекта в контрольном состоянии на дату обращения, а также в ранее действовавших редакциях (при их наличии).

3.4. Заверенные надлежащим образом копии договора аренды и инвестиционного контракта (договора) со всеми приложениями и дополнительными соглашениями и документов кадастрового учета.

3.5. Копии свидетельств и иных документов, подтверждающих имущественные права на объекты недвижимости (земельные участки, здания, сооружения) (при их наличии), документов технической инвентаризации.

3.6. Копия действующего (утвержденного) акта разрешенного использования земельного участка (градостроительного плана земельного участка), а также указанные документы с изменяемыми технико-экономическими параметрами объекта, подготовленные по результатам разработки градостроительного обоснования (при их наличии).

3.7. Справка о функциональном назначении площадей в проектируемом или строящемся (реконструируемом) объекте с указанием их расположения и размеров (при необходимости).

3.8. Схема инженерного обеспечения объекта с разделением затрат на объектные затраты и затраты городского значения в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 30 сентября 2003 г. N 815-ПП "О финансировании реализации городских программ строительства и комплексной реконструкции инженерных сетей и сооружений районов застройки" (при необходимости).

3.9. Копии предписаний (постановлений) надзорных и контролирующих органов, относящихся к реализации инвестиционного проекта (при их наличии).

3.10. Копии заключений государственной экспертизы проектной документации (при их наличии).

3.11. Заверенные надлежащим образом копии платежных документов, подтверждающих: выполнение денежных обязательств по контракту и (или) договору за весь период его действия (при необходимости);

уплату штрафных санкций по контракту и(или) договору, примененных до даты обращения (при необходимости); уплату административных штрафов (при их наличии).

3.12. Для представления гражданином (юридическим лицом): справка в произвольной форме, содержащая сведения о допущенных сторонами нарушениях условий контракта (договора), влекущих применение штрафных санкций; о причинах допущенных нарушений с их оценкой (уважительные, неуважительные); о всех известных заявителю последствиях нарушений условий контракта (договора) (при необходимости).

3.13. При отсутствии всех необходимых документов Мосинвестконтроль предлагает заявителю (инициатору) обращения представить в течение 5 рабочих дней недостающие документы. В этом случае срок предварительной проработки обращения (п.1.2 Положения) продлевается на соответствующее количество рабочих дней, но не более чем на 5 рабочих дней.

В случае непредставления недостающих документов дальнейшее рассмотрение обращения производится по имеющимся документам. При этом отсутствие полного объема документов может являться основанием для направления заявителю (инициатору) отказа в удовлетворении его обращения, если имеющийся в Мосинвестконтроле объем материалов не позволяет сформировать позицию по существу обращения.

10.9. Требования к оформлению договоров, объектами которых являются земельные участки, примерные формы решений и договоров о предоставлении земельных участков, утвержденных Минимуществом России

По договору аренды земельного участка Арендодатель обязуется предоставить Арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование.

Правовое регулирование аренды земельных участков осуществляется на основе норм гражданского, земельного и лесного законодательства Российской Федерации. Гражданский кодекс содержит общие положения об аренде, связанные с содержанием договора аренды, его формой и условиями исполнения.

Особенности аренды земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения установлены нормами Федерального закона от 24.07.2002 г. "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а лесных участков в составе земель лесного фонда - в Лесном кодексе.

Земельный участок как предмет договора аренды должен быть однозначно идентифицирован:

- иметь кадастровый номер - уникальный номер, присваиваемый земельному участку, который сохраняется за ним до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое. Уникальность кадастрового номера заключается в том, что на территории России не может быть двух участков, имеющих одинаковые номера. Предметом договора могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет;
- иметь адресные ориентиры, местоположение, в котором указывается субъект Российской Федерации, наименование населенного пункта (город, село, поселок и др.), улицу, дом, строение и другие ориентиры;
- описание границ земельного участка в графической (план, чертеж) или текстовой формах;
- площадь, измеряемую в гектарах или квадратных метрах, которая указывается в соответствии с данными правоустанавливающего документа (свидетельства о праве собственности);
- категория земель;
- разрешенное использование и ограничения в использовании;
- установленные сервитуты в пользу земельного участка;
- обременения правами третьих лиц (сервитут, аренда, рента, ипотека);
- выписка из государственного земельного кадастра.

Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписываемого сторонами. Статья 609 ГК РФ предусматривает возможность заключения договора аренды как в письменной, так и в устной форме. Устно могут заключаться договоры аренды на срок не более одного года, если его сторонами являются физические лица. В случае, когда хотя бы одной из сторон является юридическое лицо, то, независимо от срока, договор аренды должен быть заключен в письменной форме.

Обязательного придания договору аренды земельного участка нотариальной формы ГК РФ (ст. 609) не требует. Однако стороны при желании могут удостоверить договор аренды у нотариуса.

Согласно пункту 2 статьи 26 Земельного кодекса договор аренды и договор субаренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации. В данном случае не имеет значения, кто является стороной договора - граждане или юридические лица.

К договору аренды земельного участка прилагаются:

- кадастровая карта (план) земельного участка;
- расчет арендной платы;
- документ, удостоверяющий право собственности (или аренды) арендодателя на земельный участок;
- доверенность лица, уполномоченного арендодателем выступать от его имени при заключении договора (прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным арендодателем);
- доверенность лица, уполномоченного арендатором выступать от его имени при заключении договора (прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным арендатором).

По общему правилу статьи 610 Гражданского кодекса срок договора аренды определяется сторонами договора. Однако в пункте 7 статьи 22 Земельного кодекса установлено, что «земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) договором аренды земельного участка».

Форма арендной платы может быть денежная, натуральная или иная в соответствии с перечнем форм арендных платежей, установленным в пункте 2 статьи 614 Гражданского кодекса (могут быть и другие формы или сочетания разных форм арендных платежей). Если арендодатель и арендатор не достигнут соглашения о размере арендной платы, договор аренды земельного участка не будет считаться заключенным, поскольку именно размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка согласно пункту 3 статьи 67 Земельного кодекса.

Сведения о правах Арендодателя и Арендатора земельного участка	
<i>Арендодатель вправе:</i>	<i>К общим правам Арендатора, предусмотренным договором, могут также относиться следующие:</i>
1) требовать досрочного расторжения договора в случаях и порядке, предусмотренных законодательством; 2) вносить по согласованию с арендатором в договор необходимые изменения и дополнения в случае изменения законодательства и нормативных актов; 3) приостанавливать работы, ведущиеся арендатором с нарушением условий договора; 4) в случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных нужд, гарантировать арендатору предоставление равноценного земельного участка в другом (согласованном с арендатором) месте и возмещение арендатору всех затрат, связанных с освоением земель и строительством зданий, сооружений, складских помещений, дорог и т.д., в соответствии со сметами расходов на проведение соответствующих работ (данное право может быть включено в условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности).	1) право использовать для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы. 2) право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием и соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. 3) право проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии с установленным законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.
<i>Среди обязанностей Арендодателя можно выделить следующие:</i>	<i>К специальным обязанностям Арендатора относятся следующие:</i>
1) предоставить арендатору имеющуюся у него информацию, которая может оказать влияние на решение арендатора о принятии данного земельного участка в аренду; 2) не вмешиваться в хозяйственную деятельность арендатора, если она не противоречит условиям договора и требованиям природоохранного законодательства; 3) не уклоняться от государственной регистрации договора; 4) по истечении срока аренды возместить полностью или частично расходы арендатора, связанные с освоением земель и улучшением качества сельскохозяйственных угодий (если это предусмотрено в договоре аренды). 5) возместить убытки арендатора, связанные с ненадлежащим исполнением арендодателем условий договора (например, в случае передачи земельного участка в состоянии, не пригодном для его использования по целевому назначению).	1) обеспечивать арендодателю свободный доступ на участок, на специально выделенные части участка, в расположенные на участке здания и сооружения, свободный проход (проезд) через участок по выделенным дорогам; 2) в случае изменения адреса или иных реквизитов в установленный срок направлять арендодателю уведомление об этом; 3) после окончания срока действия договора привести земельный участок в состояние, пригодное для его дальнейшего использования по целевому назначению; 4) по договору аренды земельного участка, предоставленного для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ, арендатор обязан в пределах срока договора: - возместить убытки, причиненные при проведении работ на земельном участке; - выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка.

ОСНОВНЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРОДАВЦА И ПОКУПАТЕЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Купля-продажа земельного участка	
Права и обязанности продавца	Права и обязанности покупателя
<i>Продавец вправе:</i> - требовать от покупателя уплаты оговоренной денежной суммы (цены) земельного участка; - сохранить за собой право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью, принадлежащей ему на праве собственности, и которая не подлежит передаче в собственность покупателя. <i>Продавец обязан:</i> 1) предоставить покупателю информацию, которая	<i>Покупатель вправе:</i> 1) требовать уменьшения цены земельного участка или расторжения договора и возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации: - об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; - о разрешении на застройку данного земельного участка; - об использовании соседних земельных участков,

может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами. Так, согласно ст. 37 Земельного кодекса, к такой информации относятся сведения: - об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; - о разрешении на застройку данного земельного участка; - об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; - о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; 2) передать земельный участок в собственность покупателя: - в качественном состоянии; - не состоящим под арестом (запрещением); - свободным от прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять земельный участок, обремененный правами третьих лиц, названными в договоре; 3) не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности; 4) не уклоняться от подписания передаточного акта (иного документа о передаче земельного участка покупателю); 5) возместить покупателю убытки, связанные с ненадлежащим исполнением продавцом договора (в случае передачи покупателю земельного участка, не соответствующего условиям договора, уклонения от государственной регистрации и т.п.).	оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; - о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; 2) требовать предоставления земельного участка в собственность по договору купли-продажи; 3) требовать предоставления земельного участка, соответствующего условиям договора; 4) требовать уменьшения цены земельного участка и возмещения убытков в случае передачи участка, не соответствующего условиям договора; 5) требовать передачи земельного участка свободным от прав третьих лиц (если иное не предусмотрено договором); 6) требовать уменьшения цены земельного участка либо расторжения договора купли-продажи в случае передачи покупателю земельного участка, обремененного правами третьих лиц, не указанных в договоре, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот участок. <i>Покупатель обязан:</i> 1) уплатить оговоренную сторонами денежную сумму (цену) земельного участка в сроки, установленные договором; 2) не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности; 3) не уклоняться от подписания передаточного акта (иного документа о передаче земельного участка покупателю в собственность); 4) предоставить продавцу право пользования той частью земельного участка, которая занята недвижимостью, принадлежащей продавцу, и <u>необходима для ее использования.</u>

При аренде земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства применялась форма договора аренды земель сельскохозяйственного назначения, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. N 177.

По поручению СМ РФ от 30 мая 1993 г. N 503 "Об утверждении Порядка купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков" Роскомземом приказом от 2 июня 1993 г. N 1-16/770 утверждена типовая форма договора купли-продажи (купчая) земельного участка и зарегистрирована Минюстом Российской Федерации 10.06.93 г. N 275.

Типовые формы договора дарения земельного участка и договора мены земельными участками были направлены территориальным органам Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству письмом от 19 октября 1994 г. N 2-16/1629 и рекомендовано использовать их при оказании помощи гражданам в связи с заключением ими сделок с земельными участками.

По поручению Правительства Российской Федерации распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 02.09.02 г. N 3070-р (Зарегистрировано в Минюсте РФ 3 октября 2002 г. N 3833) утверждены примерные формы договоров купли - продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков.

В главе 7 данного пособия приведены примерные формы:

- договора купли-продажи земельного участка;
- решения о предоставлении земельного участка в частную собственность;
- акта приема-передачи земельного участка, утвержденные постановлением Правительства Москвы от 27 июня 2006 г. N 431-ПП.

Пример договора (соглашения) о сервитуте приведен в главе 3 данного пособия.

Формы типовых договоров содержатся в правовых базах данных: Консультант плюс, Гарант, Кодекс, Референт и других, а также на сайтах в сети Интернет территориальных Управлений Роснедвижимости в субъектах РФ.

Образцы типовых договоров: трудовой договор, договор купли-продажи, договор займа, договор аренды, в том числе договор купли-продажи прав аренды, договор подряда, договор поставки, договор комиссии, договор дарения, договор поручения содержатся на сайте в сети Интернет <http://doc.jobex.ru/01/INDEX.HTM>.

На указанном сайте имеются разнообразные образцы договоров купли-продажи:

- договор купли-продажи жилого дома,
- договор купли-продажи имущества (квартиры, здания) (приложение № 1а к распоряжению премьера правительства Москвы от 20 ноября 1992 г. № 2738-РП),
- договор купли-продажи квартиры (3 варианта),
- договор купли-продажи недвижимого имущества,
- договор о купле-продаже гражданином в собственность квартиры, занимаемой им в доме государственного, общественного жилищного фонда (2 варианта),
- договор о купле-продаже доли жилого дома (3 варианта),
- договор о купле-продаже жилого дома (3 варианта),
- договор о купле-продаже жилого дома на снос (2 варианта),
- договор о купле-продаже жилого дома усадебного типа с надворными постройками,
- договор о купле-продаже кооперативу жилого дома, принадлежащего несовершеннолетним,
- договор о продаже конкретной части жилого дома,
- договор о продаже садового дома (2 варианта),
- договор о продаже щитового домика,
- заявление о продаже доли дома,
- заявление о разрешении совершения сделки купли-продажи жилой площади от имени несовершеннолетнего,
- обязательство,
- обязательство о долгосрочной выплате,
- предварительный договор о подготовке документов для совершения сделки купли-продажи квартиры (предоставлено адвокатом Савельевой),
- примерный договор купли-продажи земельной доли (Постановление Правительства РФ от 01.02.95 № 96),
- типовой договор купли-продажи (купчая) земельного участка,
- типовой договор купли-продажи (купчая) земельного участка (утв. Роскомземом 2 июня 1993 г. № 1-16/770),
- типовой договор купли-продажи земельного участка при приватизации государственного и муниципального предприятия, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленного гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности (утв. Роскомземом и Госкомимущества РФ 10-11 августа 1992 г. №№ 5-10/2125, ПМ-9/5132),
- типовой договор купли-продажи земельного участка при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве, а также предоставленного гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности.

Кроме указанных договоров там же содержатся различные варианты договоров ренты:

- договор купли-продажи дома на условиях пожизненного содержания,
- договор купли-продажи жилого дома с пожизненным содержанием,
- договор пожизненного содержания с иждивением (с предоставлением иного жилого помещения для проживания взамен передаваемого),
- договор пожизненной ренты в пользу нескольких граждан,
- договор постоянной ренты,
- договор постоянной ренты (передача в собственность жилого дома),
- договор о купле-продаже дома на условиях пожизненного содержания.

ПРИМЕРНЫЕ ФОРМЫ РЕШЕНИЙ И ДОГОВОРОВ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УТВЕРЖДЕННЫЕ МИНИМУЩЕСТВОМ РОССИИ

Министерство имущественных отношений Российской Федерации приняло распоряжение «Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли -

продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков» от 02.09.02 г. № 3070-р (Зарегистрировано в Минюсте РФ 3 октября 2002 г. N 3833), в котором согласно поручению Правительства Российской Федерации утверждены примерные формы:

- решения о предоставлении в собственность находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен(ы) объект(ы) недвижимого имущества, приобретенный(е) в собственность гражданами и юридическими лицами;
- решения о предоставлении находящегося в государственной собственности земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование юридическим лицам;
- решения о предоставлении находящегося в государственной собственности земельного участка в безвозмездное срочное пользование гражданам и юридическим лицам;
- решения о предоставлении в аренду гражданам и юридическим лицам находящегося в государственной собственности земельного участка;
- договора купли - продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен(ы) объект(ы) недвижимого имущества, приобретенный (е) в собственность гражданами и юридическими лицами;
- договора безвозмездного срочного пользования находящимся в государственной собственности земельным участком;
- договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка.

В качестве примера проводим только две, наиболее распространенные, формы документов, связанных с предоставлением земельных участков в аренду для строительства различных объектов, а остальные формы приводим в электронном приложении на CD-ROM диске.

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА
РЕШЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В АРЕНДУ ГРАЖДАНАМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА <*>**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 29.10.2001 г. N 44, ст. 4147), Федеральным законом от 21.12.2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (Российская газета, N 16, 26.01.2002) и

Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.08.2002 г. N 576 "О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю" (Российская газета, N 148, 10.08.2002 г.):

1. Предоставить в аренду _____
(гражданин или юридическое лицо)
земельный участок из земель _____
(категория земель)
с кадастровым N _____,
находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): _____,

(субъект Российской Федерации, город, поселок, село и др., улица, дом, строение и др., иные адресные ориентиры)
(далее - Участок) для использования в целях _____,
(разрешенное использование)
в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Решению, общей площадью _____ кв. м на срок _____.

2. _____
(уполномоченный на заключение договора аренды земельного участка орган)
заключить договор аренды Участка (_____
(структурное подразделение уполномоченного на заключение договора аренды земельного участка органа)
подготовить проект договора аренды Участка).

3. _____
(гражданин или юридическое лицо)
обеспечить государственную регистрацию договора аренды Участка в соответствии с Федеральным законом от 21.07.97 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства Российской Федерации, 28.07.97, N 30, ст. 3594). <***>

4. _____
(уполномоченный на распоряжение земельными участками орган)
направить экземпляры договора аренды Участка в Министерство имущественных отношений Российской Федерации (его территориальный орган) или в уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации <***>.

Должностное лицо уполномоченного

на распоряжение земельными участками органа _____ (подпись).

<*> Решение оформляется актом уполномоченного на распоряжение земельными участками органа.

<*> В случае заключения договора аренды на срок более 1 года.

<***> Пункт включается в случаях предоставления Участка в аренду федеральному государственному унитарному предприятию, или если на Участке расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности или находившиеся в федеральной собственности до их приватизации, или если арендная плата за Участок или ее часть поступает в федеральный бюджет; в случае предоставления Участка в аренду государственному унитарному предприятию, или если на Участке расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации или находившиеся в собственности субъекта Российской Федерации до их приватизации, или если арендная плата за Участок или ее часть поступает в бюджет субъекта Российской Федерации соответственно.

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА
ДОГОВОРА АРЕНДЫ НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

" " _____ 200_ г.

(место заключения договора)

На основании _____
(реквизиты решения уполномоченного на распоряжение земельными участками органа)

(уполномоченный на заключение договора аренды орган) в лице _____,*
действующего на основании _____,
именуемый в дальнейшем "Арендодатель", и _____
(гражданин или юридическое лицо)

в лице _____,
действующего на основании _____,
именуемый в дальнейшем "Арендатор", и именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель _____ с кадастровым N _____,
(категория земель)

находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): _____

(субъект Российской Федерации, город, поселок, село и др., улица, дом, строение и др., _____ (далее - Участок),

иные адресные ориентиры)
для использования в целях _____,

(разрешенное использование)
в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью _____ кв. м.

1.2. На Участке имеются _____
(объекты недвижимого имущества и _____

их характеристики)

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с _____ 200_ г. по _____ 200_ г.

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты его подписания Сторонами <1>.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет _____ руб.
(сумма цифрой)

(_____ руб.)
(сумма прописью)

3.2. Арендная плата вносится Арендатором _____
(условия и сроки внесения арендатором арендной платы)

путем перечисления на счет _____
(реквизиты счета)

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема - передачи Участка.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является _____.

Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер арендной платы изменяется ежегодно путем корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год и не чаще одного раза в ____ лет при изменении базовой ставки арендной платы. В этом случае исчисление и уплата

Арендатором арендной платы осуществляется на основании дополнительных соглашений к Договору.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае неподписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п. 3.4 и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема - передачи в срок _____.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.

4.2.4. В 3-дневный срок после государственной регистрации Договора направить в территориальный орган Министерства имущественных отношений Российской Федерации или в уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации копию Договора <2>.

4.2.5. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам при заключении договора на срок более 5 лет.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. После подписания Договора и внесения изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним <3>.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета ____% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и направляется Арендодателю для последующего учета <4>.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.5. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один экземпляр направляется в орган, установленный в п. 4.2.4.

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

10. Подписи Сторон

Арендодатель: _____ " ____ " _____ 200_ г.
(Ф.И.О.) (подпись)

Арендатор: _____ " ____ " _____ 200_ г.
(Ф.И.О.) (подпись)

Приложения к Договору:

Кадастровая карта (план) Участка.

Расчет арендной платы.

Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны Арендодателя и Арендатора.

Согласован <5>

Территориальный орган Министерства имущественных отношений Российской Федерации

" ____ " _____ 200_ г.

Согласован <6>

Уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации (территориальный орган) " ____ " _____ 200_ г.

<1> Договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации.

<2> Пункт включается в случаях предоставления Участка в аренду федеральному государственному унитарному предприятию, или если на Участке расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности или находившиеся в федеральной собственности до их приватизации, или если арендная плата за Участок или ее часть поступает в федеральный бюджет; в случае предоставления Участка в аренду государственному унитарному предприятию, или если на Участке расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации или находившиеся в собственности субъекта Российской Федерации до их приватизации, или если арендная плата за Участок или ее часть поступает в бюджет субъекта Российской Федерации соответственно.

<3> В случае заключения договора аренды на срок более 1 года.

<4> В случае заключения договора субаренды на срок более 1 года.

<5> В случае предоставления Участка федеральному государственному унитарному предприятию или если на нем расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности или находившиеся в федеральной собственности до приватизации, а также если арендная плата за Участок поступает в федеральный бюджет.

<6> В случае предоставления Участка в аренду государственному унитарному предприятию, или если на Участке расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации или находившиеся в собственности субъекта Российской Федерации до их приватизации, или если арендная плата за Участок или ее часть поступает в бюджет субъекта Российской Федерации.

10.10. Территориальное землеустройство по межеванию земельного участка

Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной, связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

При межевании объектов землеустройства проводятся работы по определению (установлению) на местности границ земельных участков, их согласованию с обладателями права на смежные земельные участки, закреплению границ межевыми знаками, геодезические измерения и привязка границы земельного участка к пунктам опорной межевой сети (ОМС), камеральная обработка результатов измерений с определением координат границы земельного участка, его площади и изготовление карты (плана) объекта землеустройства.

Межевание объекта землеустройства согласно статье 17 ФЗ «О землеустройстве» включает в себя следующие основные работы:		
• определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование; • закрепление на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определение их координат или составление иного описания местоположения границ объекта землеустройства; • изготовление карты (плана) объекта землеустройства.		
Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
Закрепление на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определение их координат.	Иное описание местоположения границ объекта землеустройства допускается составлять, если они совпадают с границами имеющихся на местности ориентиров (дороги, улицы, защитные лесные насаждения, реки, ручьи, каналы, линейные объекты и другие подобные объекты), которые отражены в сведениях государственного земельного кадастра, и (или) на основе измерений расстояний между объектом землеустройства и соответствующими ориентирами с указанием направлений от ориентиров к объекту землеустройства, а также на основе соответствующих измерений относительно объекта землеустройства и межевых знаков. При составлении иного описания местоположения границ земельных участков такие границы межевыми знаками не закрепляются и считаются совпадающими с границами имеющихся на местности ориентиров.	Местоположение границ земельных участков, используемых для индивидуального жилищного и гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества и сельскохозяйственного производства, может определяться с использованием сведений государственного земельного кадастра, документов территориального планирования (в том числе генеральных планов поселений и городских округов), документации по планировке территории для размещения объектов индивидуального жилищного и гаражного строительства, проектов организации и застройки территорий садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений граждан, землеустроительной документации при наличии соответствующих картографических материалов.

В случае споров о границах объектов землеустройства, установленных в порядке, определенном вариантами 2 и 3, местоположение их границ закрепляется межевыми знаками с определением координат таких объектов. Таким образом, межевание земельного участка проводится с целью бесспорного определения и опознания на местности положения границ объектов землеустройства (межевых знаков и граничных линий), определенных на картографических материалах в соответствии с проектом строительства объекта и проектом границ земельного участка.

Требования по межеванию установлены в Федеральном законе «О землеустройстве» от 18.06.01 г. № 78-ФЗ, «Положении о проведении территориального землеустройства», утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.02 г. № 396. Основными документами, регламентирующими проведение работ по межеванию земельных участков, являются:

1) «Инструкция по межеванию земель», утвержденная Роскомземом 08.04.96 г, которая прошла правовую экспертизу Минюста России 28 июня 1996 г. № 07-02-516-96. (Учитывая то, что инструкция была издана до принятия Земельного кодекса в новой редакции, до принятия закона «О землеустройстве», указанная инструкция применяется в части, не противоречащей нормативным правовым актам в области землеустройства).

2) Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, утвержденные Росземкадастром 10 февраля 2003 года.

3) Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденные Росземкадастром 10 февраля 2003 года.

Для проведения геодезических и топографических работ при инженерных изысканиях, строительстве и эксплуатации зданий и сооружений, межевании земель, ведении кадастров и осуществления иных специальных работ устанавливаются местные системы координат в соответствии с «Правилами установления местных систем координат», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2007 г. № 139.

В соответствии с требованиями федеральных законов "О государственном земельном кадастре", "О землеустройстве", "О геодезии и картографии" и в целях создания координатной основы для ведения государственного земельного кадастра, государственного мониторинга земель и проведения землеустройства приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 г. №П/256 «О введении местных систем координат» введены местные координаты для регионов Российской Федерации. Министерство юстиции Российской Федерации рассмотрело представленный на государственную регистрацию указанный Приказ и приняло решение о том, что данный акт в государственной регистрации не нуждается, поскольку не содержит правовых норм.

В целях геодезической привязки границ земельного участка к пунктам опорной межевой сети учитываются требования «Основных положений об опорной межевой сети», утвержденных приказом Росземкадастра от 15.04.02 г. № П/261.

Опорная межевая сеть (ОМС) является геодезической сетью специального назначения, создаваемой для координатного обеспечения государственного земельного кадастра, мониторинга земель, землеустройства и других мероприятий по управлению земельным фондом России.

Опорная межевая сеть подразделяется на два класса, которые обозначаются ОМС 1 (создается, как правило, в городах для решения задач по установлению (восстановлению) границ городской территории, а также границ земельных участков как объектов недвижимости, находящихся в собственности (пользовании) граждан или юридических лиц) и ОМС2 (создается в черте других поселений для решения вышеуказанных задач, на землях сельскохозяйственного назначения и других задач, для геодезического обеспечения межевания земельных участков), точность построения которых характеризуется средними квадратическими ошибками взаимного положения смежных пунктов соответственно не более 0,05 и 0,10 метра.

При этом плотность пунктов ОМС на 1 кв.км должна быть не менее:

- четырех - в черте города;
- двух - в черте других поселений;
- четырех на один населенный пункт - в поселениях площадью менее 2 кв.км;
- на землях сельскохозяйственного назначения и других землях число пунктов ОМС устанавливается техническим проектом

Основные положения регламентируют порядок выполнения следующих работ построения опорной межевой сети:

- Планирование, рекогносцировка и техническое проектирование;
- Закладка центров пунктов ОМС и устройство внешних знаков;
- Выполнение геодезических измерений;
- Полевые вычисления и контроль качества измерений;
- Математическая обработка результатов измерений;
- Составление каталога (списка) координат пунктов ОМС и написание технического отчета.

В работах по государственному земельному кадастру, мониторингу земель и землеустройству применяются плоские прямоугольные координаты в проекции Гаусса, которые вычисляются в местных системах координат при обеспечении однозначности связи местных систем координат с государственной системой координат.

Высоты пунктов ОМС определяются в Балтийской системе высот.

В каталоге координат для каждого пункта ОМС указывается его номер, название, класс, плоские прямоугольные координаты и высоты пунктов ОМС. Тип знака и центра пункта ОМС записывается в соответствии с требованиями п. 3.9. настоящих Основных положений. В Основных положениях дается образец оформления каталога.

Согласно пункту 10.2. «Инструкции по межеванию земель»: «Для определения координат пунктов ОМС (ОМЗ) и межевых знаков используют:

- спутниковые геодезические определения;
- триангуляцию, полигонометрию, трилатерацию, прямые, обратные, комбинированные засечки, лучевые системы;
- фотограмметрические методы.

В обоснованных случаях могут использоваться и методы картометрии».

В пункте 15.3. «Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства» установлено, что «для определения плоских прямоугольных координат межевых знаков используются спутниковые, геодезические, фотограмметрические и картометрические методы, предусмотренные техническим проектом».

Таким образом, Инструкцией и Методическими рекомендациями предусмотрено определение координат межевых знаков картометрическими методами, а именно, путем измерений на карте. Этот метод особенно важен при межевании земель сельскохозяйственного назначения (бывших колхозов и совхозов), находящихся в долевой собственности граждан с целью переоформления права аренды сельскохозяйственных угодий, выделении земельных участков крестьянским (фермерским) хозяйствам и гражданам. Границами данных земельных участков, как правило, являются дороги, реки, ручьи, овраги, балки и другие естественные ориентиры, определяемые как на местности, так и на картографическом материале. Картометрическими методами определяются также границы земельных участков, предоставляемых для строительства магистральных трубопроводов, линий связи и электропередачи, автомобильных и железных дорог на стадии предварительного согласования места размещения объекта. (После проведения инженерных изысканий и строительства местоположение указанных объектов определяется в результате исполнительной съемки, по результатам которой вносятся изменения в землеустроительную документацию и сведения государственного земельного кадастра.

На основании вышеизложенного, межевание объекта должно включать выполнение следующих видов работ:

- определение (установление), восстановление на местности границы земельного участка и охранный зоны;
- проведение согласования установленной границы земельного участка;
- закрепление границы межевыми знаками;
- съемка поворотных и узловых точек границы земельного участка для определения их координат;
- привязка границы земельного участка к пунктам опорной межевой сети (ОМС);
- съемка частей земельного участка, имеющих ограничения (обременения) и сервитуты;
- съемка ситуации, границ контуров земельных угодий и иных объектов (если это предусмотрено заданием);
- составление плана земельного участка;
- изготовление, согласование и утверждение землеустроительного дела;
- передача землеустроительного дела в фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Определение (установление) границ на местности необходимо выполнять при предоставлении новых земельных участков, при совершении сделок купли-продажи, мены, аренде всего или части земельного участка и иных случаях.

Восстановление границ земельного участка необходимо выполнять в случае полной или частичной утраты на местности межевых знаков и других признаков границ земельных участков, а также при наличии межевых споров и по решению суда.

Определение (установление) границы земельного, выделяемого на свободных (не занятых) землях, находящихся в государственной собственности или собственности муниципального образования, можно производить на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта и проекта границ земельного участка, а на занятых землях, а также находящихся в частной собственности

- только после принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства объекта.

При определении (установлении) границ земельных участков необходимо выполнить следующее:

- подготовительные работы по сбору и изучению правоустанавливающих, геодезических, картографических и других исходных документов;
- полевое обследование и оценку состояния пунктов опорной межевой сети (ОМС) и границ размежеваемого земельного участка;
- составление технического задания на межевание земель;
- уведомление заинтересованных лиц о производстве межевания;

- согласование места установки и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка;
- сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельного участка;
- составление плана земельного участка.

Определение (установление) границ земельного участка на местности необходимо производить в присутствии представителя соответствующего органа местного самоуправления, собственников, владельцев, пользователей и арендаторов размежевываемых и смежных с ним земельных участков или их представителей, полномочия которых удостоверяются доверенностями, выданными в установленном порядке. Согласно «Положению о проведении территориального землеустройства», утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.02 г. № 396 заинтересованные лица (обладатели права на земельный участок, в том числе сервитута) извещаются в письменной форме не позднее чем за 7 дней до начала работ по определению границ объекта землеустройства на местности и их согласования.

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

Результаты определения (установления) и согласования границ оформляются актом, который подписывается собственниками, владельцами, пользователями размежевываемого и смежных с ним земельных участков (или их представителями), органом местного самоуправления и производителем работ (подрядчиком).

По результатам геодезических измерений вычисляются координаты ОМС и межевых знаков.

Площадь земельного участка вычисляется по координатам межевых знаков, а также механическим способом (планиметром) при прохождении границы по «живым урочищам» (берегам рек, водоемов, оврагов и балок).

При определении (установлении) границ земельных участков необходимо одновременно устанавливать и обозначать на местности границы земель с особым правовым режимом использования (охранные зоны). Указанные работы могут выполняться также в качестве самостоятельного вида работ.

10.10.1. Особенности межевание линейных объектов и частей земельных участков ограниченных в использовании

Земельные участки под ранее построенными линейными объектами относятся к государственной собственности там, где разграничение земель не производилось, и к федеральной собственности там, где разграничение земель произведено. Это относится к объектам железнодорожного транспорта, закрепленным за ОАО «РЖД», объектам автомобильного транспорта, закрепленным за Территориальными управлениями автомобильных дорог, объектам ОАО «Газпром», ОАО РАО «ЕЭС России», ОАО «ЦентрТелеком» и др. Указанное обстоятельство необходимо учитывать при межевании земельных участков линейных объектов на землях сельскохозяйственного назначения или при межевании сельскохозяйственных угодий, находящихся в долевой собственности.

Дело в том, что передача земель сельскохозяйственных угодий в долевую собственность граждан произведена на основании Указа Президента РФ от 02.03.1992 г. № 213 «О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан» (утратил силу с 25.02.2003 г.). Указом устанавливалось, что в долевую собственность передавались только сельскохозяйственные угодья. Соответственно земельные участки под линейными объектами на момент приватизации земель сельскохозяйственного назначения относились к землям промышленности и иного специального назначения. Поэтому земельные участки, занятые линейными объектами, не должны описываться в землеустроительной документации как входящие в землепользования сельскохозяйственных предприятий или входить в состав земельных участков, выделяемых в счет земельных долей.

Если при межевании сельскохозяйственных угодий в землеустроительной документации земельные участки, занятые линейными объектами, необоснованно включались в состав землепользований сельскохозяйственных предприятий), орган кадастрового учета вправе составить дополнение к инвентаризационной описи на ранее учтенный земельный участок сельскохозяйственных угодий, в котором отразить документально подтвержденную площадь земельного участка и исключить площади посторонних землепользований, в том числе и линейных объектов. Порядок совершения этих кадастровых процедур разъяснялся письмом Роснедвижимости от 02.05.2006 г. № ВК/0622@ «Об исправлении и дополнении инвентаризационных и (или) оценочных описей».

Размеры земельных участков линейных объектов определяются, как правило, по нормам отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией (пункт 3 статьи 33 Земельного кодекса РФ, Постановление Правительства РФ от 11.08.2003 г. № 486 «Об утверждении Правил определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий, электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети» и т.п.).

Согласование положения границ земельного участка на проектом плане с правообладателями смежных земельных участков не проводится в случае определения местоположения границ по строительным нормам и правилам для объектов, размеры земельных участков под которые определяются исключительно по установленным нормам и правилам (опоры линий электропередачи, нефтепроводы, газопроводы, опознавательные знаки кабелей связи). В акте согласования делается ссылка на документ, по которому определялось местоположение границ земельного участка на карте (плане). Указанные требования установлены «Методическими указаниями по проведению землеустройства и подготовки документов для проведения государственного кадастрового учета земельных участков при разграничении государственной собственности на землю», утвержденными Росземкадастром 02.07.2002 г. Письмом Росземкадастра от 31.03.2003 г. № СС/218 разъяснялась возможность применения названных Методических указаний для целей проведения землеустройства на земельных участках, находящихся в собственности Российской Федерации.

Для определения частей земельных участков, ограниченных в использовании, в статье 3 Федерального закона от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» установлена обязательность проведения землеустройства в случаях определения границ, ограниченных в использовании.

В соответствии с «Правилами охраны газораспределительных сетей», утвержденными постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878, утверждение границ охранных зон газораспределительных сетей и наложение ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки производятся на основании материалов по межеванию границ охранной зоны органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации:

а) по согласованию с собственниками, владельцами или пользователями земельных участков - для проектируемых газораспределительных сетей;	б) без согласования с указанными лицами - для существующих газораспределительных сетей.

Вопросы межевания земельных участков линейных объектов и их охранных зон рассмотрим на примере автомобильных дорог.

При межевании автомобильных дорог и объектов дорожного хозяйства должны устанавливаться следующие территории с особым режимом использования:

- придорожная полоса;
- резервная зона;
- зоны охраны объектов дорожного хозяйства (электро, - водо, - газо, -теплоснабжения, канализации, связи и т.п.).

В свою очередь, автомобильные дороги пересекают в наземном, подземном и надземном исполнении различные инженерные и транспортные коммуникации, которые имеют охранные зоны с установленным режимом использования, который следует учитывать при эксплуатации, ремонте и обслуживании автомобильных дорог.

Охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особым режимом использования земель создаются в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий функционирования и эксплуатации этих объектов и, как правило, границы этих зон должны устанавливаться на основании проектов строительства соответствующих объектов.

При отсутствии проектных материалов по конкретному объекту границы зон устанавливаются по нормативам. При этом рекомендуется использовать имеющиеся карты ограничений и обременений в использовании земель административных районов, материалы исполнительных съемок строительства различных режимобразующих объектов, проекты землеустройства и планировки населенных мест и другие материалы, содержащие информацию о режимобразующих объектах и зонах с особым правовым режимом использования земель.

На федеральных дорогах общего пользования Указом Президента Российской Федерации от 27.06.98 г. №727 установлены требования по порядку использования и содержания придорожных полос, которые регулируются также ст. 90 Земельного кодекса РФ. Правила установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования утверждены

постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.98 г. №1420 с уточнением редакции от 02.02.2000 г. №100. Правительство Российской Федерации приняло постановление «О резервировании земельных участков для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования» от 30.06.99 г. №718 и обязало обеспечить топографическую съемку земельных участков, подлежащих резервированию, установление их границ на местности, государственный кадастровый учет и подготовку необходимой документации для их государственной регистрации.

В соответствии с указанными постановлениями Правительства Российской Федерации рекомендуется выполнить следующие землеустроительные работы:

- инвентаризацию земель придорожной полосы и резервной зоны с использованием имеющихся доброкачественных картографических материалов, а при их отсутствии выполнить топографическую съемку в масштабе 1:1000-1:2000 в населенных пунктах и пригородных зонах и в масштабе 1:2000-1:5000 на межселенной территории;
- в ходе инвентаризации земель выявить всех обладателей права на земельные участки, а также установленные ограничения (обременения) и сервитуты;
- разработать проект границ придорожной полосы и резервной зоны, провести согласование и утвердить проект постановлением органа местного самоуправления;
- обозначить придорожную полосу на местности с учетом предложений и согласия собственников земельных участков;
- утвердить публичные и частные сервитуты с установлением режима использования земель на земельные участки в придорожной полосе и резервной зоне;
- уведомить в письменной форме обладателей права на земельные участки, расположенные в придорожных полосах и резервной зоне о режиме использования земель, установленных ограничениях по использованию, сроках изъятия для нужд дорожного хозяйства.

Земельные участки в пределах придорожных полос у их собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов не изымаются, однако правообладатели указанных земельных участков, находящихся в пределах таких придорожных полос, должны быть уведомлены соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации об особом режиме использования этих земельных участков. Установленные ограничения и обременения по использованию земельных участков подлежат государственному кадастровому учету и государственной регистрации права в установленном порядке.

В целях межевания на местности придорожных полос существующих федеральных автомобильных дорог Управление автомобильной дороги ходатайствует перед органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления о создании комиссии по проведению инвентаризации земель, разработке проектов установления границ придорожных полос и резервных зон и заключает договор с подрядной организацией, имеющей материальную базу и опыт выполнения землеустроительных работ по инвентаризации и межеванию земель.

Силами подрядной организации проводится инвентаризация земель с максимальным использованием имеющихся доброкачественных картографических материалов, а в случае их отсутствия выполняется теодолитная съемка земель в масштабе 1:2000 в границах земель поселений и пригородных зонах, в масштабе 1:5000 на межселенной территории, в ходе которой необходимо:

- выявить всех обладателей права на земельные участки и определить (установить) на местности границы земельных участков в пределах придорожной полосы;
- определить (установить) виды и границы контуров сельскохозяйственных и других земельных угодий, категорию земель и разрешенное использование;
- выявить собственников подземных, наземных и надземных коммуникаций, определить границы частей земельных участков, имеющих ограничения (обременения) и установленные границы сервитутов;
- вычислить площади земельных участков и их частей, имеющих ограничения и установленные сервитуты;
- составить реестр земельных участков с указанием обладателей прав на земельные участки и их части;
- составить план придорожной полосы, который в поселении должен включать территорию, расположенную до красных линий. Для существующих федеральных автомобильных дорог размер придорожной полосы в городах и сельских поселениях устанавливается до границы существующей застройки, которая определяется по красным линиям, но не более 50 метров. В

целях получения постоянных и надежных ориентиров для привязки границ придорожной полосы при составлении ее плана рекомендуется также показывать территорию до стен зданий и строений;

- составить проект границ земельного участка придорожной полосы;
- провести согласование материалов инвентаризации и теодолитной съемки земель, а также проекта границ придорожной полосы и утвердить материалы в установленном порядке.

На основании утвержденного проекта границ придорожной полосы выполнить землеустроительные работы по обозначению ее границ на местности в присутствии заинтересованных лиц и с учетом согласия правообладателей земельных участков. При этом устанавливаются поворотные и узловые точки границы, в случае необходимости прокладываются теодолитные ходы по границе придорожной полосы и производится привязка границы придорожной полосы к пунктам опорной межевой сети (ОМС).

Работы по обозначению границ придорожных полос в основном заключаются в изготовлении и размещении информационных щитов на межселенной территории и указателей на территории городских и сельских поселений в форме табличек-этикеток, которые устанавливаются (прикрепляются к стенам, заборам, опорам и т.п.) в наиболее посещаемых местах, у входов в садоводческие, огородные и гаражные товарищества, у объектов дорожного сервиса, под рекламными щитами, под указателями улиц (если дорога в поселении имеет наименование улицы), на стенах жилых домов, общественных зданий, магазинов, ларьков, остановках транспорта и т.п.

На землях лесного и водного фондов, землях особо охраняемых природных территорий и их объектов установку информационных щитов и указателей придорожной полосы и резервной зоны производить в местах, на которых установлены соответствующие информационные щиты и указатели по охране леса, водных объектов и особо охраняемых природных территорий.

Не рекомендуется производить установку информационных щитов на пашне, сенокосах и пастбищах, так как это будет затруднять обработку почвы и хозяйственное использование сельскохозяйственных угодий.

Информационные щиты и указатели рекомендуется размещать на землях государственной или муниципальной собственности с учетом письменного согласия собственника и иных правообладателей земельного участка.

Установление межевых знаков для закрепления границ придорожной полосы рекомендуется производить в исключительных случаях в пригородной зоне, на территориях садоводческих, огородных и гаражных товариществ, на объектах дорожного сервиса и рекламы, а также в иных местах, где обнаружены факты самовольного строительства без проведения согласования с органом управления федеральной автомобильной дороги, а также там, где имеются споры по границе придорожной полосы. Установка межевых знаков оформляется совместным актом с собственниками, землевладельцами, землепользователями и арендаторами земельных участков, представителем органа управления федеральной автомобильной дороги, подрядчиком землеустроительных работ и утверждается руководителем комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

В результате обозначения на местности и (или) межевания границ придорожной полосы изготавливается землеустроительное дело, один экземпляр которого передается в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Постановка на государственный кадастровый учет земельных участков придорожной полосы и государственная регистрация установленных ограничений (обременений) по использованию производится в установленном порядке.

О зарегистрированных ограничениях (обременениях) по использованию земельных участков придорожной полосы необходимо известить в письменном виде всех субъектов права на земельные участки (собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов).

Части земельных участков, входящих в охранную зону, подлежат государственному кадастровому учету с присвоением учетных кадастровых номеров в Едином государственном реестре земель и государственной регистрации обременений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

На основании землеустроительной документации по установлению границ охранных зон и (или) материалов межевания частей земельных участков, входящих в охранные зоны, вносятся в государственный земельный кадастр сведения о частях, сформированных в связи с наложением обременений (ограничений) на земельный участок или его часть (пункт 2 статьи 14, пункт 2 статьи 17, пункт 2 статьи 19 Федерального закона от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», пункты 6.6.1, 6.6.2 Порядка ведения государственного реестра земель кадастрового района, утвержденного приказом Росземкадастра от 15.06.2001 г. № П/119).

В результате постановки на кадастровый учет организации - собственнику газораспределительной сети или эксплуатационной организации выдаются кадастровые планы земельных участков с указанием границ и учетных кадастровых номеров частей земельных участков, входящих в охранную зону.

Для государственной регистрации ограничений прав на землю изготавливается выписка из государственного земельного кадастра в соответствии с «Правилами оформления кадастровых планов земельных участков», утвержденных Росземкадастром 10.04.2001г.).

Землеустроительная документация по установлению границ охранных зон должна позволять идентифицировать местоположение земельных участков (или их частей) относительно границ охранной зоны, сведения об обременении которых будут представляться для внесения в государственный земельный кадастр, а также содержать обоснование (расчет) размеров охранной зоны, исходя из нормативных актов, регламентирующих её установление.

10.10.2. Положение о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений

При межевании земельных участков в населенных пунктах, там, где имеются проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков, разработанные в соответствии с требованиями статей 42-44 Градостроительного кодекса от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ в ред. от 18.12.2006 г. N 2Э2-ФЗ, учитывается указанная градостроительная документация.

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков. Требования по форме градостроительного плана земельного участка утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 г. № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка», а порядок его заполнения утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 11 августа 2006 г. N 93 «Об утверждении инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка».

При разработке проектов межевания земельных участков учитываются запреты и ограничения по использованию земельных участков, в том числе резервирование для размещения объектов общего пользования.

В главе 1 данного пособия в разделе «Запрет и ограничения по изъятию (выкупу) земельных участков» приведены извлечения из постановления Правительства Москвы от 13 июля 2004 г. N 490-ПП «О ходе выполнения работ по формированию перечней земельных участков, изымаемых из оборота, ограниченных в обороте, обременяемых сервитутами и резервируемых для государственных нужд города Москвы» приведены сведения о порядке и правилах выделения земельных участков, в том числе и Правила выделения земельных участков улично-дорожной сети (УДС):

«1. Земельный участок выделяется по границам проектируемого проезда (улицы), выделенного на плане М 1:2000, имеющего одинаковый номер (название).

2. Территория, занимаемая площадью, имеющей название в общегородском классификаторе, формируется подходящими улицами и выделяется в отдельный замкнутый контур - земельный участок.

3. Если улица, примыкающая к площади, имеет продолжение и одинаковое название до площади и после нее, то территория улицы исключается из границ земельного участка площади.

4. Если улица, подходящая к площади, имеет продолжение, но другое название, то территория присоединяется к участку площади.
5. Границей земельных участков двух набережных, различных по наименованиям и продолжающих друг друга, является линия одной из сторон улиц, подходящих к набережной.
6. Земельный участок пересечения двух улиц присоединяется к улице высшей категории, а при одинаковом значении - к улице (проезду) большей протяженности.
7. При пересечении улиц с набережными территория пересечения присоединяется к набережным, а границы земельных участков улиц заканчиваются на границе с набережной.
8. Площади мостов и путепроводов не учитываются как элемент УДС с точки зрения землепользования.
9. При пересечении улицы с железнодорожными путями в одном уровне территория пересечения присоединяется к участку улицы.
10. При пересечении магистралей с Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД) территория развязки присоединяется к МКАД».

В развитие Градостроительного кодекса принимаются нормативные правовые акты и технические регламенты. В части, не противоречащей Земельному и Градостроительному кодексам, действует «Положение о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений».

(Положение утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 1996 г. № 105. Изменения и дополнения внесены согласно постановлению Правительства Российской Федерации «О внесении изменений и дополнений в постановления Правительства Российской Федерации по вопросам градостроительства и землепользования» от 21.08.2000 № 615)

(Извлечение)

«1. Настоящее Положение разработано с целью закрепления и предоставления земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений как единых объектов недвижимого имущества в городах и других поселениях в собственность, владение, пользование, аренду физических и юридических лиц, а также для их регистрации, налогообложения и осуществления сделок с недвижимостью.

2. Положение направлено на решение следующих задач:

установление границ сложившихся объектов недвижимости;

Образование (формирование) новых объектов недвижимости в сложившейся застройке.

3. Установление границ землепользований (далее именуется - межевание) производится в отношении как застроенных, так и подлежащих застройке территорий в соответствии с генеральными планами и проектами планировки и застройки городов и других поселений, иными документами территориального развития.

При межевании территории сложившейся застройки городов и других поселений из границ земельного участка исключаются территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями, а также территории общего пользования.

4. Для всех типов застройки являются обязательными следующие правила межевания:

границы и размеры земельных участков, переданных в собственность, владение, пользование юридических и физических лиц, а также государственных и муниципальных земельных участков, сданных в аренду до принятия настоящего Положения, не подлежат пересмотру за исключением случаев, предусмотренных Федеральными законами Российской Федерации;

в границы земельного участка включаются все объекты, входящие в состав недвижимого имущества, подъезды и проходы к ним, а также обеспечивается доступ ко всем объектам социальной инженерно-транспортной инфраструктуры;

при установлении границ должно быть предусмотрено обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования и застройки, действовавшими в период строительства.

5. При межевании застроенных территорий проводится:

- выделение кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры с выделением территорий транспортных и инженерных коммуникаций в соответствии с планом красных линий;
- межевание территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры на земельные участки посредством установления границ существующих и новых объектов недвижимости.

6. При межевании территорий используются методики установления границ землепользований (межевания) при застройке городов и других поселений, утверждаемые совместными решениями Федеральной службы земельного кадастра России, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству и Министерства имущественных отношений Российской Федерации.

7. Работы по межеванию проводятся на основании постановлений органов местного самоуправления или по заявкам владельцев недвижимости. Постановление органов местного самоуправления о межевании и сроки его проведения публикуются в местной печати.

8. Межевание включает:

подготовительные работы (сбор заявок владельцев недвижимости на установление границ земельного участка, данных бюро технической инвентаризации и территориальных органов по земельным ресурсам и землеустройству по всем объектам, расположенным на территории квартала, микрорайона, подлежащей межеванию, проектно-планировочной и градостроительной документации опорных планов, планов инженерно-транспортной инфраструктуры, документов землеотвода, правоустанавливающих документов на пользование земельным участком;

подготовительные работы (сбор заявок владельцев недвижимости на установление границ земельного участка, данных бюро технической инвентаризации и территориальных органов по земельным ресурсам и землеустройству по всем объектам, расположенным на территории квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры, подлежащей межеванию, градостроительной документации, опорных планов, планов инженерно-транспортной инфраструктуры, документов по землеотводу, правоустанавливающих документов на пользование земельным участком; обследование на местности, подлежащей размежеванию территории и выявление фактического использования земельного участка);

разработку проекта межевания территории квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры, согласование его с физическими и юридическими лицами владельцами недвижимости и утверждение в установленном порядке;

установление границ на местности.

9. Разработка проекта межевания территории осуществляется по инициативе органов местного самоуправления или физических и юридических лиц - владельцев недвижимости, расположенной в границах квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры.

Проект межевания территории разрабатывается в отношении квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры в границах красных линий в масштабе 1:2000 и является открытой информацией.

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, осям внутренних проездов, другим границам.

К проекту межевания территории прилагаются: акты согласования границ землепользований; каталог координат границ землепользований; перечень сервитутов; пояснительная записка.

10. Проект межевания территории утверждается решением органа местного самоуправления и является основанием для установления границ земельных участков на местности, закрепления их межевыми знаками и регистрации недвижимости в установленном порядке. Возведение владельцами ограждений регламентируется правилами застройки.

11. Организация работ по межеванию внутри существующей жилой застройки может осуществляться комиссией, специально создаваемой органами местного самоуправления на период проведения работ по межеванию, в которую включаются руководители и специалисты соответствующих комитетов по земельным ресурсам и землеустройству, архитектуре и градостроительству, управлению государственным (муниципальным) имуществом. В работе комиссии могут принимать участие представители иных органов местного самоуправления, а также физические и юридические лица, представляющие интересы владельцев недвижимости и иных граждан».

10.10.3. Техническое задание на выполнение землеустроительных работ

Объем землеустроительных работ и порядок их выполнения устанавливается в техническом задании. «Межевание объектов землеустройства проводится в соответствии с заданием на выполнение работ (пример формы задания - приложение 1). Задание подготавливается заказчиком или по его поручению подрядчиком на основе проекта территориального землеустройства или сведений государственного земельного кадастра о земельном участке (участках), предоставляемых в виде выписок в форме кадастровой карты» (из «Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства», утвержденных Росземкадастром 10 февраля 2003 года). В приложении 1 к Методическим рекомендациям приводится форма Задания на межевание земельного участка, которую приводим полностью без изменений и дополнений.

УТВЕРЖДАЮ:

Заказчик _____

«__» _____ 20__ г.

ЗАДАНИЕ

на межевание земельного участка

1. Земельный участок	
	(кадастровый номер)
2. Местоположение земельного участка	
3. Площадь	
4. Наименование и адрес правообладателя земельного участка	
5. Наименование и адрес исполнителя	
6. Границы, требующие установления (упорядочения, восстановления) их местоположения на местности (кадастровые номера смежных земельных участков и номера точек)	
7. Особые и дополнительные требования к производству работ и отчетным материалам	
8. Сроки и порядок представления отчетных материалов	
9. Приложения	
Исполнитель работ:	
«__» _____ 200__ г.	(должность) (подпись) (фамилия и инициалы)

Кроме межевания земельного участка существуют и другие землеустроительные работы, на которые также разрабатываются технические задания. При этом используются показатели приведенные в форме задания на межевание земельного участка, а также другие технические показатели, характеризующие состав и объем конкретного вида землеустроительных работ. Далее приводим примеры из практики землеустроительных работ по различным ее видам:

- на выполнение работ по созданию и развитию опорной межевой сети в сельских населённых пунктах Маревского, Холмского муниципальных районов Новгородской области
- на проведение работ в целях государственной регистрации прав на земельные участки полос отвода федеральных автомобильных дорог общего пользования и земельные участки, занятые объектами недвижимости дорожного хозяйства федеральной формы собственности
- на выполнение работ по созданию опорной межевой сети (ОМС) и цифровой картографической основы (ортофотопланов) на населенные пункты Северного района Оренбургской области

Данные примеры нельзя считать идеальными, однако нельзя не выразить благодарность их авторам, которые разработали эти технические задания, разместили в сети Интернет, что позволит использовать их для творческого применения землеустроительными организациями при выполнении аналогичных работ.

Извлечение из ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАДАНИЯ
на выполнение работ по созданию и развитию опорной межевой сети в сельских населённых
пунктах Маревского, Холмского муниципальных районов Новгородской области
(<http://www3.pgz.economy.gov.ru/files/download/>)

«3. Содержание работ:

- 3.1. Подготовительные работы: сбор и изучение материалов, полевое обследование и оценка состояния пунктов госгеосети.
- 3.2. Составление рабочего проекта построения опорной межевой сети;
- 3.3. Закрепление на местности пунктов ОМС, составление описания и кроков закладки пунктов;
- 3.4. Сдача пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- 3.5. Определение координат пунктов ОМС в СК - 53;
- 3.6. Камеральная обработка результатов полевых измерений и уравнивание координат пунктов ОМС в СК - 53;
- 3.7. Контроль и приёмка работ;
- 3.8. Составление Технического отчёта, каталога координат и оформление дела по созданию опорных межевых сетей по районам;
- 3.9. Сдача работ в Управление Роснедвижимости по Новгородской области.

4. Требования к выполнению работ:

- 4.1. Пункты ОМС следует размещать равномерно по возможности на землях населенных пунктов, находящихся в государственной и муниципальной собственности с видимостью между ними;
- 4.2. На пунктах ОМЗ в качестве знаков применяются отрезки уголков или прутьев железа; длиной до 100 см с приваренной в качестве якоря крестовиной или «усы», заложённые на поверхности земли до 10 см с целью их сохранности. При наличии железобетонных опор ЛЭП, ЛЭС пункты ОМС закрепляются дюбелями, забитыми в эти опоры, номер ОМЗ подписывается на опоре ЛЭП, ЛЭС. В других случаях окапывается круглой канавой диаметром 2,0 м, ширина канавы - 0,5 м, глубина - 0,3 м, курган - 0,1 м.
- 4.3. Определение координат точек ОМС осуществляется при помощи GPS -приёмников, электронных тахеометров, обеспечивающих установленную инструкцией точность».

Извлечение из ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАДАНИЯ
на проведение работ в целях государственной регистрации прав на земельные участки полос
отвода федеральных автомобильных дорог общего пользования и земельные участки,
занятые объектами недвижимости дорожного хозяйства федеральной формы собственности
(<http://www3.pgz.economy.gov.ru/files/download/100556306/%D0%A2%D0%97%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%8F%202006.doc>)

«1. Наименование объекта: земельные участки полосы отвода федеральной автомобильной дороги общего пользования М-4 "Дон" с подъездами, в том числе: "Южный подъезд к г. Ростову-на-Дону", "Северный подъезд к г. Ростову-на-Дону", "Западный подъезд к г. Ростову-на-Дону", "Подъезд к г. Новочеркасску", "Северный подъезд к г. Батайску", "Южный подъезд к г. Батайску" на территории Ростовской области.

7. Содержание работ:

I этап - подготовительный

7.1 Получение (оформление) соответствующих разрешений (регистрации), необходимых для производства работ.

7.2 Сбор (получение), изучение и анализ имеющихся картматериалов на район работ, аэрофотосъёмочных материалов и геодезических данных, а также материалов, ранее выполненных проектно-изыскательских, землеустроительных и других работ (межевые дела, материалы инвентаризации и т.д.), получение кадастровых планов территории.

7.3 Анализ имеющихся правоустанавливающих документов на земельные участки полос отвода федеральных автомобильных дорог общего пользования и земельные участки, занятые объектами дорожного хозяйства (федеральная автомобильная дорога общего пользования М-4 "Дон" (342,45 км) с подъездами, в том числе: "Южный подъезд к г. Ростову-на-Дону" (14,6 км), "Северный подъезд к г. Ростову-на-Дону" (2,33 км), "Западный подъезд к г. Ростову-на-Дону" (10,14 км), "Подъезд к г. Новочеркасску" (4,1 км), "Северный подъезд к г. Батайску" (1,6 км), "Южный подъезд к г. Батайску" (2 км).

7.4 Рекогносцировка района работ.

7.5 Полевое обследование пунктов государственной геодезической сети (ГГС), опорной межевой сети (ОМС) и межевых знаков (МЗ) вдоль автомобильных дорог.

7.6 Уточнение в территориальном органе «Роснедвижимости» и ФГУ «Кадастровая палата» данных о границах, наименованиях и кадастровых номерах смежных землепользований, границах и номерах кадастровых кварталов. Уведомление смежных землепользователей о проведении мероприятий по установлению (восстановлению) границ земельных участков полос отвода федеральных автомобильных дорог и участков, занятых объектами недвижимости дорожного хозяйства федеральной формы собственности.

7.7 Установление наличия инженерных коммуникаций, расположенных в полосе отвода федеральной автомобильной дороги и придорожной полосе, по данным, полученным в соответствующих организациях.

7.8 Составление и представление на согласование заказчику программы изысканий.

7.9 Разработка и утверждение технического задания на производство аэрофотосъемки земельных участков полосы отвода федеральной автомобильной дороги.

II этап - полевой

7.10 Выполнение маршрутной аэрофотосъемки федеральных автомобильных дорог общего пользования в масштабе не более 1:8000, организация приемки аэрофотосъемочных работ.

7.11 Планово-высотная полевая подготовка аэрофотоснимков с применением GPS-технологий.

7.12 Дешифрирование аэрофотоснимков, создание снимков-эталонов на характерные участки местности.

7.13 Уточнение и согласование со смежными землепользователями границ земельных участков полосы отвода федеральной автомобильной дороги и земельных участков, занятых объектами недвижимости дорожного хозяйства федеральной формы собственности.

7.14 Организация контроля полноты и качества выполнения полевых работ.

III этап - камеральный

7.15 Цифровая фотограмметрическая обработка аэрофотоснимков с целью создания ортофотопланов (планов местности) масштаба 1:2000.

7.16 Создание цифровых инженерно-топографических ортофотопланов (планов местности) масштаба 1:2000 с нанесенными границами земельных участков полосы отвода федеральной автомобильной дороги и придорожной полосы. Положение границ земельных участков полосы отвода федеральной автомобильной дороги наносить в соответствии с установленными требованиями и данными заказчика (при отсутствии данных положение границ земельных участков наносить с использованием проектной документации или по фактическому землепользованию, но не менее размеров земельных участков, установленных нормами отвода земель для автомобильных дорог (СН 467-74).

7.17 Формирование каталогов координат межевых знаков и опорной геодезической сети.

7.18 Определение площадей земельных участков полосы отвода федеральной автомобильной дороги, придорожной полосы и земельных участков, занятых объектами недвижимости дорожного хозяйства федеральной формы собственности.

7.19 Нанесение на инженерно-топографический ортофотоплан (план местности) инженерных коммуникаций, зданий и сооружений, расположенных в полосе отвода федеральной автомобильной дороги и придорожной полосе, по данным, полученным в соответствующих организациях. При большой нагрузке отображение инженерных коммуникаций по указанию Заказчика можно производить на раздельном оригинале инженерно-топографического ортофотоплана (планов местности).

7.20 Создание в соответствии с требованиями территориальных органов «Роснедвижимости», осуществляющих кадастровый учет земельных участков, кадастровых планов установленной формы и в принятом масштабе с использованием вышеуказанных инженерно-топографических ортофотопланов (планов местности).

7.21 Архивация цифровых инженерно-топографических ортофотопланов (планов местности) масштаба 1:2000 с нанесенными границами земельных участков полосы отвода федеральной автомобильной дороги и придорожной полосы на оптических дисках, с созданием семантической базы данных по объектам дорожного сервиса, расположенных в придорожной полосе в формате ГИС «MapInfo».

7.22 Формирование землеустроительных дел, описаний земельных участков и постановка земельных участков полос отвода федеральных автомобильных дорог и земельных участков, занятых объектами недвижимости дорожного хозяйства федеральной формы собственности на кадастровый учет.

7.23 Формирование комплекта документов для государственной регистрации права на земельные участки полосы отвода федеральной автомобильной дороги общего пользования и земельные участки, занятые объектами недвижимости дорожного хозяйства федеральной формы собственности.

7.24 Государственная регистрация в учреждениях юстиции права на земельные участки полосы отвода федеральной автомобильной дороги общего пользования и земельные участки, занятые объектами недвижимости дорожного хозяйства федеральной формы собственности.

7.25 Сдача отчетной технической документации в соответствии с требованиями заказчика и документов, подтверждающих право на земельные участки.

12. Перечень представляемой продукции:

инженерно-топографические планы масштаба 1:2000 в графической и цифровой форме;

кадастровые планы земельных участков установленной формы масштаба 1:2000;

выписки из кадастровых планов земельных участков (формы В1, В2);

землеустроительные дела, оформленные в соответствии с «Инструкцией по межеванию земель», в том числе, включающие:

каталоги координат пунктов ОМС и межевых знаков границ;

утвержденные Акты установления и согласования границ земельных участков со смежными землепользователями;

схема развития опорно-межевой сети и планового обоснования кадастровой съемки.

- материалы по созданию опорно-межевой сети (ОМС):

схема расположения ОМС;

список координат закрепленных точек;

карточки кроки на ОМС, акт сдачи-приемки закрепления ОМС.

• материалы по планово-высотной привязке аэроснимков:

контактные отпечатки с наколками ОМС и планово-высотных опознаков;

оформление репродукции накидного монтажа с исполнением проектов планово-высотного обоснования;

каталог координат и пояснительная записка.

• свидетельство о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками полос отвода федеральных автомобильных дорог общего пользования и земельными участками, занятыми объектами недвижимости дорожного хозяйства федеральной формы собственности;

• технические отчеты о выполнении инженерно-геодезических изысканий на район работ (промежуточные - по этапам выполнения работ и итоговый).

13. Особые условия:

- наличие лицензий на выполнение геодезических и картографических работ с возможностью выполнения аэрофотосъемочных работ и работ спутниковыми геодезическими приемниками;

- обеспеченность материально-техническими ресурсами, кадровая обеспеченность. Выполнение не менее 85% работ за счет собственных производственных мощностей;

- наличие собственного аэрофотосъемочного (R не менее 70 лин/мм) и сканирующего фотограмметрического оборудования (R не хуже 8 мкм);

- выполнение АФС-работ самолетом носителем АН-30 с определением координат центров фотогафрирования;

- наличие собственной спутниковой двухчастотной GPS- в количестве не менее 8 приемников и электронных тахеометров в количестве не менее 6 приборов аппаратуры для выполнения проекта;

- наличие собственного автотранспорта в количестве не менее 3-х единиц для выполнения проекта;

- выполнение картографических работ в формате ГИС «MapInfo» с предоставлением соответствующего лицензионного программного обеспечения;

- соответствие материалов выполненных работ требованиям нормативных документов;

- начало работ: в течение десяти дней после подписания контракта;

окончание работ по подготовке документов о межевании земельных участков -до 25 октября;

общая продолжительность работ в календарных месяцах: 6 мес.

наличие опыта проведения землеустроительных работ в дорожной отрасли аналогичных по объему, условиям и срокам выполнения (не более 6 мес.) с обязательным приложением копий заключенных контрактов, актов выполненных работ, техзаданий на данные работы и положительными отзывами заказчиков;

- наличие договора на проведение метрологического обеспечения технических средств и документов, подтверждающих проведение метрологических испытаний.

- обязательное представление технического предложения по выполнению работ;

- иные предложения по объемам и срокам предоставления гарантии качества выполнения работ».

**Извлечение из ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАДАНИЯ
на выполнение работ по созданию опорной межевой сети (ОМС) и цифровой картографической
основы (ортофотоплаиов) на населенные пункты Северного района Оренбургской области
(<http://r56.kadastr.ru/upload/r56/files/FGU/tz.doc>)**

«Цель работ

Создание опорной межевой сети (ОМС) и цифровой картографической основы (ортофотоплаиов) на населенные пункты Северного района Оренбургской области согласно списку

5. Исходный материал, представляемый ЗАКАЗЧИКОМ

5.1 Материалы аэрофотосъемки масштаба 1:15 000, выполненной в 2001 году.

5.2.Каталоги координат и высот пунктов государственной геодезической сети и пунктов опорной межевой сети в местной системе координат «Северная»

5.3.Схемы расположения пунктов государственной геодезической и опорной межевой сетей.

5.4. Список населённых пунктов с указанием площади.

5.6. Графические материалы по границам населённых пунктов.

6. Содержание работ

6.1. Создание опорной межевой сети.

6.2. Планово - высотная привязка аэрофотоснимков.

6.3. Изготовление увеличенных аэрофотоснимков.

6.4. Обследование и дешифрирование контуров на аэрофотоснимках.

6.6. Создание цифровой картографической основы (ортофотоплаиов) масштаба 1:2000

7. Требования к выпускаемой продукции

7.1.Опорная межевая сеть (ОМС)

Количество пунктов опорной межевой сети (ОМЗ) по каждому населенному пункту должно быть не менее 4 и их расположение и плотность должны обеспечивать попарную видимость.

Закрепление пунктов опорной межевой сети выполнить центрами, изготовленными из уголкового железа 50х50х5 мм длиной 100 сантиметров с приваренным якорем в виде крестовины из отрезков уголкового железа 50х50х5 мм длиной 20 сантиметров. Чертеж центра приведен в Приложении № 2 к техническому заданию. Нижняя часть знака должна быть вмонтирована в бетонный монолит размерами 400х400х200мм. Центры закладываются на уровне земли.

Внешнее оформление пунктов опорной межевой сети: на незастроенной территории - круглая окопка с внутренним диаметром 2.0 метра в виде канав глубиной 0.3 метра, шириной в нижней части 0.2 метра и верхней части 0.5 метра, над центром насыпать курган высотой 0.1 метра; на застроенной территории внешним оформлением должны служить три красных полосы, нанесённые по трафарету на ближайшем долговременном строении или сооружении.

Составить проекты размещения пунктов опорной межевой сети по каждому населенному пункту. Проекты согласовать в северо-западном территориальном отделе Управления Роснедвижимости (Северный район).

Знаки опорной межевой сети заложить в местах, обеспечивающих долговременную сохранность и защищенность от разрушений с учетом доступности для геодезических определений. На каждый знак составить абрис и описание его местоположения.

Выполнить обследование пунктов исходной геодезической основы с целью определения состояния центров и знаков, возможности их использования в качестве исходных для создания опорной межевой сети, составления проекта сети и программы наблюдений. Состояние обнаруженных центров и знаков отразить в техническом отчёте.

Определение координат пунктов опорной межевой сети выполнить GPS методом. Комплект геодезической спутниковой аппаратуры должен пройти метрологическую аттестацию.

Наблюдения на пунктах ОМС и исходных пунктах должны выполняться одновременно двумя приемниками по программе быстрой статики.

Продолжительность накопления мобильным приемником спутниковых сигналов, в зависимости от условий видимости ИСЗ на пунктах и длин измеряемых базисных линий, должна составлять в среднем 30-60 мин. Каждый пункт определять не менее чем из двух независимых базисных линий.

Требования к точности - средняя квадратическая погрешность взаимного положения пунктов ОМС не более 0,05 метра, средняя квадратическая погрешность положения пунктов ОМС относительно пунктов ГГС не более 0,1 метра.

Заложенные пункты ОМС должны быть сданы на наблюдение за сохранностью по акту главам администраций сельсоветов. К акту о сдаче ОМЗ на наблюдение за сохранностью должны быть приложены абрисы ОМЗ и схемы размещения пунктов ОМС.

Технический отчет о создании опорной межевой сети должен содержать, как минимум, следующую информацию по каждому объекту работ:

- 1) исходные данные для сгущения геодезической сети;
- 2) описание и чертёж заложенных ОМЗ;
- 3) описание полевых наблюдений;
- 4) описание камеральных работ;
- 5) каталог координат и высот пунктов ГГС и пунктов ОМС;
- 6) абрисы ОМЗ и схема размещения пунктов ОМС;
- 7) акт о сдаче пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;

Технический отчет о создании опорной межевой сети сдаётся по одному экземпляру Заказчику и в государственный фонд данных (в северо-западном территориальном отделе Управления Роснедвижимости по Оренбургской области (Северный район).

7.2 Планово — высотная привязка аэрофотоснимков

До начала полевых работ составить проект планово-высотной привязки аэрофотоснимков.

Места размещения опознаков выбирать с учетом требований нормативно-технических документов.

При производстве полевых работ выбор опознаков производить в запроектированных зонах. Опознаками должны служить четкие контура местности, ошибка в опознавании которых не превышает 0,2 м в плане и 0,1 м по высоте, при этом должны учитываться условия, необходимые для наблюдения GPS-приёмниками.

Определение координат и высот опознаков выполнить GPS методом. Комплект геодезической спутниковой аппаратуры должен пройти метрологическую аттестацию.

Метод наблюдения - статика или быстрая статика. Каждый пункт определять не менее чем из двух базисных линий. Исходными пунктами для планово-высотной привязки опознаков должны служить пункты и репера ГГС и вновь определенные пункты опорной межевой сети.

Требования к точности - *средняя* квадратическая погрешность положения опознаков относительно пунктов исходных геодезических сетей не более 0,2 метра в масштабе плана 1:2000 и 0,2 метра по высоте.

7.3 Дешифрирование аэрофотоснимков

До начала полевых работ изготовить увеличенную до масштаба 1:2000 печать.

Дешифрирование произвести на увеличенных до масштаба 1:2000 аэрофотоснимках согласно нормативно-технических документов. Перечень объектов, подлежащих отображению на кадастровых планах, согласовывается с Заказчиком отдельным протоколом.

Дешифрированию подлежат все контура, площадь которых составляет более 4 кв. мм.

На аэрофотоснимки нанести границы населенных пунктов, массивов, кварталов, земельных участков и указать их кадастровые номера. Правильность нанесения границ удостоверяется северо-западным территориальным отделом Управления Роснедвижимости (Северный район).

Требования к нанесению границ: границы населенных пунктов и земельных участков наносятся на увеличенные до масштаба 1:2000 аэрофотоснимки по фотоизображению и закрепляются красной тушью, красным цветом подписываются кадастровые номера; если конфигурация границ участков на аэрофотоснимках расходится с конфигурацией на графических планах, предоставленных заказчиком, то границы наносятся по фотоизображению;

правильность нанесения на снимки названных границ заверяется подписью главного специалиста северо-западного территориального отдела Управления Роснедвижимости и печатью.

7.4. Создание цифровой картографической основы (ортофотоплаиов)

Ортофотопланы создаются в масштабе 1:2000 в прямоугольных рамках размером 50х50см в произвольной разграфке.

Работы по созданию ортофотоплаиов выполняются в соответствии с требованиями «Инструкции по фотограмметрическим работам при создании цифровых топографических карт и планов» ГКИНП (ГНТА)-02-036-02, Москва, 2002 г.

Точность определения плановых координат и высот опорных точек должна соответствовать требованиям «Инструкции по топографическим съёмкам в масштабе 1:10000 и 1:25000(полевые работы)», ГУГК, 1978 г. и «Инструкция по топографической съёмке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:5000» ГКИНП-02-033-082.

Используется: местная система координат «Северная»; система высот - Балтийская.

Цифровой ортофотоплан должен быть снабжён километровой сеткой, рамкой и зарамочным оформлением, представленными в отдельном файле.

Цифровые ортофотопланы с файлами зарамочного оформления представляются на компакт-дисках. На одном компакт-диске может быть размещено несколько номенклатурных листов фотоплана.

Цифровой фотоплан должен быть представлен в одном из обменных форматов. Если формат, в котором представляется цифровой фотоплан, не позволяет передать в заголовке параметры привязки к системе координат, то эти параметры должны быть представлены в отдельном файле в виде координат четырёх угловых точек рамки номенклатурного листа фотоплана.

Имена файлов цифровых ортофотопланов состоят из названия населенного пункта и номера планшета.

Компакт-диск, содержащий цифровые фотопланы как готовую продукцию, передаваемую заказчику, снабжается этикеткой.

Твёрдая копия цифрового фотоплана изготавливается на плоттере с разрешением не менее 1800 бинарных точек на дюйм 10 полутоновых точек на 1 мм на матовой бумаге плотностью не менее 130 г/кв. м.

Отклонение размеров сторон рамок и диагоналей твёрдой копии не должно превышать 0,5 мм в масштабе фотоплана.

Изображение твёрдой копии должно быть устойчиво к влаге (не должно смываться) и периодическому действию прямого солнечного света (не менее 2 лет).

Технический отчёт по созданию цифровых ортофотопланов должен содержать как минимум следующую информацию по каждому объекту работ:

- 1) планово-высотная подготовка аэрофотоснимков;
- 2) сканирование негативов;
- 3) фотометрическое сгущение опорной сети;
- 4) создание цифровой модели рельефа;
- 5) ортотрансформирование снимков
- 6) монтаж ортотрансформированных снимков на территорию объекта и разбивка на номенклатурные листы;
- 7) зарамочное оформление;
- 8) изготовление твёрдых копий ортофотопланов;
- 9) картосхема покрытия территории цифровыми ортофотопланами;

Комплект материалов по созданию цифровых ортофотопланов, подлежащих сдаче Заказчику:

- 1) материалы планово-высотной подготовки снимков; проект планово-высотной подготовки; каталог координат опорных и контрольных точек с описаниями в одном экземпляре;
- 2) файлы отсканированных снимков на компакт-дисках в одном экземпляре;
- 3) технический отчёт по созданию цифровых ортофотопланов;
- 4) цифровые ортофотопланы с файлами зарамочного оформления на компакт-дисках в одном экземпляре;
- 5) твёрдые копии ортофотопланов на бумаге в одном экземпляре.

Комплект материалов по созданию цифровых ортофотопланов, подлежащих сдаче в государственный фонд данных (в северо-западном территориальном отделе Управления Роснедвижимости по Оренбургской области (Северный район):

- 1) материалы планово-высотной подготовки снимков; проект планово-высотной подготовки; каталог координат опорных и контрольных точек с описаниями в одном экземпляре;
- 2) файлы отсканированных снимков на компакт-дисках в одном экземпляре;
- 3) технический отчёт по созданию цифровых ортофотопланов;
- 4) цифровые ортофотопланы с файлами зарамочного оформления на компакт-дисках в одном экземпляре;
- 5) твёрдые копии ортофотопланов на бумаге в одном экземпляре».

10.10.4., Определение (установление) и согласование границ земельного участка

Согласно статье 17 Федерального закона «О землеустройстве» межевание объекта землеустройства включает в себя работу по определению границ объекта землеустройства на местности и их согласование с обладателями права на земельные участки, расположенные по смежеству.

Требования к проведению согласования границ земельных участков установлены в п. 4 статьи 69 Земельного кодекса: «При проведении землеустройства обеспечивается учет законных интересов лиц,

права которых могут быть затронуты при его проведении, путем извещения их в письменной форме землеустроителями не позднее чем за семь календарных дней до начала работ. Отсутствие при проведении землеустроительных работ надлежащим образом извещенных лиц не является препятствием для проведения землеустройства. Заинтересованные лица вправе обжаловать действия, ущемляющие их права и законные интересы, в установленном порядке».

В связи с принятием Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» изменился порядок проведения согласования местоположения границ земельных участков и требования к акту согласования местоположения границ, которые установлены в статьях 39 и 40.

Извлечение из статей 39 и 40 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»	
 Статья 39	Порядок согласования местоположения границ земельных участков 1. Местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 настоящей статьи (далее - заинтересованные лица), в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений одного из указанных земельных участков в связи с уточнением местоположения его границ.
	2. Предметом указанного в части 1 настоящей статьи согласования с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете соответствующих изменений земельного участка, является определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка. Заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения других границ не принадлежащего ему земельного участка или согласовывать местоположение границ на возмездной основе.
	3. Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:
	1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);
	2) пожизненного наследуемого владения;
	3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);
	4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).
	4. От имени указанных в части 3 настоящей статьи лиц в согласовании местоположения границ вправе участвовать их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. При этом в согласовании местоположения границ от имени собственников вправе участвовать также представитель собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный на такое согласование принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав общего имущества указанных собственников), представитель собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения - решением общего собрания собственников таких долей (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц), представитель членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан - решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения (если соответствующий смежный земельный участок расположен в пределах территории данного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования).
	5. Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ с установлением границ земельных участков на местности или без установления границ земельных

участков на местности. Заинтересованное лицо вправе потребовать согласования местоположения границ с их установлением на местности. В этом случае такое согласование осуществляется с установлением соответствующих границ на местности, за исключением предусмотренных частью 6 настоящей статьи случаев.
6. Согласование местоположения границ проводится без их установления на местности независимо от требований заинтересованных лиц в случае, если:
1) земельные участки, местоположение границ которых согласовывается, являются лесными участками, земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для осуществления традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации;
2) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо их внешние границы, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, что позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;
3) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его размещения.
7. Согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. Согласование местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц без установления границ земельных участков на местности осуществляется на территории населенного пункта, в границах которого расположены соответствующие земельные участки или который является ближайшим населенным пунктом к месту расположения соответствующих земельных участков, если иное место не определено кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами.
8. В случае согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и по адресам их электронной почты в соответствии с кадастровыми сведениями, предусмотренными пунктами 8 и 21 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона (при наличии таких сведений), либо публикуется в печатном издании, являющемся источником опубликования нормативных правовых актов органов исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации. Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если:
1) в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;
2) смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
9. В извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указаны:
1) сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;
2) сведения о кадастровом инженере, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;
3) кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков);
4) порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;
5) место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;
6) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) возражений после ознакомления с проектом межевого плана.
10. Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ должно быть

	вручено, направлено или опубликовано в срок не позднее чем за тридцать дней до дня проведения данного собрания. При этом указанный в пункте 6 части 9 настоящей статьи срок не может составлять менее чем пятнадцать дней со дня получения заинтересованным лицом соответствующего извещения. Примерная форма извещения устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Заинтересованное лицо, отказавшееся принять извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, считается надлежащим образом извещенным о проведении данного собрания. 11. При проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан: 1) проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей; 2) обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания; 3) указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).
Статья 40	Акт согласования местоположения границ 1. Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана. 2. Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного частью 3 настоящей статьи случая. 3. Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения в письменной форме с их обоснованием, местоположение соответствующих границ земельных участков считается согласованным таким лицом, о чем в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. К межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение установленного настоящим Федеральным законом порядка извещения указанного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью межевого плана. 4. Если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью. 5. Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.

В п. 12 статьи 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» установлено, что «форма межевого плана и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений». До введения в действие в соответствии с указанным Законом требований по подготовке документов действуют ранее утвержденные нормативные документы по межеванию земельных участков.

«Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства», утвержденными Росземкадастром 17.02.2003 г. предусмотрено обозначение на местности границ земельного участка перед процедурой согласования границ объекта землеустройства. Обозначение на местности можно сделать в процессе выбора места размещения объекта или после утверждения проекта границ земельного участка.

В Методических рекомендациях приведены формы извещения и расписки о вручении извещения. Граждане и первые лица от юридических лиц участвуют в согласовании без оформления доверенности, а лица уполномоченные гражданами или юридическими лицами, участвуют в согласовании по доверенности, которая прикладывается в землеустроительное дело.

Учитывая постоянные проблемы с согласованием границ земельных участков приводим извлечения из писем территориальных органов исполнительной власти по Московской области, в которых содержатся **практические** рекомендации по процедуре проведения согласования границ земельных участков. Так как эти письма были подготовлены до введения в действие Лесного кодекса в новой редакции и принятия Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», поэтому применение рекомендаций, указанных в этих письмах, может быть только в части не противоречащей требованиям федерального законодательства.

Согласно Лесному кодексу границы лесных участков, смежных с земельными участками, границы которых определяются в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве», устанавливаются в соответствии с земельным законодательством (часть 3 статьи 69). Агентством лесного хозяйства по Московской области и г. Москва в письме от 29 августа 2006 г. N 03/4134 «О порядке согласования границ земель лесного фонда лесхозов со смежными землепользователями» дается следующее разъяснение о порядке согласования границ смежных земельных участков:

«Согласование границ земельных участков, смежных с участками лесного фонда, осуществляется лесхозами, так как они непосредственно на местах осуществляют ведение лесного хозяйства и управление лесными ресурсами.

Как лицо, уполномоченное представлять интересы Российской Федерации по вопросам управления находящимся в федеральной собственности государственным лесным фондом, лесхоз уполномочен участвовать в процедуре согласования границ земельных участков при межевании, поскольку, как предусмотрено п. 4 ст. 69 Земельного кодекса Российской Федерации, при проведении лесоустройства обеспечивает учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты.

Кроме того, лесхозы участвуют в согласовании границ соответствующих земельных участков так же, как органы, участвующие в проведении инвентаризации земель.

Агентство лесного хозяйства по Московской области и г. Москва определяет следующий порядок согласования границ лесхоза со смежными землепользователями:

- 1. Лицо, заинтересованное в проведении согласования границ, обращается в Агентство лесного хозяйства по Московской области и г. Москва с заявлением на имя руководителя Сопина С.А.*
- 2. Агентство лесного хозяйства по Московской области и г. Москва дает распоряжение лесхозу об обследовании участка лесного фонда, границы которого подлежат согласованию.*
- 3. Лесхоз сообщает в Агентство лесного хозяйства по Московской области и г. Москва о результатах обследования.*
- 4. В случае отсутствия нарушений по границам участка Агентство лесного хозяйства по Московской области и г. Москва дает директору лесхоза письменное разрешение на согласование границ.*
- 5. Акт согласования границ имеют право подписывать директор лесхоза или должностное лицо, имеющее право первой подписи документов по проведению финансовых и хозяйственных операций (заместитель директора, главный лесничий). Подпись закрепляется гербовой печатью лесхоза.*
- 6. В случае наличия нарушений или спорной ситуации директор лесхоза направляет заявителю письменный отказ в согласовании границ».*

В письме Управления Роснедвижимости по Московской области от 18.06.2007 г. № 8077-1/ф-260 «О согласовании границ земельных участков» на основании статьи 69 Земельного кодекса Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве», постановления Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 № 396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства» и от 11.07.2002 № 514 «Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства» и утвержденных Росземкадастром 17 февраля 2003 года «Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства» обращается внимание на следующее:

«1) определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование проводятся в присутствии лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания, или уполномоченных ими лиц (представителей), что вытекает из пункта 10 Положения о проведении территориального землеустройства.

При неявке на процедуру согласования границ кого-либо из вышеуказанных лиц или отказе от участия в процедуре согласования границ (непредставление мотивированного отказа в согласовании границы) в акте согласования границ фиксируется их отсутствие или отказ от участия в процедуре согласования границ, а по границе объекта землеустройства проводится предварительное межевание. В течение тридцати календарных дней этим лицам направляются повторные уведомления с указанием срока явки для согласования или предоставления мотивированного отказа в согласовании границ по результатам предварительного межевания. В случае неявки в течение указанного срока или непредставления мотивированного отказа в согласовании границы, границы объекта землеустройства считаются установленными (пункт 14.3 Методических рекомендаций).

С учетом изложенного заявления, касающиеся споров по границе земельного участка, могут быть направлены участникам процедуры землеустройства (заказчику, исполнителю землеустроительных работ и т.д.). К компетенции Управления и его территориальных отделов, определяемой в соответствии с Типовым положением о территориальном органе Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, не относится рассмотрение указанных споров и правовая оценка их содержания».

10.10.5. Нормативные требования к оформлению карты (плана) земельного участка и формированию землеустроительного дела или межевого плана до и после введения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»

1) ДО ВВЕДЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ»

Первоначально технические требования к плану земельного участка были определены Роскомземом Российской Федерации (письма от 11.06. 1993 г. и от 09.11.1994 г. № 2-12/1749) в соответствии с поручением Правительства, указанного в п. 6 «Порядок купли - продажи гражданами Российской Федерации земельных участков», утвержденного Постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 30 мая 1993 г. N 503.

Нормативные требования по созданию, ведению и обновлению кадастровых карт (планов) установлены Земельным кодексом (статьи 31, 34 и 36) и Федеральными законами «О землеустройстве» (статьи 1, 17, 19 и 20), «О государственном земельном кадастре» (статьи 13 и 16) и принятом в развитие Закона «О землеустройстве» постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.02 г. № 396 «Положении о проведении территориального землеустройства», согласно которому порядок изготовления карты (плана) объекта землеустройства устанавливается Федеральной службой земельного кадастра России. Порядок составления и содержание карты (плана) земельного участка установлен в следующих документах, утвержденных Росземкадастром:

- «Инструкция по межеванию земель», утвержденная 08.04.96 г. (правовая экспертиза Минюста России от 28.06.96 г. № 07-02-516-96);
- «Требования к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет», утвержденные приказом Росземкадастра от 02.10.02 г. № П/327 (зарегистрирован Минюстом России 13.11.02 г. №3911).

Согласно «Положению о проведении территориального землеустройства» карта (план) объекта землеустройства составляется для отображения в графической форме местоположения, размера, границы земельного участка и ограниченных в использовании частей земельного участка, а также размещения объектов недвижимости, прочно связанных с землей.

План земельного участка должен составляться по данным межевания, а его границы должны определяться по координатам поворотных и узловых точек.

При составлении плана земельного участка могут быть использованы данные по съемке ситуации и границ контуров земельных угодий, полученные в результате:

- межевания земельного участка на местности;
- проведения инженерно-геодезических изысканий для строительства (инженерно-топографический план);
- имеющихся картографических материалов, достоверность которых определяется при проведении работ по межеванию земельного участка на местности.

На плане земельного участка должны быть отображены:

- границы земельного участка, в том числе границы посторонних (вкрапленных) земельных участков, земельных участков, переданных в аренду, в том числе под размещение рекламы, а также границы смежных (прилегающих) земельных участков;
- установленные межевые знаки на поворотных точках границы (если на земельном участке проведены межевые работы по установлению границ на местности) и пункты опорной межевой сети (ОМС);
- части земельного участка с особым режимом использования, то есть имеющие ограничения (обременения) и сервитуты;
- расположенные на земельном участке здания, строения и сооружения и т.п.;
- границы контуров сельскохозяйственных и других земельных угодий в соответствии с требованиями государственного земельного кадастра.

При формировании и межевании земельного участка линейных объектов, как правило, затрагивается несколько земельных участков, на которые обладают правами разные лица. Поэтому особые требования предъявляются к оформлению **Землеустроительного дела** (межевого дела), которое должно включать графические и текстовые сведения обо всех затрагиваемых земельных участках в соответствии с требованиями Инструкции по межеванию земель. Карта (план) земельного участка изготавливается после проведения землеустроительных работ на местности и включается в состав документов землеустроительного дела.

Для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет на основании документов, включенных в состав землеустроительного дела и данных государственного кадастра о ранее учтенных земельных участках, изготавливается **Описание земельных участков**, включающее документы как по вновь образованному земельному участку, так и для внесения изменений по ранее учтенным земельным участкам, за счет частей которых сформирован новый земельный участок для строительства объекта.

Состав Описания земельных участков, формы документов, правила внесения сведений установлены в «Требованиях к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет», утвержденные приказом Росземкадастра от 02.10.02 г. № П/327.

Таким образом, по результатам межевания должно производиться оформление Землеустроительного дела (межевого дела) и Описание земельных участков по всем затрагиваемым земельным участкам и их частям:

- передачи в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, и заказчику землеустроительных работ;
- для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;
- для внесения в государственный земельный кадастр уточненных сведений о ранее учтенных земельных участках и (или) сведений о сформированных частях земельных участков.

Описание земельных участков передается в орган, осуществляющий ведение государственного земельного кадастра (ФГУ Земельная кадастровая палата), а один экземпляр Землеустроительного дела передается в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. При этом учитываются требования «Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 11.07.02 г. №514, в котором установлено: «юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передавать в фонд данных 1 экземпляр подготовленной ими землеустроительной документации в месячный срок со дня ее утверждения».

В результате постановки земельного участка на государственный кадастровый учет изготавливается кадастровый план земельного участка.

В разъяснении Росземкадастра от 2 августа 2001 г. N ВК/435 "О порядке оформления документов ГЗК" указано, что «в соответствии с Федеральным законом "О государственном земельном кадастре" от 02.01.2000 г. N 28-ФЗ и изданными в его развитие нормативными актами документом, выдаваемым заявителю для государственной регистрации прав на земельные участки, является оформленный в установленном порядке кадастровый план земельного участка, а не чертеж его границ, изготовленный в соответствии с Инструкцией по межеванию».

Правила оформления кадастрового плана земельного участка. ГЗК-1-Т.О-04-01-01 утверждены Росземкадастром 10 апреля 2001 г. Правилами установлены общие сведения о составе и структуре кадастрового плана земельного участка (КПЗУ), а также требования к оформлению выписки из государственного земельного кадастра (ГЗК) в форме кадастрового плана земельного участка, изготавливаемого для предоставления сведений государственного земельного кадастра в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации "Об утверждении правил предоставления сведений государственного земельного кадастра" от 02.12.2000 г. N 918 и Административным регламентом предоставления Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной услуги "Предоставление заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра", утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 13 июля 2006 г. № 186, зарегистрированным в Минюсте РФ 13 сентября 2006 г. N 8234. Обращаем внимание, что данный приказ вводится в регионах Российской Федерации поэтапно (см. главу 19 Пособия).

В связи с вступлением в силу 1 июля 2006 г. Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон "О введении в действие Земельного

кодекса Российской Федерации", Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" от 17.04.2006 г. N 53-ФЗ в письме Роснедвижимости от 27 июня 2006 г. N ВК/0965 «О разграничении государственной собственности на землю и выдаче кадастровых планов» дается следующее разъяснение: «если на земельном участке расположено здание, находящееся в собственности, например, Российской Федерации, то для государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок потребуется представление кадастрового плана земельного участка, включающего разделы В.1 - В.4.

В соответствии с Правилами оформления кадастрового плана земельного участка ГЗК-1-Т.0-04-01-01, утвержденными Росземкадастром 10.04.2001, кадастровый план, предназначенный для предъявления в орган по государственной регистрации прав, включает разделы В.1, В.2, а также разделы В.3, В.4 при наличии соответствующих сведений в государственном земельном кадастре.

В случае если сведения, подлежащие отражению в разделах В.3, В.4, в государственном земельном кадастре отсутствуют, заинтересованному лицу, обратившемуся за получением кадастрового плана земельного участка, рекомендуется разъяснять необходимость представления документов для внесения в Единый государственный реестр земель сведений о частях, занятых объектами недвижимого имущества и необходимых для их использования.

Внесение в Единый государственный реестр земель сведений о частях, занятых объектами недвижимого имущества и необходимых для их использования, осуществляется по процедуре кадастрового учета текущих изменений характеристик земельного участка (п. 6.6.4 Порядка ведения государственного реестра земель кадастрового района. Раздел "Земельные участки" ГЗК-1-С.О-05-02-01, утвержденного Приказом Росземкадастра от 15.06.2001 г. N П/119, с изменениями от 29.07.2002 г. N П/301)).

В письме Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 1 сентября 2006 г. № АМ/1084@ «О выдаче сведений государственного земельного кадастра» дано следующее разъяснение: «Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" внесены изменения и дополнения в Федеральный закон от 02.01.2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (далее - Закон о кадастре), которые вступают в силу с 1 сентября 2006 г.

Формирование землеустроительного дела по межеванию земельного участка производится в соответствии с требованиями пункта 18 «Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства», утвержденных Росземкадастром от 17.02.03 г. Извлечение из Методических рекомендаций:

«Формирование землеустроительного дела

18. При формировании землеустроительного дела рекомендуется принимать во внимание, что:

18.1. В землеустроительное дело включаются материалы межевания в следующей последовательности:

- 1) титульный лист;
- 2) оглавление;
- 3) пояснительная записка;
- 4) сведения государственного земельного кадастра о земельном участке (участках) в форме кадастровой карты (плана) земельного участка (территории);
- 5) задание на выполнение работ;
- 6) копия документа, удостоверяющего права на землю, или правоустанавливающего документа;
- 7) технический проект;
- 8) документы, подтверждающие факт извещения (вызова) лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания;
- 9) доверенности уполномоченных лиц на участие в межевании;
- 10) акт (акты) согласования границ объекта землеустройства;
- 11) каталоги (списки) координат межевых знаков объекта землеустройства в местной системе координат;
- 12) карта (план) границ объекта землеустройства.

18.2. При восстановлении на местности границ объекта землеустройства из состава материалов межевания могут исключаться:

- 1) документы, подтверждающие факт извещения (вызова) лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания;
- 2) доверенности уполномоченных лиц на участие в межевании;

- 3) акт (акты) согласования границ объекта землеустройства;
- 4) каталоги (списки) координат межевых знаков объекта землеустройства в местной системе координат;
- 5) карта (план) границ объекта землеустройства.

18.3. Если заданием на выполнение работ предусмотрено составление карты (плана) объекта землеустройства, то вместо карты (плана) границ объекта землеустройства в землеустроительное дело включается карта (план) объекта землеустройства, а землеустроительное дело дополняется:

ведомостью вычисления площадей частей объекта землеустройства, занятых объектами недвижимости, ограниченных в использовании и обремененных сервитутами;

- 2) запросами о наличии и местоположении объектов, принадлежащих иным лицам, и (или) зон с особыми условиями использования земель.

18.4. Допускается карту (план) объекта землеустройства или карту (план) границ объекта землеустройства включать в землеустроительное дело, не брошюруя ее с другими материалами межевания.

При разделе земельного участка карта (план) земельного участка (карта (план) границ земельного участка) составляется на каждый вновь образованный земельный участок».

Практические вопросы по формированию землеустроительного дела и представлению его на утверждение	
Достаточно ли копии документов о правах на земельные участки в землеустроительном деле?	Исходя из подпункта 6 пункта 18.1 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, в землеустроительное дело включаются копии документа, удостоверяющего права на землю, или правоустанавливающего документа. Указанные копии должны быть заверены в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, что вытекает из приказа Роснедвижимости от 22.11.2005 г. № П/0230 «О внесении изменений и дополнений в приказ Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 28.10.2005 г. № П/0213.
При наличии правоудостоверяющего документа требуется ли прикладывать правоустанавливающий документ?	Начиная с 01.09.2006 г. государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до введения в действие ЗК РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право такого гражданина на данный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, осуществляется на основании: - акта о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданного органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания; - акта (свидетельства) о праве такого гражданина на данный земельный участок, выданного уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания; - выдаваемой органом местного самоуправления выписки из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства); - иного документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на данный земельный участок (пункт 8 статьи 3 Федерального закона от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»).
Требуется ли включать в землеустроительное дело копии документов, удостоверяющие личность заказчика землеустройства	Перечень материалов межевания, формируемых в землеустроительное дело, предусмотрен пунктами 18.1 - 18.3 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства. Указанный перечень документов землеустроительного дела не предусматривает обязательное включение копий документов, удостоверяющих личность заказчика землеустройства.
Кто обладает полномочиями по утверждению материалов межевания?	Согласно разъяснений Роснедвижимости от 30.09.2004 г. № АМ/69 «О полномочиях территориальных органов в сфере землеустройства», полномочиями по утверждению материалов межевания и карт (планов) объектов землеустройства в настоящее время обладает Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы
Кто должен передавать материалы межевания для утверждения?	Передача (представление) материалов межевания для утверждения может осуществляться как заказчиком данных работ, так и исполнителем, что вытекает из пункта 16.1 Инструкции по межеванию земель, утвержденной Роскомземом 08.04.1996. Передача материалов межевания для утверждения может осуществляться землеустроителем без специальной доверенности от заказчика.
Сколько экземпляров землеустроительного дела передается на утверждение?	В соответствии с пунктом 18.6 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства утверждению подлежат все представленные на утверждение экземпляры землеустроительных дел. Подлинный экземпляр землеустроительного дела (содержащий подлинные исходные и созданные в процессе землеустройства документы) после утверждения передается в установленном порядке в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. Остальные экземпляры землеустроительного дела, сформированные из копий, заверенных исполнителем работ, возвращаются исполнителю работ для передачи заказчику.

2) ПОСЛЕ ВВЕДЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ»

Требования Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к Межевому плану земельного участка установлены в статье 38.

Извлечение из статьи 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»	
 Статья 38	Межевой план
	1. Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.
	2. В межевом плане указываются сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете части или частей земельного участка, новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений земельного участка или земельных участков.
	3. Если в соответствии со статьей 39 настоящего Федерального закона местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.
	4. Межевой план состоит из графической и текстовой частей.
	5. В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.
	6. В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, а также в установленном частью 1 статьи 39 настоящего Федерального закона случае сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ (далее - акт согласования местоположения границ).
	7. Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ. Местоположение отдельных частей границ земельного участка также может устанавливаться в порядке, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в государственном кадастре недвижимости и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов. Порядок установления характерных точек границ земельного участка, порядок определения их координат, а также требования к точности определения таких координат устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.
	8. Площадь земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, является площадью геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.
	9. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется с учетом сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе на земельный участок, и фактического землепользования.
	10. образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям гражданского законодательства, земельного законодательства, лесного законодательства, водного законодательства, градостроительного законодательства и иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам. Если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с

	учетом проекта межевания территории или иного предусмотренного федеральным законом документа, местоположение границ данных земельных участков определяется с учетом такого документа.
	11. Межевой план заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план.
	12. Форма межевого плана и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

10.10.6. Программа KLAD для автоматизированного изготовления документов землеустроительного дела, описания земельных участков и решения геодезических задач

В большинстве регионов Российской Федерации успешно применяются различные геодезические, землеустроительные и комплексные программы, позволяющие автоматизировать обработку данных геодезических измерений, ввод и хранение информации, изготовление землеустроительного дела и описание земельных участков. Подробные сведения о таких программах можно получить в сети Интернет, а также в ГИС-Ассоциации (<http://www.gisa.gubkin.ru>), которая организует форумы и семинары с участием авторов-разработчиков указанных программ. В данной книге-пособии дается описание программы KLAD потому, что ее автор и автор книги одно и то же лицо, поэтому приводит информацию о том, что ему хорошо известно и может быть полезно для других участников землеустроительного процесса.

Программа KLAD позволяет изготовить землеустроительную документацию и решить геодезические задачи при землеустройстве и межевании земельных участков.

Землеустроительная документация			Решение геодезических задач	Подготовка проекта постановления администрации района и договора аренды
Землеустроительное дело по межеванию земельных участков на местности (для передачи в госфонд данных, полученных в результате проведения землеустройства)	Описание земельных участков (для передачи в «Земельную кадастровую плату» с целью постановки на государственный кадастровый учет земельных участков)	Землеустроительное дело по инвентаризации земельных участков		

1. **Землеустроительное дело** изготавливается с учетом требований «Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства» от 17.02.03 г., а также требований «Инструкции по межеванию земель» 1996 г. в части, не противоречащей действующему земельному законодательству.
2. **Описание земельных участков** учитывает «Требования к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет», приказ Росземкадастра от 02.10.02 г. № ПУ327.

Примечание: с учетом требований Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» проводятся работы по доработке программы KLAD для формирования МЕЖЕВОГО ПЛАНА (графической и текстовой части), которые будут завершены как только будут утверждены соответствующие методические рекомендации.

Назначение программы KLAD:

1. Составление и печать **плана земельного участка** по координатам поворотных точек и оформление других документов при купле-продаже, других сделках, изъятии и предоставлении земельных участков.
2. Оформление документов при массовой инвентаризации земельных участков физических и юридических лиц в населенных пунктах.
3. Оформление землеустроительного дела в соответствии с требованиями «Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства» от 17.02.03 г, а также Инструкции по межеванию земель.
4. Решение геодезических задач (вычисление координат теодолитного хода, полигона, уравнивание теодолитных ходов, обработка журнала полевых измерений по методу полярной засечки с накоплением координат, полученных на различных станциях, обработка засечек, привязки к стенным реперам, передача координат с вершины на землю, перевычисление прямоугольных координат, вычисление площадей по координатам до 12000 точек, решение обратной геодезической задачи и др.)-

5. Производится уникальный расчет координат формируемого земельного участка (когда требуется выделить новый земельный участок или отделить собственность от аренды):
 - а) по заданной площади параллельно любой из сторон земельного участка;
 - б) по заданным промерам относительно любой из сторон земельного участка.
6. Вычисление координат по данным линейных измерений (методом треугольника).
7. Перевычисление данных земельного архива (мер линий, румбов или дирекционных углов) для вычисления утраченных координат.
8. Составление проекта постановления органа местного самоуправления об утверждении границ и площади земельного участка по данным измерений на местности, договора аренды земельного участка и др.
9. Оформление «ОПИСАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ» (титульный лист, раздел "чертеж земельных участков", раздел "описание границ", «сведения о вновь образованных и прекращающих существование участках границ», форма ЕГРЗ ф.1.1 «земельный участок», форма ЕГРЗ ф.1.2 «сведения о правах», форма ЕГРЗ ф.1.3 «сведения о частях и обременениях») для постановки на государственный кадастровый учет.

Для работы с программой KLAD не требуется специально обученных операторов, проведения курсов, а достаточно первоначальных познаний об электронной таблице MS Excel, то есть пользоваться могут самостоятельно техники и инженеры, выполняющие землеустроительные работы. Для тех, кто еще не знаком с MS Excel и хочет самостоятельно узнать секреты и тайны этой электронной таблицы, автор программы Klad написал свою книгу «Microsoft Excel. Приемы и методы практического программирования», предназначенную для инженерно-технических работников, пытающихся решать производственные задачи с помощью компьютера.

Основные принципы программы KLAD:

1. Отсутствие внешних эффектов: простота ввода, наглядность и доступность для постоянного самоконтроля и редактирования.
2. Максимальная скорость ввода за счет применения рациональных и экономных по времени и затратам труда приемов и способов. За рабочий день можно ввести данные по 100 земельным участкам и распечатать в автоматическом режиме выходные формы по всем участкам кадастрового квартала.

Ввод исходных данных производится на рабочий лист «ВВОД», а остальные выходные формы формируются автоматически:

- 1) План земельного участка, построенный по координатам;
- 2) Приложение к плану земельного участка и другие документы в соответствии с требованиями «Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства» от 17.02.03 г., а также Инструкции по межеванию земель 1996г.

Решение отдельных задач при межевании земель с помощью программы KLAD:

- 1) Расчет протяженности и площади полосы отвода автомобильной дороги в разрезе смежных землепользователей. Этот расчет можно применять при установлении охранных зон линейных объектов и заключении договоров о сервитутах;
- 2) Обработка журнала полевых измерений: вычисление координат точки (пикета) по измеренному углу и расстоянию до точки. Имеется возможность сохранить данные по всем точкам съемочного обоснования, распечатать, изготовить планы земельных участков в программе **KLAD** или конвертировать в формат с расширением **med** для использования в программе ПАНОРАМА (Карта 2005);
- 3) Вычисление координат при отрезке от земельного участка его части: а) по заданной площади с точностью до 1 м^2 ; б) по заданным размерам сторон или углов. Например, при измерении в натуре площадь земельного участка, находящегося в собственности, оказалась больше, чем в правоустанавливающих документах, или больше нормы передачи земель в собственность бесплатно в данном населенном пункте. Поэтому для совершения сделок следует изготовить отдельные документы на земельный участок, находящийся в собственности, и на участок, который принадлежит на ином праве (аренде, пользовании, владении). В результате вычислений получают координаты каждой заданной части земельного участка, размеры сторон до 1 сантиметра и углы, которые позволяют перенести границу в натуре, изготовить новые документы с заданной точностью до 1 м^2 ;
- 4) Вычисление углов в треугольнике, координат точек, дирекционных углов, румбов, периметра и площади треугольника по трем измеренным линиям. Вычисление параметров земельного участка, состоящего из нескольких треугольников, по измеренным линиям;
- 5) Вычисление координат разомкнутого и замкнутого теодолитного хода (полигона) и определение площади полигона.

- 6) Увязка координат теодолитных ходов с одной узловой точкой (до 100 теодолитных ходов одновременно);
- 7) Построение плана теодолитного хода (полигона) и печать соответствующей ведомости координат;
- 8) Решение обратной геодезической задачи с одновременным вычислением площади: вычисление горизонтальных проложений и дирекционных углов и румбов по известным координатам. Имеется возможность одновременно обработать данные по неограниченному количеству точек. Например, по границе субъекта Российской Федерации (5000 точек) производилось вычисление общей площади и решение обратной геодезической задачи;

KLAD - Выходные формы для вложения в ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ДЕЛО (межевое дело) в соответствии с требованиями «Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства» от 17.02.03 г., а также Инструкции по межеванию земель 1996г: <u>План земельного участка</u> на листе формата А4. План соответствует требованиям, предъявляемым при оформлении планов для купли-продажи земельных участков или их инвентаризации. Построение плана производится по координатам в масштабе от 1:100 до 1:50000 (оптимальный масштаб определяется автоматически). Координаты вводятся на рабочий лист «Ввод». Можно просматривать Планы участков до печати. Можно печатать штучно или автоматически все участки в кадастровом квартале (100 штук). <u>Приложение к плану земельного участка.</u> Содержит сведения о зарегистрированном праве, категории земель, ограничениях и обременениях и др. Можно печатать штучно или автоматически весь список. <u>Каталог координат земельного участка.</u> Форма предназначена для распечатки каталога координат, горизонтальных проложений, румбов и дирекционных углов по земельному участку из списка, то есть из формы «Ввод». Можно печатать штучно или автоматически весь список. <u>Титульный лист для землеустроительного дела</u> <u>Список исполнителей землеустроительного дела по юридическим лицам</u> <u>Опись документов, находящихся в деле (на рабочем листе «Выбор»)</u> <u>Пояснительная записка к землеустроительному делу</u> <u>Задание на выполнение работ</u> Техническое задание на выполнение землеустроительных работ по межеванию земельных участков юридических и физических лиц, когда заказчиком предъявляются дополнительные требования к объему и стоимости работ <u>Схема привязки границ земельного участка к пунктам геодезической опоры и межевой сети</u> <u>Схема теодолитного хода. Ход может быть построен по координатам.</u> Акт установления и согласования границ земельного участка. Применяется для межевания юридических лиц. Дополнен разделом о сдаче межевых знаков на хранение Описание межевых знаков, существующих и вновь установленных при межевании земельного участка. Нестандартная форма используется для межевания физических лиц. <u>Акт согласования границ земельного участка при межевании физических лиц</u> Акт контроля и приемки материалов межевания земель производителем работ. Форма применяется при подготовке межевых дел по физическим лицам. Изготовлена по заданию ФГУ «Земельная кадастровая палата» <u>Акт производственного контроля за проведением межевания объекта землеустройства</u> <u>Акт государственного контроля за установлением и сохранностью межевых знаков. Применяется при межевании земельных участков юридических лиц.</u> <u>Проект постановления органа местного самоуправления «Об утверждении материалов межевания на местности земельного участка» физических и юридических лиц.</u> <u>Проект постановления органа местного самоуправления «Об уточнении площади земельного участка, обладателем права пожизненного наследуемого владения, которого является физическое лицо»</u> <u>Проект постановления органа местного самоуправления «О передаче земельного участка в собственность, ранее находившемся в постоянном пользовании»</u> <u>Проект постановления органа местного самоуправления «О передаче земельного участка в собственность»</u> <u>Обзорный план размещения земельного участка в поселении</u> <u>Заявление (заявка) на производство работ по межеванию земельного участка на местности</u> <u>Ведомость вычисления площадей частей земельного участка</u> <u>Ведомость вычисления площадей частей земельного участка по координатам</u> <u>Абрисы межевых знаков</u> <u>Технический проект земельного участка</u> (в формате А3 или А4+А4). Предназначен для проведения согласований по юридическим лицам перед установлением границ на местности <u>План земельного участка</u> (в формате А3 или А4+А4) с ситуацией и всеми постройками и условными обозначениями. Изготавливается при межевании земельных участков юридических лиц. <u>Экспликация земель, которая заполняется по юридическим лицам</u>

<u>Кроки пунктов геодезической опоры и межевой сети</u>
<u>Каталог координат исходных пунктов геодезической опоры и межевой сети</u>
<u>Извещение и доверенность для участия в установлении и согласовании на местности границ земельного участка. Применяется при межевании юридических лиц или спорных участков физических лиц.</u>
Обработка журналов полевых измерений (теодолитной съемки). По измеренному углу и горизонтальному проложению определяются координаты точек (пикетов). Эта форма не зависит от рабочего листа «Ввод», однако из этой формы можно передать вычисленные координаты на рабочий лист «Ввод» или «Участок» для составления плана земельного участка или нанесения точек на план (бумажный или электронный носитель)
<u>Договор о предоставлении земельного участка в аренду физическим и юридическим лицам</u>
В стандартной форме «Ввод» можно ввести координаты по одному участку в количестве до 40 точек. Форма «Участок» расширяет возможности и предназначена для ввода координат по земельному участку от 40 до 100 точек. Сохранение координат в разрезе земельных участков (до 84 участков) производится на рабочем листе «Участок». Координаты X и Y вводятся в столбец B и C. Для сохранения и вызова координат в ячейку C1 ввести номер участка и нажать кнопку «Сохранить» или «Вызвать». После ввода координат для просмотра плана земельного участка можно нажать соответствующую кнопку на рабочем листе «Участок».
Акт установления нормативной цены земельного участка составлен по стандартной форме. Позволяет вводить и учитывать местные коэффициенты для расчета.
Список собственников земельного участка. Строка первого собственника формируется автоматически, а остальные дописываются вручную, поскольку не ставилось задачи хранить абсолютно всю информацию.
Геоданные по границе земельного участка (рабочий лист «Геоданные»). Применяется, если количество точек по границе участка больше 40, но меньше 100, то есть при печати координат из формы «Участок».
Список собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков по данным земельного учета, который формируется на основании формы «Ввод» после обработки данных по кадастровому кварталу
Реестр собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков по данным инвентаризации, который формируется на основании формы «Ввод» после обработки данных по кадастровому кварталу. (Приложение 1 к постановлению администрации)
Список земельных участков, имеющих ограничения и обременения по использованию (сервитуты), который формируется на основании формы «Ввод» после обработки данных по кадастровому кварталу. (Приложение 2 к постановлению администрации).
Расчет протяженности и площади полосы отвода автомобильной дороги.
Применяется при отводах земель или инвентаризации земель автомобильных дорог, других линейных объектов, а также при установлении сервитутов.
<u>Перевычисление прямоугольных координат из одной системы в новую прямоугольную систему</u>
Обратная геодезическая задача (определение расстояний и дирекционных углов по координатам, а также вычисление общей площади по координатам). (Можно обработать до 100 точек, но при необходимости после копирования (размножения) формул из строки 103 "Печать-обрат" и из строки 103 "Обрат" можно вычислить площадь земельного участка до 12000 точек и одновременно решить обратную геодезическую задачу). Незаменима при установлении границ субъектов Российской Федерации, отдельных муниципальных образований или юридических лиц.
<u>KLAD - Выходные формы для постановки на государственный кадастровый учет - ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ в соответствии с приказом Росземкадастра от 02.10.02 г. № П/327:</u>
<u>Заявление о предоставлении сведений ГЗК</u>
<u>Заявка о постановке на государственный кадастровый учет (внесение текущих изменений сведений ГЗК)</u>
<u>Титульный лист</u>
<u>Раздел "Чертеж земельных участков"</u>
<u>Раздел "Описание границ"</u>
<u>«Сведения о вновь образованных и прекращающих существование участках границ»</u>
<u>Форма ЕПРЗ ф. 1.1 Земельный участок</u>
<u>Форма ЕПРЗ ф.1.2 Сведения о правах</u>
<u>Форма ЕПРЗ ф.1.3 Сведения о частях и обременениях</u>
<u>KLAD - Специальные формы для выполнения расчетов:</u>
Форма «Расчет» предназначена для отрезки от земельного участка его части:
а) по заранее заданной площади;
б) по заранее заданным сторонам;
в) по заранее заданному углу (параллельно одной из сторон участка).
В результате расчета получаются координаты нового (отрезаемого) земельного участка. В этой форме вводятся данные только по четырехстороннему участку (координаты 4-х угловых точек) и вычисляются координаты 2-х точек линии отреза.
Обработка теодолитного хода или полигона: по измеренному горизонтальному проложению и углу вычисляются координаты точек съемочного обоснования. Имеется связь с рабочим листом «Ввод» для построения плана теодолитного хода (полигона). Можно распечатать сокращенную или полную ведомость с

<u>приращениями координат</u>
Вычисление координат и построение плана границ земельного участка по дирекционным углам и горизонтальным проложениям.
Обработка данных по 3-м измеренным линиям в треугольнике. Эту форму можно использовать при комбинированной съемке с измерением отдельных линий рулеткой. Конечным результатом может быть план земельного участка.
Использование рабочих листов «Пересечение» и «Пересечение2» для вычисления координат точки пересечения границы земельного участка (например, границу земельного участка пересекает линия электропередачи. Удалось получить координаты двух столбов (точки С и D), которые стоят или внутри земельного участка, или за его границей, а требуется определить координаты точки пересечения границы с учетом ширины охранной зоны, а также составить план земельного участка охранной зоны.
<u>Вычисление недоступного (неприступного) расстояния по 2-м углам и базисному расстоянию</u>
<u>Обработка измерений по привязке к стенным геодезическим знакам</u>
Производство вычислений по засечкам: а) линейной; б) линейно-угловой; в) обратной угловой засечки (наблюдения из определяемого пункта "Р"); г) прямой угловой засечки (наблюдения из известных пунктов на определяемый пункт "Р")
Формы для частных вычислений углов с округлением их до градусов, минут или секунд: а) вычисление измеренного угла по известным дирекционным углам; б) вычисление дирекционного угла; в) вычисление измеренного угла.
<u>Передача координат с вершины знака на землю.</u>
На рабочем листе «Тест» собраны все исходные данные по земельному участку, которые можно проверить перед распечаткой выходных форм.

Кадастровый номер 32:33:05 01 07:12



УТВЕРЖДАЮ:

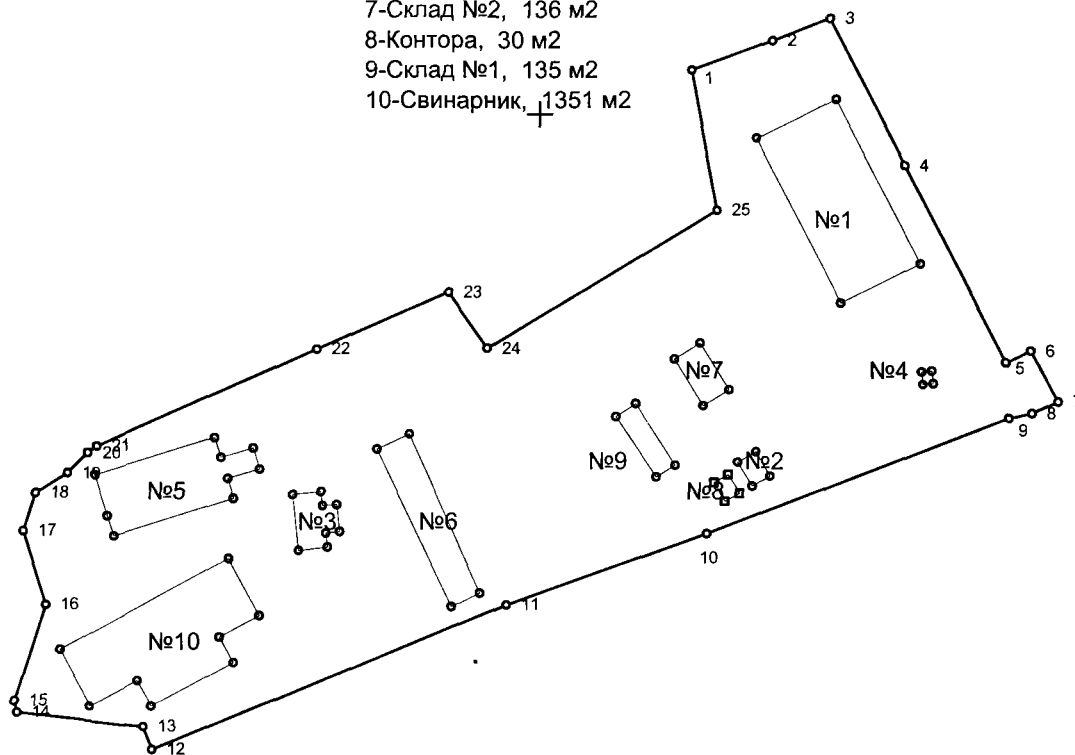
Руководитель Управления Роснедвижимости по Западной области

И.И. Иванов

2007 года

КАРТА (ПЛАН) ГРАНИЦ**земельного участка**

Адрес, местоположение: Западная область, Зерновский район, сельское поселение "Донское", с.Добрунь, производственный центр №2 СПК "Добрунь"

Общая площадь 25765 м²в т.ч. 1-Зерносклад, 1244 м²2-Бытовое помещение, 47 м²3-Фуражный склад, 165 м²4-Диспетчерская, 11 м²5-Конюшня, 719 м²6-Кормоцех, 487 м²7-Склад №2, 136 м²8-Контора, 30 м²9-Склад №1, 135 м²10-Свинарник, 1351 м²

+

Масштаб 1: 2000

Геоданные по границе земельного участка:

N.N. точек	Длина линии, м	Дирекц. угол, гр, мин	N.N. точек	Длина линии, м	Дирекц. угол, гр, мин	N.N. точек	Длина линии, м	Дирекц. угол, гр, мин
1	24,75	70° 0,78'	11	109,95	247° 30,58'	21	69,01	66° 26,17'
2	17,74	68° 23,79'	12	7,06	339° 30,63'	22	41,21	66° 39,43'
3	47,47	153° 29,34'	13	36,33	276° 48,84'	23	19,5	145° 30,67'
4	63,8	153° 26,1'	14	3,52	345° 10,41'	24	76,68	58° 45,11'
5	7,93	64° 8,73'	15	29,21	18° 14,19'	25	41,33	350° 3,13'
6	16,5	152° 4,11'	16	22,27	343° 16,42'			
7	8,34	245° 57,23'	17	11,41	18° 17,52'			
8	6,69	257° 18,8'	18	10,75	58° 13,91'			
9	92,61	248° 59,14'	19	8,3	44° 13,15'			
10	60,67	250° 23,48'	20	3,32	52° 42,94'			

Описание границ смежных земельных участков

От 1 до 2 Земли СПК "Добрунь"

От 23 до 1 Земли СПК "Добрунь"

От 2 до 3 Земли Донского сельского поселения

От 3 до 13 Земли СПК "Добрунь"

От 13 до 23 Земли Донского сельского поселения

Исполнитель работ ООО "Главземпроект"

Кадастровый инженер

П.П. Петров

Дата

11.08.2007

10.11. Контроль за проведением землеустройства и государственный земельный контроль

Следует различать контроль за проведением землеустройства и государственный земельный контроль.

Россия находится накануне вступления во Всемирную Торговую Организацию (ВТО), соответственно возникает вопрос о качестве инженерно-геодезических изысканий и землеустроительных работ, начиная с выбора места размещения объекта, межевания его на местности, постановки на государственный кадастровый учет и заканчивая государственной регистрацией права на земельный участок.

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой) окончательно определилось с преемником лицензий в строительной области, а именно - сертификатом соответствия на систему менеджмента качества по стандарту ГОСТ Р ИСО 9001-2001 (ISO 9001-2000).

Уже сейчас Федеральный Лицензионный Центр обязывает каждого лицензиата получить методическое пособие по сертификации систем менеджмента качества на соответствие международным стандартам серии ISO 9000. По мнению экспертов, именно этот документ способен официально подтвердить качество производимых работ и услуг и служить для потребителей основным критерием отбора при выборе организаций.

В преддверии вступления Российской Федерации во Всемирную Торговую Организацию (ВТО) значение сертификата соответствия по стандартам ISO 9000 в России многократно возрастает, так как наличие сертификата ISO 9000 во всем мире считается стандартной деловой практикой (http://www.eurobuild.ru/news/news_114.htm).

Сведения о сертификатах соответствия, содержащиеся в едином реестре, предоставляются Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии и подведомственными ему территориальными органами государственной власти, органам местного самоуправления, иным юридическим лицам, а также физическим лицам.

В соответствии со статьей 26 Федерального закона "О техническом регулировании" Правительство Российской Федерации приняло постановление от 10 апреля 2006 г. N 201, в котором утверждено Положение о ведении единого реестра выданных сертификатов соответствия, предоставлении содержащихся в указанном реестре сведений и об оплате за предоставление таких сведений. В Положении утвержден порядок ведения единого реестра, предоставления сведений о сертификатах соответствия, содержащихся в едином реестре, плата за предоставление сведений о сертификатах соответствия, содержащихся в едином реестре, полномочия федеральных органов исполнительной власти, связанные с ведением единого реестра, и органов по сертификации, связанные с передачей сведений о сертификатах соответствия в реестр.

Единый реестр ведется Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии и подведомственными ему территориальными органами. Единый реестр является федеральным информационным ресурсом и находится в федеральной собственности.

Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, независимо от категории земель и ведомственной их принадлежности.

10.11.1. Контроль, экспертиза, согласование и утверждение землеустроительной документации

Разработчик землеустроительной документации несет полную ответственность за достоверность и качество выполненных землеустроительных работ.

В соответствии с требованиями «Инструкции по межеванию земель» в процессе выполнения работ и по завершению межевания земельных участков производитель работ осуществляет текущий контроль и приемку законченной продукции.

Результаты контроля и приемки оформляют «Актом контроля и приемки материалов межевания земель производителем работ».

При проведении контроля проверяющий устанавливает соответствие материалов полевых и камеральных землеустроительных работ требованиям технического задания на межевание земель.

Обязательному контролю подлежат:

- принятая система координат и привязки границ земельного участка к пунктам опорной межевой сети (ОМС).
- геодезические измерения на местности и их погрешности (допустимые и фактические);

- наличие и правильность установки межевых знаков по закреплению границ земельных участков и сдача их на наблюдение за сохранностью;
- проведение согласований с обладателями права на смежные земельные участки и отсутствие земельных споров;
- наличие установленных ограничений (обременений) и сервитутов по использованию земельного участка;
- вычисление площади земельного участка и ее соответствие правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам;
- оформление карты (плана) границ земельного участка и землеустроительного дела в целом, а также описания земельных участков;
- материалы согласования и утверждения землеустроительного дела и описания земельных участков.

В целях обеспечения соблюдения юридическими лицами и гражданами требований законодательства РФ, а также утвержденных технических условий и требований проведения землеустройства проводится контроль за проведением землеустройства.

Контроль за проведением землеустройства осуществляет Роснедвижимость и ее территориальные органы в соответствии с «Положением о контроле за проведением землеустройства», утвержденным постановлением Правительства РФ от 26.04.02 г. № 273.

Федеральным законом «О землеустройстве» от 18.06.01 г. № 78-ФЗ (статьи 5, 7) установлено, что организация и осуществление контроля за проведением землеустройства относится к полномочиям Российской Федерации.

Порядок организации и осуществления контроля за проведением землеустройства установлен постановлением Правительства РФ «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства» от 26.04.02 г. №273.

В соответствии с указанным Положением на Федеральную службу земельного кадастра России и ее территориальные органы (ныне это Роснедвижимость) возложено обеспечение контроля за:

- «а) соблюдением требований законодательства Российской Федерации при проведении землеустройства, а также утвержденных в установленном порядке технических условий и требований проведения землеустройства;
- б) выполнением мероприятий по изучению состояния земель, а также по организации рационального использования и охраны земель при проведении землеустройства;
- в) выполнением предписаний по устранению допущенных при проведении землеустройства нарушений;
- г) передачей безвозмездно юридическими лицами и гражданами одного экземпляра подготовленной ими землеустроительной документации в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Осуществление контроля за проведением землеустройства производится во взаимодействии с другими заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и их территориальными органами, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными и другими организациями и гражданами». Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и Федеральным агентством геодезии и картографии был издан совместный приказ «О координации действий при осуществлении государственного земельного контроля и соблюдения законодательства в области геодезической деятельности при проведении работ по межеванию земель» от 08.06.2005 г. №П/0106/95-ПР, в соответствии с которым проводятся совместные проверки деятельности организаций, осуществляющих проведение землеустроительных работ, геодезическую и картографическую деятельность.

В соответствии с требованиями Федерального закона «О землеустройстве» от 18.06.01 г. № 78-ФЗ (статьи 5, 6, 8) установление порядка государственной экспертизы землеустроительной документации относится к полномочиям Российской Федерации. Согласно «Положению о государственной экспертизе землеустроительной документации», утвержденному постановлением Правительства РФ от 04.04.02 г. № 214 экспертиза осуществляется по решению органов государственной власти, органов местного самоуправления или по инициативе заинтересованных лиц (далее именуются - заказчик экспертизы) в целях обеспечения соответствия землеустроительной документации исходным данным, техническим условиям и требованиям проведения землеустройства.

Проведение экспертизы землеустроительной документации организуют территориальные органы Роснедвижимости по субъектам РФ.

Поступающая на экспертизу землеустроительная документация регистрируется в установленном порядке и в срок не более 7 дней, заказчик экспертизы уведомляется о следующем:

о принятии землеустроительной документации на экспертизу (при соответствии представленной документации установленным техническим условиям и требованиям);

о сроках представления недостающей землеустроительной документации.

Для осуществления экспертизы в течение 14 дней определяется и утверждается:

- состав экспертной комиссии (руководитель, ответственный секретарь и иные члены экспертной комиссии),
- задание на осуществление экспертизы,
- срок ее проведения (с учетом объема и вида представленной на экспертизу землеустроительной документации, как правило, составляет 1 месяц, однако при необходимости может быть продлен до 3 месяцев).

Результатом экспертизы является проект заключения, который подготавливается руководителем и ответственным секретарем экспертной комиссии на основании заключений членов комиссии. При несогласии некоторых членов экспертной комиссии с заключением они подписывают его с пометкой "особое мнение".

Заключение экспертной комиссии должно содержать выводы о соответствии землеустроительной документации, представленной на экспертизу, исходным данным, техническим условиям и требованиям проведения землеустройства, о возможности ее утверждения и проведения землеустройства. В отрицательном заключении даются замечания и предложения о доработке (переработке) землеустроительной документации и представлении этой документации на повторную экспертизу.

В любом случае Заключение экспертной комиссии утверждается Роснедвижимостью или ее территориальным органом и в течение 5 дней с даты подписания приказа направляется заказчику экспертизы.

В «Положении о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденном постановлением Правительства РФ от 11.07.02 г. №514, установлено, что в соответствии с законодательством Российской Федерации, землеустроительная документация в зависимости от вида подлежит согласованию.

Согласование землеустроительной документации производится

Федеральной службой земельного кадастра России и ее территориальными органами (ныне это Роснедвижимость)	органами санитарно-эпидемиологического надзора	органами охраны памятников культуры	органами местного самоуправления

Обеспечение согласований землеустроительной документации

Федеральная служба земельного кадастра России и ее территориальные органы (ныне это Роснедвижимость) обеспечивают проведение согласования следующей землеустроительной документации:			Разработчик землеустроительной документации совместно с заказчиком производят согласование иной землеустроительной документации с заинтересованными органами исполнительной власти и органами местного самоуправления
а) генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации;	б) документация по вопросам землеустройства, разработанная в соответствии с решениями органов государственной власти;	в) документация, касающаяся земель, находящихся в федеральной собственности.	

Сроки проведения согласования землеустроительной документации

Решение о согласовании или об отказе в согласовании землеустроительной документации принимается в течение 30 дней с даты представления всех необходимых материалов.	Заявитель уведомляется о принятом решении в письменной форме (в случае отказа в согласовании - с указанием причин).	Если уведомление не направлено в указанный срок, землеустроительная документация считается согласованной.

Утверждение землеустроительной документации

Утверждение производит	Наименование землеустроительной документации
Правительство Российской Федерации по представлению Федеральной службы земельного кадастра России, согласованному с заинтересованными органами исполнительной власти	Генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации

Соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления при наличии необходимых согласований	Схемы землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, схемы землеустройства территорий муниципальных образований и других административно-территориальных образований, схемы использования и охраны земель
Собственники земельных участков, землепользователи или землевладельцы указанных земель	Проекты территориального землеустройства, внутрихозяйственного землеустройства, улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель, восстановления и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и от других негативных воздействий
Федеральная служба земельного кадастра России и ее территориальные органы (ныне это Роснедвижимость) после получения заказчиком землеустроительной документации необходимых согласований	Карты (планы) и материалы межевания объектов землеустройства, полученные при изучении состояния земель материалы геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель, а также тематические карты и атласы состояния и использования земель

В месячный срок со дня утверждения землеустроительной документации лица, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны передать бесплатно в одном экземпляре землеустроительную документацию в фонд данных, контроль за формированием которого осуществляет Роснедвижимость.

Проведение сертификации продукции землеустройства, государственного земельного кадастра, государственной кадастровой оценки земель и других работ должно производиться в соответствии с требованиями «Положения о порядке проведения сертификации, подачи и рассмотрения апелляций в системе добровольной сертификации "Земсерт". Формы и содержание документов, составляемых в процессе сертификации», разработаны Госцентром "Землемер" Федеральной службы земельного кадастра России.

Требования, основные принципы, цели и задачи отраслевой стандартизации продукции землеустройства установлены в «Основных положениях. Система отраслевой стандартизации», разработаны Госцентром «Землемер».

10.11.2. О проведении проверки землеустроительного дела по межеванию земельных участков и недопустимости истребования документов, не предусмотренных законодательством

Порядок и сроки проведения проверки и утверждения землеустроительного дела по межеванию земельных участков установлен в земельном законодательстве.

Согласование и утверждение землеустроительного дела по межеванию земельного участка	
Вопрос	Ответ
Куда направляется землеустроительное дело для проверки и утверждения?	В территориальный отдел Управления Роснедвижимости по субъекту РФ.
Кто и как направляет землеустроительное дело?	Заказчик или исполнитель землеустроительных работ как при непосредственном обращении, так и почтовым отправлением.
Полномочия территориальных отделов Роснедвижимости по проведению проверки?	Проверяется комплектность землеустроительного дела и соответствие технических условий и требований проведения землеустройства, в том числе наличие предусмотренных согласований и сведений о контроле и приемки землеустроительных работ.
Срок осуществления контроля и срок утверждения?	Срок согласования землеустроительной документации, в соответствии с Положением о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2002 г. № 514, составляет 30 дней с даты представления всех необходимых материалов.
Кто проверяет подлинность подписей в землеустроительном	Проверка подлинности подписей не входит в компетенцию Роснедвижимости и ее территориальных органов. Ответственность за

деле?	достоверность направляемой на согласование в Роснедвижимость документации, в том числе акта согласования границ, несет ее исполнитель в соответствии с действующим законодательством.
Основания для отказа в приеме землеустроительной документации?	Оснований для отказа в приеме землеустроительной документации для рассмотрения действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрено.
Как подтвердить факт передачи землеустроительного дела на проверку?	Расписка в получении землеустроительной документации по форме, установленной Роснедвижимостью, с указанием даты приема документов. Квитанция об отправке землеустроительной документации с вложением описи отправления и карточкой о вручении отправления.

В связи с жалобой (письмо Роснедвижимости от 02.11.2006 г. № ВК/1699@) на действия отдела по Одинцовскому району в части требования составления проекта границ земельного участка при проведении межевания по уточнению границ ранее учтенного земельного участка Управление Роснедвижимости по Московской области направило в территориальные отделы Управления Роснедвижимости по Московской области, ФГУ «Кадастровая палата» по Московской области письмо от 31.01.2007 г. № 624-13/1108 (<http://r50.kadastr.ru/documents/docs/administration/190611/>) «О недопустимости истребования при проверке материалов межевания документов, не предусмотренных законодательством» следующего содержания:

«Исходя из статьи 20 Федерального закона от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» Роснедвижимость отмечает недопустимость указанных требований, так как составление проекта границ не является обязательным условием внесения в государственный земельный кадастр уточненных сведений о площади и границах ранее учтенного земельного участка, в т.ч. земельных участков, права на которые удостоверяются свидетельствами на право собственности на землю.

Кроме того, в целях соблюдения Федерального закона от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» Управление направляло аналогичные разъяснения в территориальные отделы (письмо от 22.12.2006 г. № 11984-13 «О некоторых вопросах, связанных с межеванием земельных участков, предоставленных гражданам»).

В связи с этим начальникам территориальных отделов Управления необходимо:

1) довести до сведения подчиненных сотрудников разъяснения по вопросам внесения в государственный земельный кадастр уточненных сведений о ранее учтенных земельных участках (письма Роснедвижимости от 02.11.2006 г. № ВКУ1699@ «Об уточнении площади и границ земельного участка и выдаче кадастрового плана земельного участка для целей межевания» и Управления от 22.12.2006 г. № 11984-13, а также настоящие разъяснения);

2) принять административные меры, исключаящие неправомерное истребование при рассмотрении материалов межевания документов, не предусмотренных техническими требованиями проведения землеустройства, изложенными, в частности, в Методических рекомендациях по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 17.02.2003 г.».

В письме Роснедвижимости от 01.06.2007 № ВК/1563 «Об утверждении материалов межевания» отмечается, что наиболее точным методом вычисления общей площади земельного участка является аналитический и отказ в утверждении землеустроительного дела на основании вычисления площади объекта землеустройства аналитическим методом неправомерен и противоречит действующему законодательству.

В письме Роснедвижимости от 08.06.2007 № ВК/1666 «Об утверждении материалов межевания» установлено следующее:

В Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости поступает большое количество обращений граждан с жалобами о неправомерных действиях территориальных отделов Управлений Роснедвижимости при утверждении материалов межевания земельного участка. В частности; требований о предоставлении дополнительных документов и справок, а также о нарушении сроков согласования землеустроительной документации.

Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденными Росземкадастром 17.02.2003 г. и разработанными в соответствии с Положением о проведении территориального землеустройства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 № 396, рекомендован перечень документов, включаемых в землеустроительное дело.

Положением о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации 11.07.2002. № 514, установлено, что решение о согласовании или об отказе в согласовании землеустроительной документации принимается в течение 30 дней с даты представления всех необходимых материалов.

Заявитель уведомляется о принятом решении в письменной форме (в случае отказа в согласовании - с указанием причин). Если уведомление не направлено в указанный срок, землеустроительная документация считается согласованной.

В соответствии с п. 7 Положения о контроле за проведением землеустройства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации 26.04.2002. № 273, контроль за проведением землеустройства осуществляется посредством проведения проверок и обследований, по результатам которых составляется акт установленной формы, подписываемый уполномоченным должностным лицом.

В связи с выше изложенным Вам необходимо довести до сведения территориальных отделов Роснедвижимости следующее:

- действия по отказу в приеме или в утверждении материалов межевания земельного участка, при отсутствии в землеустроительном деле материалов непредусмотренных нормативными документами, считать неправомерными;
- согласование или отказ в согласовании землеустроительной документации выполнять в течение 30 дней с даты представления всех необходимых материалов;
- выдача двух (или нескольких) актов проверки с различными замечаниями по одному и тому же землеустроительному делу недопустима.

Лица, виновные в нарушении данных требований подлежат привлечению к дисциплинарной ответственности.

Об исполнении проинформировать Роснедвижимость до 15.06.2007 года.

Заместитель руководителя

(подпись)

10.11.3. Государственный земельный контроль

Вопросы проведения государственного земельного контроля не являются целью данного Пособия, поэтому приводим сведения Роснедвижимости о государственном земельном контроле, опубликованные в сети Интернет <http://www.kadastr.ru/> и в заключении отвечаем на вопрос: «Кто осуществляет государственный земельный контроль?».

Извлечение:

«Основной задачей государственного земельного контроля, осуществляемого Роснедвижимостью и ее территориальными органами, является контроль за соблюдением земельного законодательства, требований использования и охраны земель организациями, независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами.

Государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований по охране и использованию земель осуществляет Главный государственный инспектор по использованию и охране земель Российской Федерации - руководитель Роснедвижимости и его заместители. В субъектах Российской Федерации государственный контроль за использованием и охраной земель Российской Федерации осуществляют руководители управлений Роснедвижимости по субъектам Российской Федерации

Федерации, являющиеся, в свою очередь, главными государственными инспекторами по использованию и охране земель в субъекте Российской Федерации, а также их заместители.

Управление государственного земельного контроля, образованное в соответствии с приказом Роснедвижимости от 29.09.2004 г. № П/53 «О структуре Федерального агентства кадастра объектов недвижимости», является самостоятельным структурным подразделением центрального аппарата Роснедвижимости. Управление осуществляет свою деятельность во взаимодействии с другими структурными подразделениями Роснедвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и другими организациями в соответствии с приказами и планами по основным направлениям деятельности Роснедвижимости.

Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Основными документами, регулирующими ведение государственного земельного контроля, являются: Конституция Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, Федеральный закон Российской Федерации от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», постановление Правительства Российской Федерации от 15.11.2006 г. № 689 «О государственном земельном контроле».

Государственные инспекторы по использованию и охране земель (далее госземинспектор) имеют право:

- посещать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, при предъявлении служебного удостоверения организации и объекты, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, а также земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами (с учетом установленного режима посещения);
- давать обязательные для исполнения предписания по вопросам соблюдения требований земельного законодательства, а также об устранении нарушений, выявленных в ходе проведения проверок;
- составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;
- составлять в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях, протоколы о нарушениях земельного законодательства и направлять их соответствующим должностным лицам для рассмотрения дел об административных правонарушениях с целью привлечения виновных лиц к ответственности;
- безвозмездно получать сведения и материалы о состоянии, использовании и охране земель, в том числе документы, удостоверяющие право на землю, необходимые для осуществления госземконтроля;
- обращаться в органы внутренних дел за содействием в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению инспекторами законной деятельности, а также в установлении личности граждан, виновных в нарушении земельного законодательства;
- носить форменную одежду.

Должностные лица, являющиеся госземинспекторами, имеют бланки документов с Государственным гербом Российской Федерации и служебное удостоверение, формы которых устанавливает Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости.

Приказом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 31.12.04 № П/123 утверждены формы (бланки) документов, необходимых для осуществления государственного земельного контроля:

- 1) распоряжение о проведении проверки соблюдения земельного законодательства (приложение № 1);
- 2) акт проверки соблюдения земельного законодательства (приложение № 2);
- 3) протокол об административном правонарушении (приложение № 3);
- 4) протокол осмотра территории (приложение № 4);
- 5) фототаблица (приложение № 5);
- 6) обмер площади земельного участка (приложение № 6);
- 7) ходатайство о препровождении физического лица для составления протокола об административном правонарушении (приложение № 7);
- 8) обложка «Дело об административном правонарушении №» (приложение № 8);
- 9) определение о возбуждении дела об административном правонарушении (приложение № 9);
- 10) постановление о прекращении производства по делу об административном правонарушении (приложение № 10);

- 11) определение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении (приложение № П);
- 12) определение о назначении времени и места рассмотрения дела об административном правонарушении (приложение № 12);
- 13) определение о вызове специалиста (приложение № 13);
- 14) определение о вызове эксперта (приложение № 14);
- 15) определение об истребовании сведений, необходимых для разрешения дела об административном правонарушении (приложение № 15);
- 16) определение о назначении экспертизы (приложение № 16);
- 17) определение об отложении рассмотрения административного дела (приложение № 17);
- 18) о возвращении протокола об административном правонарушении (приложение № 18);
- 19) постановление о прекращении производства по делу об административном правонарушении (приложение № 19);
- 20) определение о продлении срока рассмотрения административного дела (приложение № 20);
- 21) определение об отказе в удовлетворении ходатайства (приложение № 21);
- 22) определение об отложении рассмотрения административного дела (приложение № 22);
- 23) определение о приводе (приложение № 23);
- 24) постановление о назначении административного наказания (приложение № 24);
- 25) постановление о прекращении производства по делу об административном правонарушении (приложение № 25);
- 26) предписание об устранении нарушения земельного законодательства (приложение № 26);
- 27) представление об устранении причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения (приложение № 27);
- 28) решение (приложение № 28);
- 29) образцы бланков для ведения переписки 200_ г. (приложение № 29);
- 30) определение об отсрочке, рассрочке исполнения постановления о назначении административного наказания (приложение № 30).

Приложение № 26
к приказу Роснедвижимости
от 31.12.2004 г. № П/123

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
(РОСНЕДВИЖИМОСТЬ)**

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ
ПРЕДПИСАНИЕ
об устранении нарушения земельного законодательства

В порядке осуществления государственного земельного контроля государственный инспектор по использованию и охране земель

провел проверку соблюдения земельного законодательства на земельном участке по адресу:

Земельный участок _____
(адрес, площадь,

ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ПЛОЩАДЬ, РЕКВИЗИТЫ ПРАВООУСТАНОВЛИВАЮЩИХ

используется _____
(правоудостоверяющих) документов)
(наименование юридического лица, ИНН, юридический адрес; Ф.И.О.
должностного лица или гражданина, паспортные данные, место жительства)

В результате проверки выявлено нарушение земельного законодательства РФ, выразившееся в:

_____ (описание нарушения)
Указанное нарушение допущено: _____
(наименование юридического лица, Ф.И.О. руководителя;
должностное лицо; индивидуальный предприниматель; физическое лицо)

Я, государственный инспектор по использованию и охране земель

(должность, Ф.И.О.)

руководствуясь ст.71 Земельного кодекса РФ, пп. «б» п.14 Положения о государственном земельном контроле, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 19.11.2002 г. №833,

ОБЯЗЫВАЮ:

_____ (наименование юридического лица, Ф.И.О. руководителя; должностное лицо;
индивидуальный предприниматель; физическое лицо)

устранить допущенное нарушение в срок до «____» _____ 200__ г.

Информацию об исполнении предписания с приложением документов, подтверждающих устранение земельного правонарушения или ходатайство о продлении срока исполнения предписания с указанием причин и принятых мер по устранению земельного правонарушения, подтвержденных соответствующими документами и другими материалами, представить государственному инспектору по использованию и охране земель _____

(Ф.И.О.)

по адресу: _____
(адрес)

В соответствии с ч.1 ст.19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях невыполнение в установленный срок законного предписания должностного лица, осуществляющего государственный контроль, об устранении нарушений законодательства, - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трех до пяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда.

(подпись) (Ф.И.О.)

(отметка о вручении предписания)

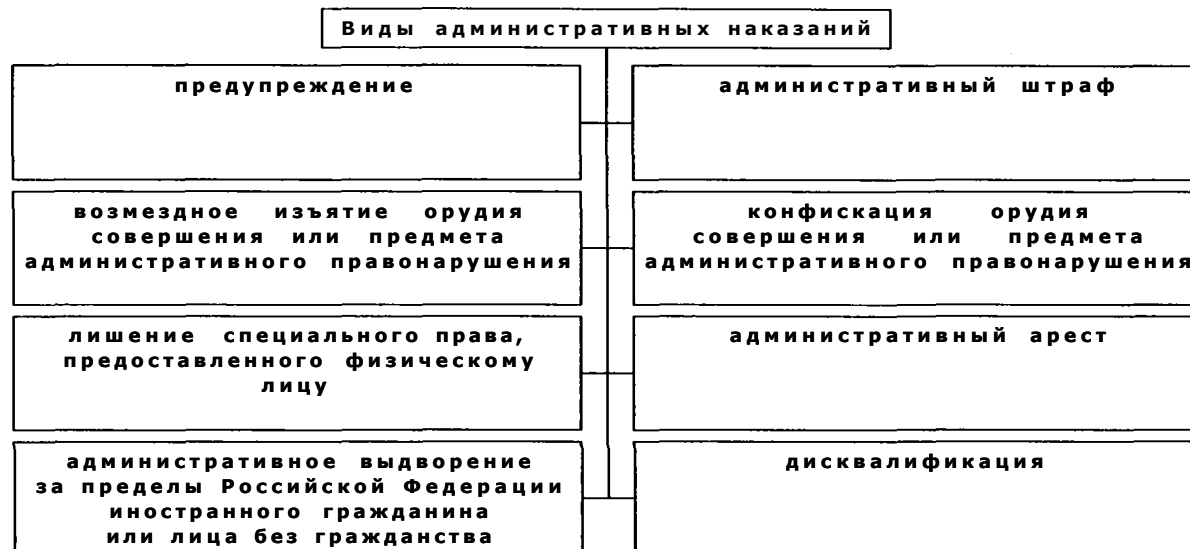
Таким образом, на вопрос о том, кто осуществляет контроль по конкретному земельному участку, отвечаем: «Государственный земельный контроль осуществляется должностными лицами территориальных (межрайонных) отделов Управления Роснедвижимости по субъекту РФ на территории соответствующего района (города) независимо от категории, к которой относится земельный участок». Перечень должностных лиц управлений Роснедвижимости по субъектам Российской Федерации, являющихся лицами, уполномоченными осуществлять государственный земельный контроль, утвержден приказом Роснедвижимости от 11.07.2005 г. № П/0132.

В целях осуществления государственного земельного контроля в отношении земель водного фонда, лесного фонда, земель лесов, не входящих в лесной фонд, и особо охраняемых природных территорий проводятся совместные проверки Роснедвижимости и Росприроднадзора в соответствии с приказом от 17.01.05 г. №11/0001.

Перечень должностей государственных инспекторов по контролю и надзору в сфере природопользования Федеральной службы по надзору в сфере природопользования, ее территориальных органов и подведомственных учреждений утвержден приказом Росприроднадзора от 21.06.2005 г. N 123.

Административная ответственность за правонарушения наступает, если эти нарушения по своему характеру не влекут за собой в соответствии с действующим законодательством уголовной ответственности. Требования об административной ответственности, связанные с предоставлением и использованием земельных участков для строительства установлены Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.01 г. № 195-ФЗ.

За совершение административных правонарушений могут устанавливаться и применяться следующие административные наказания.



Помимо выявления различного рода нарушений законодательства, в ходе проведения проверок уточняются сведения в отношении: количества участков земель водного фонда, лесного фонда, земель лесов, не входящих в лесной фонд, и особо охраняемых территорий, на которые имеется землеотводная документация и произведена топографическая (гео) съемка, выданы правоудостоверяющие документы.

Согласно статье 6 Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности» установлено, что «Нарушение установленных земельным законодательством сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность является нарушением законодательства и влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от двадцати тысяч до ста тысяч рублей». При этом лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица. Указанная статья 6 вступает в силу с 1 января 2011 года.

10.12. Инженерно-геодезические изыскания и геодезические работы при землеустройстве

Согласно «Положению о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства» утвержденному постановлением Правительства РФ от 19 января 2006 г. N 20 «Инженерные изыскания выполняются в соответствии с требованиями технических регламентов, а также с учетом материалов и данных инженерных изысканий, которые хранятся в государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, а также в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

Основанием для выполнения инженерных изысканий является заключаемый в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации договор между заказчиком (застройщиком) и исполнителем, к которому прилагаются техническое задание и программа выполнения инженерных изысканий.

Инженерные изыскания выполняются в соответствии с требованиями технических регламентов, а также с учетом материалов и данных инженерных изысканий, которые хранятся в государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, а также в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

Инженерные изыскания проводятся для изучения природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и расположенных на них земельных участков, необходимых для территориального планирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

К основным видам инженерных изысканий относятся: геодезические, геологические, гидрометеорологические, экологические, геотехнические. Проводятся также специальные инженерные изыскания: 1) Геотехнические исследования; 2) Обследования состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций; 3) Поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения; 4) Локальный мониторинг компонентов окружающей среды; 5) Разведка грунтовых строительных материалов; 6) Локальные обследования загрязнения грунтов и грунтовых вод.

До вступления в силу в установленном порядке указанных нормативных документов при выполнении инженерных изысканий должны соблюдаться требования законодательства Российской Федерации, нормативных технических документов федеральных органов исполнительной власти (обязательные требования действующих строительных норм и правил) в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации».

При съемке ситуации на земельном участке (объектов недвижимости и подземных коммуникаций) необходимо учитывать требования к организации и порядку проведения инженерных изысканий, выполняемых при хозяйственном освоении и использовании территорий, для проектирования, строительства, эксплуатации и ликвидации предприятий, зданий и сооружений, установленные СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» и СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства», которые являются обязательными при производстве инженерных изысканий до принятия технических регламентов в соответствии с ФЗ «О техническом регулировании». Технические требования к составу, порядку и технологии выполнения инженерно-геодезических изысканий и наблюдений для проектирования строительства железных и автомобильных дорог, выполняемых для разработки предпроектной, проектной и рабочей документации строительства, установлены ВСН 208-89 «Инженерно-геодезические изыскания железных и автомобильных дорог». Учитываются также требования отраслевых норм, утвержденных ОАО «АК Транснефть» в 2002 году «Инженерных изысканий для строительства магистральных нефтепроводов».

При производстве геодезических измерений на местности, в том числе при межевании земельных участков широкое применение получили современные геодезические приборы, например, электронные тахеометры. При этом исполнитель обязан при выполнении инженерных изысканий применять средства измерений, прошедшие метрологическую поверку (калибровку) или аттестацию.

В целях ускорения и повышения точности геодезических измерений и камеральной обработки материалов, применяется автоматизированная регистрации результатов измерений, их передача и последующая обработка с использованием ГИС-приложений и систем автоматизированного проектирования (САПР).

Для создания съемочной сети и геодезической привязки применяются спутниковые геодезические приемники GPS/ГЛОНАСС. При этом необходимо руководствоваться «Инструкцией по развитию съемочного обоснования и съемке ситуации и рельефа с применением глобальных навигационных спутниковых систем ГЛОНАСС и GPS» (М., ЦНИИГАиК, 2002. ГКИНП (ОНТА)-02-262-02). (Обязательна для исполнения всеми субъектами геодезической и картографической деятельности), утвержденной Федеральной службой геодезии и картографии 18.01.02 г. № 3-пр.

Программа изысканий должна предусматривать максимальное использование имеющихся материалов аэрофотосъемки на всех стадиях проектирования, а также в необходимых случаях производство аэросъемочных работ.

Для сбора, хранения и обработки информации, получаемой в результате инженерных изысканий (инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-гидрометеорологических и инженерно-экологических), а также предоставляемых сведений земельного, водного, лесного и градостроительного кадастров рекомендуется использовать ГИС-технологии.

Разработка ГИС-проекта осуществляется на основании технического задания заказчика, в котором должны быть перечислены задачи, решаемые с помощью ГИС на проектируемом объекте, состав и объемы работ, обоснование и характеристика применяемых геоинформационных технологий, включая программное, аппаратное, информационное и нормативно-правовое обеспечение работ.

Создание ГИС-проекта должно выполняться с соблюдением требований ГОСТ Р 50828-95 «Геоинформационное картографирование. Пространственные данные, цифровые и электронные карты.

Общие требования» и ГОСТ Р-51353-99 «Геоинформационное картографирование. Метаданные электронных карт. Состав и содержание», ГОСТ 28441-99 «Цифровая картография. Термины и определения», а также требований СНиП 11-02-96, СП по инженерным изысканиям.

Точность и предельные погрешности межевания объектов землеустройства должны соответствовать требованиям «Инструкции по межеванию земель», (Госкомзем, 1996 г.), «Основным положениям об опорной межевой сети», утвержденным приказом Росземкадастра от 15.04.02 г. № П/261, «Методическим рекомендациям по проведению межевания объектов землеустройства» от 17.02.03 г.:

- в городах средняя квадратическая ошибка положения межевого знака относительно ближайшего пункта исходной геодезической основы должна быть не более 0,1 метра;
- в поселках, сельских населенных пунктах, землях, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного и индивидуального жилищного строительства средняя квадратическая ошибка положения межевого знака относительно ближайшего пункта исходной геодезической основы должна быть не более 0,2 метра;
- на землях промышленности и иного специального назначения средняя квадратическая ошибка положения межевого знака относительно ближайшего пункта исходной геодезической основы должна быть не более 0,5 метра;
- предельная погрешность положения межевого знака не должна превышать удвоенной средней квадратической погрешности.

С учетом требований к точности межевания объектов землеустройства при строительстве объектов необходимо использовать следующие масштабы карт (планов):

земли городов и поселков - масштаб 1:1000 - 1:2000;

земли сельских населенных пунктов и иных категорий земель - масштаб 1:2000 - 1:5000.

Для выбора места размещения объекта и оформления землеустроительной документации по изъятию и предоставлению земельных участков для строительства при отсутствии картографического материала более крупных масштабов применяются имеющиеся картографические материалы масштабов 1:10000 - 1:25000.

10.12.1. Системы координат и высот

Координаты пунктов геодезических сетей и других точек вычисляются в принятых в Российской Федерации системах прямоугольных координат на плоскости в проекции Гаусса-Крюгера эллипсоида Красовского в трех или шестиградусной зоне.

При использовании спутниковой геодезической аппаратуры в качестве переходной используется мировая геодезическая система координат WGS 84;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2000 г. № 568 «Об установлении единых государственных систем координат» было предусмотрено введение с 1 июля 2002 г. системы геодезических координат 1995 года (СК-95) - для использования при осуществлении геодезических и картографических работ.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 20 июня 2007 г. N 797-р принято решение об использовании системы координат «Параметры Земли 1990 года»:

«1. В целях повышения тактико-технических характеристик глобальной навигационной спутниковой системы ГЛОНАСС, улучшения геодезического обеспечения орбитальных полетов и решения навигационных задач принять предложение Минобороны России, согласованное с Минтрансом России и Роскосмосом, об использовании уточненной версии государственной геоцентрической системы координат "Параметры Земли 1990 года" (ПЗ-90.02).

2. Минобороны России обеспечить федеральные органы исполнительной власти по их запросам сведениями, необходимыми для использования уточненной версии государственной геоцентрической системы координат "Параметры Земли 1990 года" (ПЗ-90.02).

3. Минобороны России и Роскосмосу в 3-месячный срок обеспечить использование уточненной версии государственной геоцентрической системы координат "Параметры Земли 1990 года" (ПЗ-90.02) при эксплуатации глобальной навигационной спутниковой системы ГЛОНАСС.

4. Минобороны России совместно с Роскартографией продолжить работы по дальнейшему уточнению государственной геоцентрической системы координат "Параметры Земли 1990 года", обеспечению функционирования и развития пунктов космической геодезической сети, закрепляющих эту систему координат на местности».

В соответствии с «Правилами установления местных систем координат», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2007 г. № 139, под местной системой

координат «понимается условная система координат, устанавливаемая в отношении ограниченной территории, не превышающей территорию субъекта Российской Федерации, начало отсчета координат и ориентировка осей координат которой смещены по отношению к началу отсчета координат и ориентировке осей координат единой государственной системы координат, используемой при осуществлении геодезических и картографических работ (далее - государственная система координат).

Местные системы координат устанавливаются для проведения геодезических и топографических работ при инженерных изысканиях, строительстве и эксплуатации зданий и сооружений, межевании земель, ведении кадастров и осуществлении иных специальных работ».

Инициаторами установления местных систем координат являются органы местного самоуправления, органы государственной власти и иные субъекты отношений в области геодезической и картографической деятельности.

Ключи перехода от местной системы координат к государственной системе координат хранятся в федеральном картографо-геодезическом фонде и у заказчика или в уполномоченных им организациях.

Приказом Росземкадастра от 15.04.02 г. № П/261 «Об утверждении Основных положений об опорной межевой сети» создается геодезическая сеть специального назначения «Опорная межевая сеть (ОМС)», которая используется для целей государственного земельного кадастра, мониторинга земель, землеустройства и других мероприятий по управлению земельным фондом Российской Федерации. При этом применяются плоские прямоугольные координаты в проекции Гауса, которые вычисляются в местных системах координат при обеспечении однозначности связи с государственной системой координат. Параметры местных систем координат устанавливаются Росземкадастром. Высоты пунктов ОМС определяются в Балтийской системе высот.

При проведении инженерно-геодезических изысканий для целей строительства достаточно использовать государственную геодезическую сеть, а для осуществления государственного кадастрового учета земельных участков необходимо использовать опорную межевую сеть (ОМС) или производить пересчет координат точек границы земельных участков в систему координат ОМС. При этом указанный пересчет возможен только в том случае, если точность и плотность государственной геодезической сети соответствует требованиям ОМС и государственного земельного кадастра.

Межевание земельного участка должно производиться в системе координат, принятой для ведения автоматизированного государственного кадастрового учета земельных участков.

Требования по проведению работ по межеванию земельного участка и системе координат устанавливаются при выдаче соответствующего технического задания.

Требования по межеванию, созданию опорной межевой сети (ОМС), типы опорных межевых знаков (ОМЗ) установлены в «Инструкции по межеванию земель» (Роскомзем, 1996 г.), «Методических рекомендациях по проведению межевания объектов землеустройства» от 17.02.03 г. и в «Основных положениях об опорной межевой сети», утвержденных приказом Росземкадастра от 15.04.02 г. № П/261.

Что касается использования систем координат для целей кадастра недвижимости, то в п. 5 статьи 47 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» установлено, что «до 1 января 2012 года могут применяться системы координат, которые использовались при ведении государственного земельного кадастра до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, если в отношении соответствующей территории не установлены предусмотренные частью 4 статьи 6 настоящего Федерального закона местные системы координат».

10.12.2. О применении GPS/ГЛОНАСС, референцных станции (РС), аэрофотоснимков и космоснимков для определения местоположения объекта

В данном Пособии рассматривались вопросы определения местоположения объекта с правовой стороны, то есть выбор места размещения объекта и разработка проекта границ земельного участка, порядок согласования и утверждения землеустроительной документации. В данном разделе будет сказано о техническом определении местоположения объекта с использованием GPS/ГЛОНАСС и референцных станции (РС), применение которых существенно уменьшило затраты на создание геодезических сетей, пунктов ОМС и повысило точность межевания земельных участков. Что касается космоснимков, то их применение наряду с материалами аэрофотосъемки, позволит существенно уменьшить затраты на поиск оптимальных решений при размещении многокилометровых трасс линейных объектов.

Система GPS известна также под названием NA VSTAR. В ее состав входят работающие в единой сети 24 спутника, находящиеся на 6 орбитах высотой около 17.000 км над поверхностью Земли. Они

движутся со скоростью около 3 км/сек, совершая менее чем за 24 часа два полных оборота вокруг планеты. Их орбиты располагаются примерно между 60 градусами северной и южной широты, поэтому сигнал от нескольких спутников может приниматься повсеместно в любое время на единых гражданском и военном каналах

У GPS есть несколько «хитростей». Одна из них заключается в так называемом избирательном доступе - SA (Selective Availability), другими словами, преднамеренном снижении точности гражданских навигационных приемников, осуществляемом министерством обороны США. Американское правительство никогда не скрывало, что GPS - система двойного использования, созданная по заказу Пентагона. Ее применение в гражданских целях - это только видимая часть айсберга (из публикации в газете "Красная звезда").

После завершения создания ГЛОНАСС должна насчитывать 24 космических аппарата. У Европы (в рамках программы Galileo) должно быть 30 навигационных спутников. Федеральное космическое агентство (Роскосмос) ведет с европейскими коллегами переговоры по совместному использованию систем. «Пользователи смогут работать в перспективе как с системой ГЛОНАСС, так и с Galileo. Несмотря на то, что европейцы хотят эксплуатировать Galileo независимо, ситуация складывается таким образом, что коммерческий сектор будет использовать сразу три системы - и ГЛОНАСС, и Galileo, и американскую GPS.



В целях обеспечения массового использования глобальной навигационной спутниковой системы ГЛОНАСС в интересах социально-экономического развития России и расширения ее международного сотрудничества Указом Президента РФ от 17 мая 2007 г. «Об использовании глобальной навигационной спутниковой системы ГЛОНАСС в интересах социально-экономического развития Российской Федерации» установлено, что доступ к гражданским навигационным сигналам глобальной навигационной спутниковой системы ГЛОНАСС предоставляется российским и иностранным потребителям на безвозмездной основе и без ограничений.

Для обеспечения безопасности Российской Федерации аппаратура спутниковой навигации, приобретаемая для нужд федеральных органов исполнительной власти и подведомственных им организаций, должна функционировать с использованием сигналов системы ГЛОНАСС.

Правительству Российской Федерации поручено: в 3-месячный срок определить порядок и условия использования информационных ресурсов, необходимых для создания детальных цифровых навигационных карт для гражданских потребителей; до 31 декабря 2011г. утвердить федеральную целевую программу по поддержанию, развитию и использованию системы ГЛОНАСС на 2012 - 2020 годы.

В целях повышения тактико-технических характеристик глобальной навигационной спутниковой системы ГЛОНАСС, улучшения геодезического обеспечения орбитальных полетов и решения навигационных задач принять предложение Минобороны России, согласованное с Минтрансом России и Роскосмосом, об использовании уточненной версии государственной геоцентрической системы координат "Параметры Земли 1990 года" (ПЗ-90.02) (из распоряжения Правительства Российской Федерации от 22 июня 2007 г. № 797-р).

В Москве и Московской области разработана и действует Спутниковая система межевания земель - проект "МОСКВА", сведения о которой полезно знать для использования в указанном регионе и создания подобных систем в других регионах Российской Федерации.

Центр спутниковых технологий -ЦСТ «ВИСХАГИ» Спутниковая Система Межевания Земель ПРОЕКТ "МОСКВА" СОСТАВ СИСТЕМЫ

(использован http://www.viskhagi.ru/gps_networks/Moscow/contentMoscow.html)

КОСМИЧЕСКИЕ НАВИГАЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ

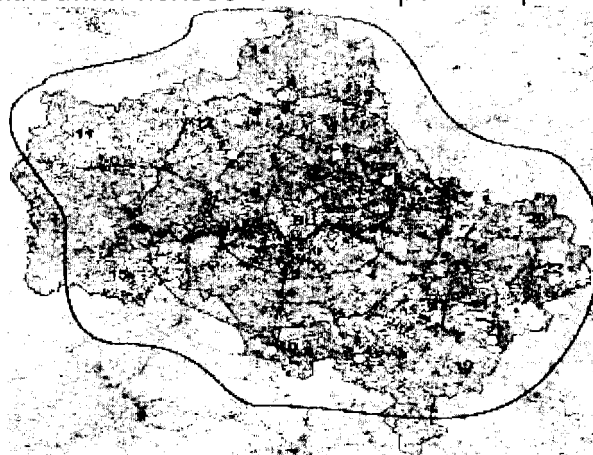
Используются Космические навигационные системы (КНС) GPS (США) и ГЛОНАСС (Россия). Группировка GPS в полном составе - 24 спутника находится в рабочей эксплуатации. Группировка ГЛОНАСС развернута не полностью.

Спутники КНС излучают в пространство стандартный радиосигнал, который приемник пользователя воспринимает как задержку (кодовые измерения) или сдвиг фазы (фазовые измерения), и служебную информацию в строго оговоренных (стандартных) форматах. Приемник пользователя принимает информацию со спутников и решает задачу по определению своего местоположения.

РЕФЕРЕНЦИОННЫЕ СТАНЦИИ (РС)

Осуществляют прием со спутников Космических навигационных систем, формирование и передачу в Вычислительный Центр измерительной и служебной информации. Референчные станции располагаются на базовых станциях связи ОАО «Мобильные ТелеСистемы» (МТС) на расстоянии от 30 до 80 км одна от другой.

**Схема расположения референчных станций проекта "Москва"
с зоной обслуживания пользователей в режиме реального времени**



№	Название станции	Расположение станции район, область	Приближенные координаты (гр., мин.)	
			В	Л
1	Москва	пр. Вернадского, 37	55 40	37 30
2	Лесной	Пушкинский р-н, Московская обл.	56 04	37 55
3	Ногинск	Московская обл.	55 52	38 28
4	Агашкино	Раменский р-н, Московская обл.	55 18	38 12
5	Романцево	Подольский р-н, Московская обл.	55 18	37 35
6	Ершово	Одинцовский р-н, Московская обл.	55 45	36 51
7	Лыткино	Солнечногорский р-н, Московская обл.	56 01	36 59
8	Орево	Дмитровский р-н, Московская обл.	56 28	37 23
9	Бужаниново	Сергиево-Посадский р-н, Московская обл.	56 24	38 18
10	Серпухов	Московская обл.	54 56	37 25
11	Лотошино	Московская обл.	56 13	35 40
12	Клин	Московская обл.	56 21	36 44
13	Беляная гора	Рузский р-н, Московская обл.	55 48	36 07
14	Дубна	Дмитровский р-н, Московская обл.	56 45	37 09
15	Веселево	Верейский р-н, Московская обл.	55 18	36 06
16	Ступино	Каширский р-н, Московская обл.	54 51	38 11
17	Коломна	Московская обл.	55 05	38 46
18	Авсюнино	Куровской р-н, Московская обл.	55 33	39 04
19	Зарайск	Московская обл.	54 46	38 53
20	Рошаль	Шатурский р-н, Московская обл.	55 40	39 52
21	Белоомут	Луховицкий р-н, Московская обл.	54 56	39 20
22	Дмитровский погост	Шатурский р-н, Московская обл.	55 19	39 49

ВЫЧИСЛИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР (ВЦ)

Вычислительный центр состоит из двух частей: ВЦ-RT и ВЦ-Post.

ВЦ-RT осуществляет сбор, математическую обработку и архивирование информации, поступающей с референчных станций, выполняет контроль их работы, обслуживает пользователей Системы в режиме реального времени (режим RT).

В состав ВЦ-RT входят аппаратно-программные средства, объединенные в вычислительную сеть, а также средства связи с РС и пользователями. С ВЦ-RT совмещена РС "Москва".

ВЦ-RT располагается в Москве на пр. Вернадского, д.37,корп.2.

Тел., факс: (495) 766-00-24

E-mail: cst@mtsmail.ru

ВЦ-Post осуществляет постобработку измерительной информации пользователей и взаимодействие с ними.

Состоит из вычислительной сети для взаимодействия ВЦ-Post с ВЦ-RT и пользователями, а также локальной вычислительной сети для закрытой обработки данных.

ВЦ-Post расположен на ул. Маршала Катукова, д. 19, корп. 1.

Тел., факс: (495) 942-93-60

E-mail: post@mtsmail.ru

РАБОТА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ В РЕЖИМЕ РЕАЛЬНОГО ВРЕМЕНИ

Измерительная и служебная информация одновременно со всех референчных станций (РС) в непрерывном (телеметрическом) режиме поступает в ВЦ-RT

Пользователь, работающий со спутниковым приемником в режиме RT, определяет по спутниковым наблюдениям свои навигационные координаты и передает их по GSM-каналу в ВЦ-RT (формат NMEA). Обратно по этому каналу в формате RTCM он получает координаты ближайшей референчной (или виртуальной) станции и корректирующую информацию, отнесенную к точке стояния приемника.

Используя свои измерения и полученную из ВЦ-RT информацию, спутниковый приемник пользователя вычисляет координаты определяемой точки со ср. кв. ошибкой 2 - 3 см. Время определения

1

мин.

Технические средства ВЦ-RT обеспечивают в режиме реального времени одновременную работу до 30 мобильных пользователей. Для работы в режиме RT в ССМЗ используются двухчастотные приемники SR530 с GSM-модемом. Возможно использование приемников фирм Trimble Navigation, Торсон и др.

Особенно эффективно применение режима реального времени, когда необходимо определить координаты большого количества точек на ограниченной площади. К таким работам относятся:

- Определение координат поворотных точек границ землевладений и объектов недвижимости;
- Определение координат точек планово-высотной привязки аэрофотоснимков;
- Работа с ГИС-приложениями;
- Топографические съемки;
- Восстановление утерянных или отыскание скрытых точек;
- Разбивка строительных сеток и вынесение проектов в натуру;
- Профилирование и трассировка транспортных коммуникаций;
- Контрольные и исполнительные съемки;
- Определение местоположения движущихся объектов.

РАБОТА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ В РЕЖИМЕ ПОСТОБРАБОТКИ

Пользователь выполняет полевые работы с использованием любых двухчастотных и одночастотных приемников. Обязательное условие - выходная информация должна быть записана в формате RINEX.

Пользователю гарантируется получение сантиметровой и миллиметровой точности определения координат по результатам обработки его полевых измерений с использованием информации Системы.

Точность зависит от времени наблюдений и способов выполнения полевых работ. Способы выполнения полевых работ:

СТАТИКА

- Продолжительные наблюдения (от часа и более)
- Используются двухчастотные приемники
- Средняя квадратическая ошибка определения координат точек 1 см
- Способ применяется при создании геодезических сетей, определении деформаций сооружений, движения тектонических плит, для связи систем координат и т.д.

БЫСТРАЯ СТАТИКА

- Короткие наблюдения (несколько минут).
- Ср. кв. ошибки 1 см.
- Используется при сгущении геодезических сетей, в землеустроительных работах, строительстве.

КОРОТКИЕ ОСТАНОВКИ («STOP AND GO»)

- Наблюдения продолжительностью несколько секунд на точке.
- Ср. кв. ошибка 2 - 3 см.
- Целесообразно применять для контрольных измерений, при определении границ сельхозугодий.

КИНЕМАТИКА

- Фиксирование и запись координат точек в движении с заданной дискретностью.
- Применяется для измерения профилей, исполнительных съемок и т.д.

Имеются два варианта взаимодействия с пользователями при постобработке:

1) Пользователь передает свою измерительную информацию в ВЦ -Post для проведения централизованной постобработки.

2) Пользователь, выполнив измерения, получает по запросу из ВЦ - Post спутниковую информацию одной или нескольких референчных станций и использует ее для самостоятельной обработки данных.

Проведение централизованной постобработки по заказам пользователей непосредственно в ВЦ позволяет организовать обработку в сетевом варианте с использованием измерительной информации референчных станций и сложных технологий обработки, обеспечивающих наивысший уровень точности.

Обработка материалов в ВЦ-Post выполняется на рабочих станциях с использованием программного обеспечения SKI PRO и Bernese.

SKI PRO обеспечивает обработку материалов в зоне покрытия ССМЗ и в непосредственной близости от нее.

Bernese позволяет вести обработку наблюдений пользователя, выполненных за несколько сотен и даже тысячу километров от Московской области, и полностью автоматизировать ее.

Используются точные данные об орбитах, предоставляемые Международным GPS-сервисом по геодинимике (IGS).

Вы хотите делать обработку самостоятельно?

ССМЗ предоставит Вам измерительную информацию с референчных станций в требуемом формате и необходимом объеме.

Передача данных для режима постобработки может выполняться:

- на твердых носителях при личной явке пользователя в ВЦ-Post;
- через сервер ВЦ с использованием Internet.

АЭРОФОТОСЪЕМКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ GPS

Основная идея аэрофотосъемки с GPS состоит в позиционировании самолета (и таким образом аэрофотоаппарата) за счет использования дифференциального метода. Это выполняется с помощью одного или более приемников, установленных в точках, положение которых известно.

В то время, как подвижный (самолетный) приемник устанавливается на самолете, азимут, расстояние и разница в возвышении от фиксированной точки определяются путем определения разности векторов GPS измерений, выполненных фиксированным приемником (ами) и самолетным приемником.

При выполнении всех типов самолетной GPS фотограмметрии требуется использование специально оснащенной фотокамеры, которая формирует на выходе импульсы точно в те моменты (с микросекундной точностью!), когда делается фотография. Точное геодезическое положение центра фотографирования может быть вычислено путем интерполяции соседних (отделенных точно одной секундой) положений самолета.

При корректном соблюдении технологии ошибки позиционирования ошибки положения центра аэрофотоснимка составляют порядок нескольких сантиметров. Мы видим наибольшую потребность в использовании самолетной GPS съемки для крупномасштабного картографирования и других целей, где необходимо получить наибольшую точность. Основное очевидное преимущество этой технологии состоит в уменьшении числа наземных контрольных опознаков, необходимых для привязки. Для определения относительных положений перекрытия фотографий системе не требуются промежуточные точки. Система также может определить высоту полета в реальном времени в момент фотографирования более точно, чем по показаниям обычного высотомера.

Факт в том, что высокоточное крупномасштабное картографирование возможно при существенно меньших затратах на основании того простого факта, что время, которое проводит бригада геодезистов в поле, значительно сокращается. Такая экономия затрат будет особенно ощутима в труднодоступных областях таких, как горные и заболоченные территории, а также в городах.

Метод является очень эффективным с точки зрения затрат и удовлетворяет потребностям - с точки зрения точности - в широком диапазоне картографических задач, начиная от работы на большой высоте в малом масштабе, и кончая проектами кадастрового картографирования в масштабе 1:2000.

О ПРИМЕНЕНИИ АЭРОФОТОСНИМКОВ И КОСМОСНИМКОВ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ

Инженерно-топографические планы при изысканиях для строительства линейных объектов большой протяженности следует составлять, как правило, аэрофототопографическим методом по материалам аэрофотосъемки.

Аэрофототопографическая съемка и аэрофотосъемка должна выполняться в соответствии с требованиями нормативных документов Роскартографии: «Инструкция по фотограмметрическим работам при создании топографических карт и планов», и «Основные положения по аэрофотосъемке, выполняемой для создания и обновления топографических карт и планов», а также в соответствии с требованиями СП 11-104-97 (п.п. 5.99-5.138).

При инженерно-геодезических изысканиях линейных объектов необходимо выполнять, как правило, одномаршрутную аэрофотосъемку, так, чтобы трасса проектируемого объекта располагалась в центральной части аэрофотоснимков.

Требования по ландшафтному проектированию автомобильных дорог установлены в «Инструкции по применению фотограмметрических методов при ландшафтном проектировании автомобильных дорог (ВСН 30-84). Инструкция содержит требования и рекомендации по применению фотограмметрических методов при ландшафтном проектировании автомобильных дорог и включает шесть разделов и приложения, в том числе общие положения, технологии применения фотограмметрии, подготовительные, фотосъемочные и фотограмметрические (камеральные) работы, ландшафтное проектирование автомобильных дорог. Приложения включают технологические схемы, расчеты точности измерений, параметров, аэро- и наземных фотосъемок, особенности составления и образцы фотограмметрических материалов и другие данные, необходимые для реализации Инструкции.

При дешифрировании аэрофотоснимков и производстве наземной топографической съемки необходимо дешифрировать и снимать границы земельных участков, принадлежащие разным субъектам права (собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам), виды и границы контуров сельскохозяйственных угодий и других земельных угодий в соответствии с требованиями государственного земельного кадастра. Для указанных целей в период проведения подготовительных работ необходимо использовать данные государственного земельного кадастра, а затем результаты дешифрирования и топографической съемки необходимо согласовывать с органом, осуществляющим ведение государственного земельного кадастра на данной территории.

Наземную топографическую съемку следует производить в случаях, когда применение аэрофотосъемки экономически нецелесообразно, ее выполнение не представляется возможным или аэрофототопографический метод не обеспечивает требуемой точности составления планов.

При изысканиях для строительства линейных объектов наземная топографическая съемка выполняется в пределах установленной техническим заданием полосы вдоль трассы, на площадках и в местах переходов через естественные и искусственные препятствия.

При выборе местоположения объектов по всем конкурентоспособным вариантам широкое применение имеют космоснимки высокого разрешения. Особенно это важно когда выбираются трассы многокилометровых трубопроводов, линий электропередачи и автомобильных дорог. Применение космоснимков, различных по времени года (зима, осень, весна, лето), позволяет определить сезонное состояние территории (разливы рек, состояние снежного покрова, наличие негативных процессов и др.), которое обычными методами физически неосуществимо или потребовались бы многолетние высокозатратные изыскания в тяжелых природных условиях.

В сети Интернет на Яндексе появилась спутниковая карта Москвы и Московской области. Теперь Москву и ближнее Подмосковье можно рассмотреть в деталях — вплоть до отдельного здания или автомобиля.

Служба Яндекс «карты» была открыта в 2004 году. Год назад на Яндекс появился новый сервис — карта дорожных пробок Москвы. По данным TNS Gallup на апрель 2007 года службой Яндекс «карты» пользовались более 1,3 млн. москвичей.

Поисковик Google в рамках проекта Google Maps предоставил онлайн-доступ к массивам географически привязанных спутниковых снимков, в том числе снимков высокого разрешения крупнейших городов России. Фактически в Интернете появилась доступная всем высокоточная крупномасштабная фотокарта Москвы, Санкт-Петербурга, а в перспективе — и других районов России: Google не собирается останавливаться на достигнутом.

На сайте maps.google.com представлены цветные (в естественных цветах) космические снимки высокого разрешения, вероятно, около 1 — 2 метров. Это открывает возможность использования их для определения местоположения объектов с точностью, сравнимой с их разрешением и заведомо превосходящей установленный российским законодательством предел.

Британский миниспутник TopSat передал первые космические снимки на наземную станцию QinetiQ's West Freugh.



Спутник TopSat был запущен в октябре 2005 г. с российского космодрома Плесецк. Миниаппарат позволяет получать снимки высокого разрешения (2,8 м), причем стоимость этих снимков в 5 раз ниже, чем стоимость аналогичных снимков, полученных с больших спутников.

Федеральное космическое агентство (Роскосмос) сообщило 23 июня 2006 года об успешном приеме первых изображений с борта спутника «Ресурс-ДК». С появлением на орбите этого аппарата страна связывает большие надежды. Роскосмос хотел бы потеснить Ikonos и QuickBird. Российские клиенты ожидают появления более доступных, чем иностранные, отечественных снимков.

Однако не стоит спешить. Пока неясно, как именно Роскосмос распорядится новыми снимками метрового разрешения — официально они считаются секретными. Запуск спутника «Ресурс-ДК» с аппаратурой съемки метрового разрешения никак не синхронизирован с неизбежной либерализацией законов, регулирующих обращение в стране снимков метрового разрешения.

Пространственное разрешение спутников «Ресурс-ДК» с высоты перигея и Ikonos с высоты 680 км примерно одинаковое — 1 м (разрешение Ikonos при съемке в надире составляет 0,82 м). (Из статьи эксперта CNews по прикладным космическим системам на эту тему «Ресурс-ДК»: факты и эмоции», размещенной на сайте Cnews.

10.12.3. Контроль и приемка инженерно-геодезических изысканий

Порядок организации и производства контроля и приемки инженерно-геодезических изысканий устанавливается в договоре (контракте) до начала производства работ.

Согласно требованиям СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства» инженерно-топографические планы должны проверяться и приниматься в полевых условиях в соответствии с внутривыполнительной системой контроля качества в организации исполнителем инженерных изысканий.

Контроль и приемку работ следует оформлять соответствующими актами полевого приемочного контроля.

Сведения о результатах проведения технического контроля и приемки работ должны включаться в технический отчет (п. 5.13 СНиП 11-02-96).

Заказчик заинтересован в полноте и качестве заказанных работ, поэтому при осуществлении контроля и приемки работ заказчик определяет:

соответствие выполненных объемов работ, их полноту, достоверность и качество требованиям, установленным в договоре (контракте) и техническом задании, являющемся его неотъемлемой частью; результаты внутрипроизводственного контроля исполнителем работ, а также органами государственного контроля и надзора;

порядок и сроки устранения выявленных недостатков и необходимость дополнительных изысканий;

В случае возникновения споров по полноте и качеству изыскательских работ заказчик привлекает для осуществления контроля и приемки работ органы государственного контроля и надзора, а также экспертов, имеющих соответствующую квалификацию, опыт и лицензию на производство геодезических и картографических работ или проводит добровольную сертификацию.

Экспертиза материалов инженерных изысканий должна выполняться в соответствии с требованиями п. 4.27 СНиП 11-02-96 и проводиться на основании:

- «Инструкции о порядке проведения государственной экспертизы проектов строительства» РДС 11-201-95, утвержденной постановлением Минстроя России от 24.04.95 г. № 18-39;
- «Методических рекомендаций по проведению экспертизы материалов инженерных изысканий для технико-экономических обоснований (проектов, рабочих проектов) строительства объектов» МДС 11-5.99, утвержденным Главгосэкспертизой России от 27.04.99 г.

На основе проведенного анализа и общей оценки полноты и качества материалов изысканий делаются выводы, которые могут быть сформулированы следующим образом:

- инженерно-геодезические изыскания по рассматриваемому объекту выполнены в соответствии с требованиями нормативных документов и заданием заказчика для данной стадии проектирования;
- рассмотренные отчетные материалы по инженерно-геодезическим изысканиям являются достаточными для разработки проекта и геодезического обеспечения строительства, а отмеченные экспертизой недостатки рекомендуется устранить на последующих стадиях изысканий;
- в случае, если представленные материалы не отвечают требованиям нормативных документов и недостаточны для разработки проекта строительства, предлагается произвести дополнительные изыскательские работы с учетом замечаний экспертизы.

Контроль за соблюдением требований действующих нормативных документов и государственных стандартов при производстве инженерных изысканий для строительства осуществляется в установленном порядке органами государственного контроля и надзора, Росстроем, Роскартографией и их органами, в том числе лицензирования строительной, геодезической и картографической деятельности, соответствующими службами органов архитектуры и градостроительства исполнительной власти субъектов Российской Федерации, заказчиком.

«Результаты инженерных изысканий могут быть направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией или до направления проектной документации на государственную экспертизу» (из статьи 49 Градостроительного кодекса). Государственная экспертиза проводится федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными учреждениями.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 2 декабря 2004 г. N 726 О порядке распоряжения исключительным правом Российской Федерации на результаты интеллектуальной деятельности в области геодезии и картографии" исключительное право Российской Федерации на результаты интеллектуальной деятельности в области геодезии и картографии, входящие в состав государственного картографо-геодезического фонда Российской Федерации, не подлежит приватизации в составе имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия.

10.12.4. Концепция инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 августа 2006 г. N 1157-р одобрена «Концепция создания и развития инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации».

Минтранс России совместно с Минэкономразвития России, Минобороны России, Мининформсвязи России, Минрегионом России и другими заинтересованными федеральными органами исполнительной власти поручено обеспечить реализацию мероприятий, вытекающих из Концепции создания и развития инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

Под пространственными данными понимаются цифровые данные о пространственных объектах, включающие сведения об их местоположении, форме и свойствах, представленные в координатно-временной системе.

«Данные о пространственных объектах, содержащиеся на топографических картах, планах городов, в геодезических и нивелирных сетях, длительное время традиционно использовались для решения задач в отраслях экономики и в целях обеспечения обороноспособности государства и национальной безопасности страны, что определило необходимость их засекречивания. Вместе с тем во многих отраслях экономики создавались и использовались разрешенные к опубликованию пространственные данные. Они издавались в виде схем, планов, карт ограниченных участков территории в местных системах координат. Такие данные несопоставимы и нескоординированы между собой, что исключает их совместное и комплексное использование.

Существующие в настоящее время системы идентификации пространственных объектов по их адресному описанию, в том числе реестры, кадастры, регистры, ведение которых осуществляют федеральные органы исполнительной власти, не позволяют обеспечить интеграцию и совместное использование пространственных данных, полученных из различных источников. Результатом этого стало отсутствие в Российской Федерации единой системы идентификации пространственных объектов, что препятствует использованию пространственных данных как универсального элемента связи различных баз данных и делает невозможным построение единого информационного пространства страны».

«Реализацию Концепции предусматривается осуществить в 3 этапа.

I этап (2006 - 2007 годы) - подготовительный. На этом этапе предполагается:

- создание межведомственной комиссии по пространственным данным;
- разработка и принятие нормативных правовых актов, регулирующих порядок создания, использования базовых пространственных данных и метаданных, ведения баз этих данных, в том числе определение полномочий федерального органа исполнительной власти, ответственного за создание и развитие инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации;
- разработка технических регламентов и стандартов в области создания, оценки качества, хранения, предоставления и использования базовых пространственных данных и метаданных, а также ведения баз этих данных;
- создание и распространение базовых пространственных данных федерального уровня;
- создание первой очереди системы обеспечения пространственными данными на базе организаций, находящихся в ведении федеральных органов исполнительной власти;
- формирование системы надзора и контроля за созданием и использованием базовых пространственных данных, а также ведением баз этих данных;
- снятие необоснованных ограничений на распространение пространственных данных; гармонизация отраслевых нормативно-технических документов в области создания и использования базовых пространственных данных и метаданных;
- разработка технологий создания, хранения, актуализации и использования базовых пространственных данных и метаданных;
- реализация в отраслях экономики, в субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях пилотных проектов по созданию отраслевых, региональных и муниципальных инфраструктур пространственных данных;
- разработка плана мероприятий по использованию инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации в интересах обороны и безопасности государства;
- формирование единой системы стандартизации в области пространственных данных; подготовка и повышение квалификации кадров, участвующих в создании и развитии инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

II этап (2008 - 2009 годы) - организационный. На этом этапе предполагается:

- формирование сети организаций по ведению баз данных в части базовых пространственных данных и метаданных на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований;
- создание и распространение базовых пространственных данных и метаданных на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в соответствии с утвержденными техническими регламентами и стандартами;
- создание второй очереди системы обеспечения пространственными данными на базе организаций, находящихся в ведении органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления;
- дальнейшее совершенствование законодательства Российской Федерации в области создания и использования пространственных данных;

- формирование подсистемы, обеспечивающей пространственными данными органы государственной власти с целью реализации ими функций по обеспечению обороноспособности государства, национальной безопасности и правопорядка;
- подготовка и повышение квалификации кадров, участвующих в создании и развитии инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

[illegible]

В концепции декларированы следующие конкретные задачи:

Кроме того, концепция содержит план предлагаемых мероприятий на 2005-2008 гг. Согласно этому плану до 2008 г. должны быть обновлены карты масштаба 1:100 000, до 2009 г. масштаба 1:50 000. В последующем планируется мониторинг только карт масштаба 1:50 000 и в особых регионах масштаба 1:25 000 с получением карт масштабов 1:200 000 и 1:100 000 путем генерализации.

Извлечение из отчета «Российской газеты»: «Жизнь на карту. Глава Роскартографии Александр Бородко обещает, что страна скоро получит самые современные несекретные карты»	
 «Российская газета», от 13 мая 2006 года	В ответах А.В. Бородко прозвучало следующее: «Карта, особенно топографическая, - это достаточно точное отображение местности, на которой мы живем, на которой происходит вся хозяйственная деятельность. Естественно, все изменяется. Возникает новая инфраструктура, новые дороги, новые постройки. Поэтому карту нужно периодически обновлять. Вот этот процесс мы упустили. Упустили в настоящее время до такого состояния, что те карты, которые мы сегодня имеем, не отображают современное состояние местности примерно на 70 процентов. На них отображается информация 10-15-летней давности. Вы можете ехать по дороге и попасть совсем не туда, куда надо. Как матрос Железняк: шел на Одессу, а вышел к Херсону. Так и здесь». «В этом году мы должны создать цифровые карты масштаба 1:100 000 на всю территорию Российской Федерации. И она будет в двух вариантах - закрытом и открытом. В дальнейшем эти карты необходимо будет обновлять через полгода, не позднее. Кстати, в развитых странах (США, Германии и других) карты крупного масштаба - 1:25 000, 1:10 000 - обновляются раз в полгода, а местами и раз в месяц». «Мы сейчас работаем над ведомственной целевой программой по топографо-геодезическому и топографическому обеспечению территории Российской Федерации. Она рассчитана на три года (2007-2009 гг.) На всю программу выделяется 5,2 миллиарда рублей». «Работа будет идти этапами. В 2007 году мы можем представить на суд общественности цифровую карту масштаба 1:100 000. В дальнейшем мы переходим только на масштабы 1:25 000 и 1:50 000, а уже другие масштабы карт автоматически можно делать по этим картам».

«карты, на которых можно определить координаты с точностью 30 метров (это масштаб 1:100 000), рассекречены, более крупные масштабы вряд ли будут открываться. Но есть проблема: и открытые карты, прежде чем попасть в открытую продажу, должны переделываться, на карте, кроме координат, существуют еще объекты, которые нельзя показывать. И для того, чтобы сделать эту карту общедоступной, над ней надо еще поработать - убрать часть элементов, которые не подлежат открытому показу».

«Если сейчас вы берете снимок (пока что в отношении снимков ограничения не сняты) с разрешающей способностью до одного метра, даже если это зарубежный снимок, вы должны его засекретить. От кого? Здесь существует две проблемы. Первая: снимок - это еще не карта. Для того чтобы превратить снимок в карту, нужно провести очень много различных операций: провести полевые работы, определить координаты определенных точек, смасштабировать снимок и так далее. Во-вторых, снимок нужно дешифровать. По снимку вы сказать не можете, что за дом на нем изображен, сколько в нем этажей, кирпичный он или деревянный и прочее. Поэтому, когда американцы нас смотрят, они смотрят с одной целью - узнать, где есть режимные объекты. Другие не нужны. И если они имеют снимок и нашу хорошую топографическую карту, то все легко стыкуется».

«Национальный атлас России создается в 4-х томах. Издан пока только первый том: общая характеристика, территория, открытие территории, освоение территории с некоторыми справочными материалами. Там помещена информация из космоса. Хочу сказать, что первый том атласа получил первое место в мире среди картографических произведений на конференции Международной Картографической Ассоциации, которая проходила в Испании в прошлом году.

В других томах будет представлена природа, полезные ископаемые, история, культура, экономика. Второй том мы планируем выпустить самое позднее - в начале второго полугодия. Он тоже будет очень интересный. Над созданием этого атласа работает много специалистов самых различных ведомств. В обращении к читателям, которое сделал президент, сказано, что этот атлас будет служить визитной карточкой России. Мы планируем закончить издание атласа в 2007 году. В августе в Москве будет проходить конференция Международной Картографической Ассоциации, и к этому времени мы должны будем все 4 тома этого атласа представить».

«Мы сейчас предлагаем минрегиону так называемую программу городов. Ее задача - упорядочить и привести в соответствие местности информацию по городу. Градостроительная деятельность, генпланы не могут создаваться без карты города. Мы предлагаем: давайте проведем такую работу под национальный проект "Жилье". На нее не нужно слишком много денег - 15 миллиардов нужно для того, чтобы привести в порядок все города, показать, что на самом деле есть в городах.

Пока это только наши предложения, но я думаю, что все равно, рано или поздно, к этому подойдут. Уж так у нас ведется, что все необходимо доказывать».

В целях создания цифровых топографических карт (ЦТК) открытого пользования разработан соответствующий классификатор.

Классификатор
объектов цифровой топографической карты масштаба 1:100000,
содержащихся на ЦТК открытого пользования
Москва 2006

В общих положения классификатора отмечается, что он подготовлен на основе требований следующих документов:

- Федеральный закон "О государственной тайне" от 6.10.1997 г. N 131ФЗ;
- ФСГК ГОСГИСЦЕНТР ОСТ 683.7.103 Цифровые модели местности.
- Каталог объектов местности. Состав и содержание. Москва, ЦНИИГАиК, 2003 г.;
- ФСГК ГОСГИСЦЕНТР ОСТ 683.803 Карты цифровые. Программные средства создания цифровой картографической продукции открытого пользования. Общие технические требования. Москва, ЦНИИГАиК, 2003 г.;
- ФСГК ГОСГИСЦЕНТР РТМ 683.0199 Порядок создания и контроля цифровой картографической продукции открытого пользования. Москва, ЦНИИГАиК, 2000 г.;
- Перечень объектов местности и элементов содержания топографических карт и планов, запрещенных для открытого опубликования. Утвержден приказом Роскартографии 14.12.2000 г. Согласован с ГШ ВС РФ 2.11.2000 г.;
- Развернутый перечень сведений, подлежащих засекречиванию по системе Федеральной службы геодезии и картографии России;

- Перечень Федеральной службы геодезии и картографии России сведений по геодезии, топографии, картографии, аэросъемке и их носителей, отнесенных к служебной информации ограниченного распространения с пометкой "для служебного пользования";
- Инструкция Главного управления геодезии и картографии при Совете Министров СССР по определению и обеспечению секретности топографических, картографических, гравиметрических, аэросъемочных материалов и материалов космических съемок на территорию СССР (СТГМ90);
- Инструкция Главного управления геодезии и картографии при Совете Министров СССР о порядке составления и издания планов городов и других населенных пунктов, предназначенных для открытого опубликования и с грифом "для служебного пользования" (СПГ88);
- Инструкция Главного управления геодезии и картографии при Совете Министров СССР о порядке составления, подготовки к изданию и издания географических и тематических карт и атласов организациями министерств и ведомств СССР (СК090);
- Руководство Главного управления геодезии и картографии при Совете Министров СССР по созданию планов городов, предназначенных для открытого опубликования, N 194 ДСП, 1989 г.;
- Перечень Федеральной службы геодезии и картографии России элементов содержания топографических карт и планов городов, не подлежащих показу на картах открытого пользования, от 6 марта 1995 г.

Классификатор является выделенной частью классификатора, утвержденного ВТУ ГШ ВС РФ. Классификатор предназначен для создания цифровых топографических карт (ЦТК) открытого пользования в части объектового состава и не затрагивает вопросов открытого опубликования ЦТК, связанных с точностью определения координат и математической основой (проекция, разграфка, координатная сетка и др.). Эти вопросы рассматриваются в редакционно-методических указаниях и описании технологии создания ЦТК открытого пользования.

10.13. О ценах на землеустроительные работы

В еженедельнике «Аргументы и факты» № 28 (1341) от 12 июля 2006 г. на вопрос читателя, возмущенного стоимостью межевания земельных участков, получен такой ответ: «Конечно, люди не должны платить за межевание своих участков бешеные деньги, — сказал «АиФ» председатель комитета Госдумы Павел Крашенинников. — Когда государство пустило на рынок землеустроительные организации, нужно было установить за их деятельностью жесточайший контроль. Если бы была нормальная конкуренция, цены были бы в разы меньше. Монополизация рынка колоссальная. Поэтому сейчас в законе записано, что предельную стоимость межевания определяют региональные власти. Цифр, естественно, в законе нет, но во многих регионах такие ограничения уже введены, и стоимость межевания понизилась в полтора-два раза. По расчетам Комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству, реальная себестоимость процедуры межевания на порядок меньше: около 1000-1200 руб. за участок, и обошлась бы она стране в сумму около 50 млрд. руб.

В п. 3 статьи 47 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» установлено следующее: *«Предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) кадастровых работ в зависимости от видов объектов недвижимости, иных имеющих существенное значение критериев могут устанавливаться субъектами Российской Федерации на период до 1 марта 2015 года. При этом установленные в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» до дня вступления в силу настоящего Федерального закона предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) работ по проведению территориального землеустройства в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, признаются установленными в соответствии с настоящей частью предельными максимальными ценами (тарифами, расценками, ставками и тому подобное) кадастровых работ в отношении указанных земельных участков».*

Для юридических лиц цены на землеустроительные работы договорные, однако многие заказчики землеустроительных работ просят составить смету. В данном случае до появления нового сборника цен необходимо пользоваться "Сборником цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и

мониторинга земель". Роскомзем, утвержденный приказом Роскомзема и введенный в действие с 1 января 2006 года.

Общественно необходимые затраты труда (ОНЗТ) есть те затраты труда, которые требуются для изготовления какой-либо потребительной стоимости при наличных общественно нормальных условиях производства и при среднем в данном обществе уровне умелости и интенсивности труда. В основу сборника ОНЗТ положены опытно-статистические нормы, которые отражают фактически сложившиеся средние условия труда и среднюю степень мастерства работников и типичные условия производства, при которых создается подавляющая часть продуктов данного вида, то есть землеустроительных работ. К сборнику применяются коэффициенты дефляторы.

Расчет коэффициента дефлятора к ОНЗТ на 2007 год					
Основание	Год применения	Европейская часть Российской Федерации	Западная и Восточная Сибирь	районы Дальнего Востока	районы Крайнего Севера
Приказ Росземкадастра от 10.01.2003 г. № НК/25	2003	4,22	4,42	4,61	4,8
Приказ Минэкономразвития России от 11 ноября 2003 г. N 337	2004	1,133	1,133	1,133	1,133
Приказ Минэкономразвития России от 9 ноября 2004 г. N 298	2005	1,104	1,104	1,104	1,104
Приказ Минэкономразвития России от 3 ноября 2005 г. N 284	2006	1,132	1,132	1,132	1,132
Приказ Минэкономразвития России от 3 ноября 2006 г. N 359	2007	1,096	1,096	1,096	1,096
Общий коэфф. на 2007 год		6,548901	6,859275	7,154131	7,448987

К сборнику ОНЗТ в 1996-1997 годах были дополнения (глава 30. Цены и нормы ОНЗТ на услуги по землеустройству, земельному кадастру и мониторингу земель) и комментарии.

Учитывая, что землеустроительные работы нередко проводятся в комплексе с инженерно-геодезическими работами, применяются для расчета стоимости геодезических работ следующие сборники цен:

Справочник укрупненных базовых цен на инженерно-геодезические изыскания для строительства. Введен в действие с 1 января 1998 г. постановлением Госстроя России от 05.12.97 г. №18-68.

Справочник базовых цен на инженерные изыскания для строительства. Инженерно-геодезические изыскания. Утвержден и введен в действие постановлением Госстроя России №213 от 23 декабря 2003 года.

Дата введения: 01-01-2004 г.

Справочник базовых цен на инженерные изыскания для строительства. Инженерно-геодезические изыскания при строительстве и эксплуатации зданий и сооружений. Рекомендован Росстроем Министерства регионального развития РФ письмом от 24.05.2006 г. N СК-1976/02. Взамен Справочника базовых цен на инженерно-геодезические изыскания при строительстве и эксплуатации зданий и сооружений, М., 1999 г.

Сметные укрупненные расценки на топографо-геодезические работы. Введены в действие с 1 января 2003 г. приказом Федеральной службы геодезии и картографии России от 24 декабря 2002 года N 196-пр.

Для автоматизированного расчета сметы на землеустроительные и геодезические работы нами создана и применяется программа СМЕТА, о которой будет сказано в следующем подразделе данной главы.

Начинающему землеустроителю или заказчику землеустроительных работ для определения их стоимости необходимо руководствоваться следующим:

1. Практически повсеместно раздельно определяется стоимость землеустроительных работ для физических лиц и юридических лиц.
2. Предельными ценами, установленными в субъекте РФ в соответствии с Федеральным законом от 30 июня 2006 года N 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».

3. Сложившимися ценами на аналогичные работы в данном регионе и даже в конкретном муниципальном образовании (межевание садовых участков, гаражей приусадебных участков, ИЖС, киосков и иных объектов торговли, земельных участков, выделяемых в счет земельных долей и т.п.). При этом нет необходимости составлять на каждый земельный участок смету, так как стоимость работ уже усреднена и состоит из стоимости работ по привязке к пунктам ОМС, установлению и межеванию границ земельного участка. При этом камеральная обработка материалов практически одинакова для всех участков: составление землеустроительного дела и описания земельного участка. (Как считают практики, многое зависит от того, кто Заказчик. Если Вам закажут землеустройство владельцы двух смежных участков, на одном из которых новый трехэтажный коттедж, а на другом - скромный дом пенсионера, то есть смысл одному добавить, а другому сделать скидку, что в сумме даст опять же усредненную цену).

4. По юридическим лицам, особенно с эксклюзивными землеустроительными работами составляется смета по Сборникам цен.

5. Имеются предложения по финансированию землеустроительных работ за счет средств муниципальных образований, региональных и федеральных бюджетов. Основная масса земельного налога и арендной платы поступает в бюджет муниципального образования, соответственно этот орган должен проявлять заботу о налогоплательщиках и арендаторах.

Региональный опыт



Читинские депутаты предлагают осуществлять финансирование межевания земель и их постановки на кадастровый учет из федерального бюджета. Совет Читинской областной Думы принял решение о создании рабочей группы по подготовке изменений в федеральные и региональные законы, связанные с оборотом земли и регулированием земельных отношений. Решено подготовить обращение областной Думы к Президенту России, Правительству и Федеральному Собранию о необходимости проведения работ по межеванию и постановке на кадастровый учет земельных участков за счет федерального бюджета.

Региональный опыт

Утвержден Сборник цен за подготовку исходно-разрешительной и справочно-информационной документации, предназначенный для применения муниципальным унитарным предприятием города Ростова-на-Дону "Архсервис" (постановление Мэра г. Ростова н/Д от 14.11.2005 N 1717 "Об утверждении сборника цен на услуги муп "Архсервис"). В Сборнике установлен порядок расчета сметной стоимости работ и услуг. Однако постановлением от 16.05.2006 г. № 521 отменено решение об утверждении Сборника, так как Постановлением Мэра города № 1920 от 19.12.2005 года был создан отраслевой (функциональный) орган Администрации города Ростова-на-Дону - Служба по тарифам. Одной из важных составных частей экономической политики Администрации города является ценовая (тарифная) политика, направленная на реализацию полномочий в области обеспечения проведения единой политики цен в городе, в части организации и осуществления контроля за правильностью формирования и применения цен, тарифов, наценок, скидок. Служба по тарифам устанавливает также стоимость услуг МУП "Городской центр кадастра и геодезии", стоимость услуг отдела "Горсправка" МУП "Технической инвентаризации и оценки недвижимости" (<http://www.rostov-gorod.ru/index.php?id=282>).

Региональный опыт

Работы по подготовке землеустроительной документации для совершения сделки, регистрации и перерегистрации прав на земельный участок, а также приватизации земельного участка проводит НПК "ИнвестГеоПроект", г. Москва. Стоимость землеустроительных и геодезических работ определяется раздельно для физических лиц и юридических лиц. При этом учитывается стоимость получения выписки из ГЗК, количество строений на земельном участке, срочность формирования землеустроительного дела, проведение согласований и представление дела в отдел Роснедвижимости и ФГУ "ЗКП", проведение консультаций и другие услуги, которые влияют на стоимость. Стоимость работ в зависимости от указанных факторов представлена на Интернет-сайте <http://www.igpro.ru/mezhevanie/price.html>.

Региональный опыт

Решением региональной энергетической комиссии - департамента цен и тарифов Краснодарского края от 20 мая 2005 г. N 3/2005-НС утвержден Прейскурант предельных цен на услуги по землеустройству, земельному кадастру и мониторингу земель для государственных предприятий края. Юридически он касается только ГУП КК "Кубанский НИ и ПИ земельный центр",

однако в связи с рыночным ценообразованием в этой сфере утвержденные показатели наверняка будут интересны многим.

10.13.1. «О стоимости землеустроительных и геодезических работ» (извлечения из публикации в журнале «Имущественные отношения в Российской Федерации»)

Приводим извлечения из публикации А.А. Семенищенкова «О стоимости землеустроительных и геодезических работ» в 3-4 номерах журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации» за 2007 г. (учредитель и издатель НОУ «Международная академия оценки и консалтинга»),

В публикации содержатся практические выводы и предложения о проведении землеустройства, об определении стоимости землеустроительных работ с помощью программы «СМЕТА» и о том, как уменьшить стоимость землеустроительных работ. Публикация содержит следующие разделы:

- О стоимости землеустроительных и геодезических работ
- О плате за землеустроительные и геодезические работы при межевании земельных участков
- Требования к плану земельного участка
- С чего начинается разработка сметы на землеустроительные и геодезические работы?
- Зачем нужны сборники цен и как ими пользоваться с применением программы автоматизированного расчета «СМЕТА»
- Как уменьшить стоимость землеустроительных и геодезических работ?

«О СТОИМОСТИ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ И ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ РАБОТ

В последнее время вопросы стоимости геодезических и землеустроительных работ стали предметом внимания общественности и государственных мужей. Даже Председатель Правительства и Президент Российской Федерации высказывались по поводу стоимости указанных работ и давали соответствующие поручения. Причина этому - многочисленные жалобы граждан, связанные с оформлением права на объекты недвижимости, включая земельные участки. Формально недовольство выражается по поводу стоимости межевания земельных участков, а фактически проблема связана с поиском, установлением и приведением в порядок документов о праве на объекты недвижимости, включая земельные участки.

В первую очередь возникает вопрос о правомерности владения тем или иным объектом и земельным участком. Например, 15 или более лет назад районной администрацией гражданину был выделен земельный участок, но соответствующего документа обладателю права на этот земельный участок выдано не было. Отсутствуют даже дата и номер решения районной администрации.

Начинаются панические метания по коридорам муниципального образования и различных учреждений: бюро технической инвентаризации (БТИ), органа архитектуры и градостроительства, управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) (бывший комитет по земельным ресурсам и землеустройству) и других учреждений. Но если правообладатель законопослушно платит земельный налог или арендную плату, то уже на этом можно если не успокоиться, то хотя бы перевести дух - факт оплаты земельного налога и арендной платы являются фактом признания наличия права на земельный участок, так как ответственность за составление первоначальных списков плательщиков земельного налога и арендаторов земельных участков была возложена на комитет по земельным ресурсам и землеустройству соответствующего района или города.

Именно в указанных комитетах хранятся первоначальные документы о выделении земельных участков и списки обладателей права на них: приусадебные земельные участки, земельные участки для индивидуального жилищного строительства, садоводства и огородничества, организованного гаражного строительства (кроме неорганизованного гаражного строительства), не говоря уже о крестьянских (фермерских) хозяйствах и сельскохозяйственных организациях. Извещение об уплате земельного налога принесли, значит какой-то документ о предоставлении земельного участка в органах местного самоуправления есть. Естественно, речь не идет о самовольном захвате земельных участков (неразрешенное строительство или так называемые «раскопки» под огороды). Могут отсутствовать документы и при вполне законном выделении земельных участков в качестве служебных наделов работников различных отраслей.

Поэтому первый вопрос можно обозначить как поиск правоустанавливающих документов на земельный участок.

Во вторую очередь приходилось решать не менее неприятный вопрос - установление площади земельного участка. В результате межевания на местности установлена площадь земельного участка, которая по фактическому состоянию границ оказалась больше или меньше площади, указанной в

правоустанавливающих документах. Причин для изменения площади множество. Прежде всего это инструментальные погрешности при выделении (формировании) земельных участков: в сельской местности измерения приусадебных участков и огородов, как правило, производились «двухметровкой», а в поселках и городах - с использованием измерительной ленты на тканевой основе или в лучшем случае с использованием теодолита с отчетом по дальномерной рейке. В настоящее время геодезические измерения обычно производятся высокоточными геодезическими инструментами: электронными тахеометрами с лазерными дальномерами и спутниковой геодезической GPS/ГЛОНАСС аппаратурой, которая обеспечивает сантиметровую точность измерений. Раньше площадь земельного участка определялась умножением длины на ширину (хотя всем известно, что в натуре не существует правильных геометрических фигур), а теперь площадь определяется по координатам угловых точек. Из этого следует, что технические ошибки уже были допущены при выделении земельного участка, а при повторном межевании эти технические ошибки выявляются.

Поэтому не следует удивляться тому, что при более точном измерении всегда будет выявляться погрешность в ранее определенной площади земельного участка. Даже если земельный участок выделялся с технически точным межеванием его границ на местности, то с течением времени по разным причинам его границы могли измениться в большую или меньшую сторону. Нередко изменения площади земельного участка связаны с самовольным изменением его границ за счет захвата земель общего пользования (дорог, проездов, неиспользуемых земель), обменом земельными участками, переуступкой права.

Например: для строительства (гаража, погреба, бани и т.п.) соседу не хватает немного, а всего лишь 0,5 метра, и, естественно, добрые соседи идут навстречу друг другу без всякого оформления или переоформления права на части земельного участка. Со временем все это забывается, меняются владельцы соседних земельных участков, вот тогда и возникает вопрос о площади земельного участка, которая не соответствует правоустанавливающему документу.

Другой распространенный пример: по документам в собственности физического или юридического лица числятся 10 «соток» (1 «сотка» = 100 м²) земли, а по результатам измерения на местности фактическая площадь оказалась равной 11 «соткам». Инструкцией по межеванию земельных участков, утвержденной Роскомземом 8 апреля 1996 года и соответствующими методическими рекомендациями предусматриваются допустимые погрешности при измерениях в зависимости от площади и категории земель, но в рассматриваемом случае эти погрешности оказались больше допустимых, и с этого момента из технической плоскости, к каковым можно отнести геодезические и землеустроительные работы, они переходят в правовую плоскость, то есть необходимо решить вопрос, как поступить с этой 1 «соткой»? Отказаться от «сотки» уже нельзя, так как земельный участок измерен на местности по фактическим границам, а они идут, как правило, по забору. Не замечать увеличения площади или подгонять ее под узаконенные размеры уважающий себя специалист-землеустроитель никогда не станет, поскольку это уже будет техническим браком, который рано или поздно выявится.

До так называемой «дачной амнистии», чтобы внести изменения в правоустанавливающие документы на земельный участок граждане обращались в орган местного самоуправления, который в пределах своих полномочий, предусмотренных уставом и нормативными документами, мог согласиться или не согласиться с фактической площадью земельного участка. Если орган местного самоуправления соглашается с площадью, то следует продолжение вопроса - как передавать эту сотку землепользователю: в собственность бесплатно или в аренду. Ответ на этот вопрос дает Федеральный закон от 30 июня 2006 года N 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», согласно статье 6 которого для проведения государственного кадастрового учета земельного участка за основу принимается уточненная площадь, содержащихся в документах о его межевании при условии, что превышение площади не более минимального размера земельного участка, принятого для данной местности.

Перечисленные проблемы - это только часть слоеного айсберга правовых и технических проблем, связанных с межеванием земельных участков, предоставленных физическим и юридическим лицам. Ни один правообладатель земельного участка не в состоянии решить указанные проблемы (за один раз, одним махом и все сразу). Тем, кто впервые сталкивается с такими проблемами, можно только посочувствовать и понять их недоумение по поводу несовершенства земельного и иного российского законодательства. В результате хождений и мытарств во всех бедах и несчастьях обычно обвиняют беззащитного стрелочника, каковым, попав под горячую руку и праведный гнев, является технический исполнитель межевых работ, землеустроитель, или по-простонародному - землемер. Хорошо, если им окажется специалист-профессионал, имеющий соответствующую квалификацию и со знанием дела

занимающийся решением текущих землеустроительных задач, и плохо, когда на месте землеустроителя оказывается самозванец - человек без соответствующей специальности и не понимающий технические и правовые проблемы.

Будем считать, что правообладатель земельного участка по принципу «с больной головы на здоровую» обратился в специализированную землеустроительную организацию, которая включается в эту проблему и начинает проходить со знанием дела те же круги, которые уже прошел или пытался пройти правообладатель земельного участка. Как измерить длину этих кругов, которые выходят за рамки обязанностей исполнителя землеустроительных работ перед его заказчиком? Об этом и множестве других проблем, связанных с определением стоимости землеустроительных и геодезических работ, а также об автоматизации расчетов сметы на указанные работы в духе сегодняшнего времени пойдет речь в последующих разделах.

О ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЕ И ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ РАБОТЫ ПРИ МЕЖЕВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Деньги лишними не бывают ни у того, у кого они есть, ни у того, у кого их нет. Особенно это становится явным, если вопрос касается изготовления землеустроительной документации на земельные участки, так как все привыкли пользоваться земельными участками, даже не имея минимального набора документов, не говоря уже о регистрации права (сегодня 90 процентов сельскохозяйственных организаций, бывших колхозов и совхозов, пользуются сельскохозяйственными угодьями, не имея каких-либо обязательств перед собственниками земельных долей и без всякой регистрации права аренды земельных участков). То же можно сказать и о промышленных предприятиях, срок переоформления права на земельные участки которых постоянно изменяется или откладывается в законодательном порядке на последующие годы. (Федеральным законом «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности» в статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» внесены изменения, согласно которым установлены цены выкупа в собственность земельных участков, используемых на праве постоянного (бессрочного) пользования, которые действуют до 1 января 2010 года, а с 1 января 2011 года на юридических лиц и частных предпринимателей будут налагаться административные штрафы, если право постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки не будет к тому времени переоформлено.)

У тех лиц, которые, сами того не желая, в один миг стали собственниками земельных участков, даже не прилагая к этому минимальных усилий, вовсе нет желания тратить свои деньги на изготовление землеустроительной документации, постановку земельных участков на кадастровый учет и регистрацию права на земельные участки. Только в случае необходимости оформления наследства или сделки купли-продажи проводятся работы по межеванию земельных участков гражданами. Может быть, это и правильно. Была воля вездесущего государства о наделении правом собственности и иными правами на землю граждан и юридических лиц, и есть органы местного самоуправления, заинтересованные в получении земельного налога и арендной платы, вот они-то и должны побеспокоиться об определении налогоплательщиков и налогооблагаемой базы. Иначе получается, что, не прилагая никаких усилий, органы местного самоуправления получают земельный налог и арендную плату, не отвечая ни за что (инвентаризацию недвижимости и землеустроительные работы оплачивает сам правообладатель земельного участка, постановку на кадастровый учет проводит управление Роснедвижимости, регистрацию права на земельный участок - учреждение Минюста России, сбор земельного налога - налоговая служба).

Так должен ли обладатель права на земельный участок (собственник, арендатор, постоянный (бессрочный) пользователь, пожизненно наследуемый владделец) оплачивать расходы на работы по его межеванию и приведение в порядок землеустроительной документации. Если кто и должен брать на себя эти расходы, то прежде всего собственник земельного участка.

Первоначально было так: в начале проведения земельной реформы собственник Российская Федерация оплачивал землеустроительные работы, в том числе и по сплошной инвентаризации земельных участков в населенных пунктах, правообладателями которых являлись граждане и юридические лица, реформирование сельскохозяйственных организаций, образование крестьянских (фермерских) хозяйств, установление границ населенных пунктов и передачу земель в ведение сельских (поселковых) администраций, установление черты населенных пунктов, проведение государственной кадастровой оценки. Сначала государство с пониманием относилось к материальным затратам на переоформление права на земельные участки. Так, в Указе Президента Российской Федерации от 7

марта 1996 года № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» было дано поручение Правительству Российской Федерации и органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации «принять меры к завершению в 1996 году выдачи членам сельскохозяйственных организаций и другим гражданам - собственникам земельных долей свидетельств на право собственности на земельные доли». В этом же Указе говорилось, что «выдача и регистрация этих свидетельств производятся бесплатно».

Согласно пункту 9 Указа Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 года № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (в редакции Указа Президента Российской Федерации от 25 января 1999 года № 112) было установлено, что «для ускорения процедуры оформления права собственности на земельный участок и земельную долю (пай) или выдела участка в натуре предусмотреть следующее:

- соответствующее заявление в органы местной администрации подлежит рассмотрению в месячный срок с момента его подачи;
- решение (выписка из решения) органа местной администрации о предоставлении, продаже земельного участка в собственность, о переоформлении права на землю, выделе земельного участка либо об отказе в этих действиях подлежит выдаче в 7-дневный срок с момента принятия решения;
- при отсутствии чертежа границ земельного участка соответствующий комитет по земельным ресурсам и землеустройству в месячный срок после государственной регистрации права собственности на землю производит установление и оформление границ земельного участка и выдает собственнику копию чертежа границ участка».

Внимание государства к земельной реформе постепенно уменьшалось, соответственно, сокращалось и финансирование из федерального бюджета землеустроительных работ. Земельный налог, согласно Налоговому кодексу Российской Федерации, относится к местным налогам, поэтому Российская Федерация практически не проявляет интереса к вопросу взимания земельного налога.

Однако повод для оптимизма еще имеется, и реальными правовыми предпосылками для этого являются нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации, в статье 46 которого установлено следующее:

«17. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1—16 настоящей статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

18. В случае если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась органом местного самоуправления на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований настоящего Кодекса и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка».

ТРЕБОВАНИЯ К ПЛАНУ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

За период проведения земельной реформы требования к оформлению землеустроительной документации, плану границ и плану земельных участков менялись. Меняются и правоудостоверяющие документы на земельные участки: первоначально это были государственные акты о праве на землю, затем временные свидетельства и свидетельства на госзнаковской бумаге, теперь свидетельства о праве на земельные участки изготавливают и выдают учреждения Минюста России.

Технические требования к плану земельного участка были утверждены Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству (Роскомзем) 11 июня 1993 года, и согласно пояснениям, изложенным в письме Роскомзема от 9 ноября 1994 года № 2-12/1749, эти технические требования применялись только при купле-продаже гражданами Российской Федерации земельных участков или их частей для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства другим гражданам Российской Федерации. При наследовании и совершении сделок по дарению для изготовления плана границ земельного участка могли быть использованы и другие материалы, имеющиеся в бюро технической инвентаризации и органах местного самоуправления. В этом случае на плане земельного участка в обязательном порядке должны быть показаны меры линий по его границам.

В указанном письме Роскомзема рекомендовалось планы земельных участков изготавливать «преимущественно с применением имеющихся кадастровых планов или проектов организации

территории садоводческих товариществ и дачных кооперативов, генеральных планов (проектов планировки и застройки) городов, поселков, сельских населенных пунктов в масштабе не мельче 1:2000 и только в случае отсутствия перечисленных выше материалов план границ земельного участка изготавливается по данным натурных геодезических измерений или фотограмметрическими и электронными методами».

Далее в письме были установлены требования о привязке опорных межевых знаков к пунктам государственной геодезической сети и системе координат.

Что касается стоимости землеустроительных работ, то в письме отмечалось следующее: «В число работ по изготовлению планов земельных участков, оплачиваемых одной из сторон сделки купли-продажи, следует включать работы, выполненные только в пределах данного участка.

Стоимость работ по установлению опорных межевых знаков и их привязке к пунктам государственной геодезической сети оплачивается за счет средств, выделяемых комитетам по земельным ресурсам и землеустройству из федерального и местных бюджетов».

В письме Роскомзема было рекомендовано строго руководствоваться сборником цен на землеустроительные работы, действовавшим на тот момент, но без применения повышающих коэффициентов за срочность выполнения работ. При этом «персональная ответственность за правильное определение стоимости работ по изготовлению планов земельных участков возлагается на председателей комитетов по земельным ресурсам и землеустройству».

Роскомземом 8 апреля 1996 года была утверждена Инструкция по межеванию земель (далее - Инструкция), которая каких-либо скидок гражданам и юридическим лицам не давала. В разделе 1.2 Инструкции сказано, что «установление и закрепление границ на местности выполняют при получении гражданами и юридическими лицами новых земельных участков, при купле-продаже, мене, дарении всего или части земельного участка, а также по просьбе граждан и юридических лиц, если документы, удостоверяющие их права на земельный участок, были выданы без установления и закрепления границ на местности». Если иметь в виду, что закрепление границ большинства земельных участков в соответствии с установленными требованиями не производилось, то гражданам и юридическим лицам в отношении межевания земельных участков приходится все начинать с белого листа, при этом без каких-либо поблажек и снисхождений. Более того, в нарушение Гражданского кодекса Российской Федерации техническое задание на межевание земель должен был утверждать не заказчик землеустроительных работ, а председатель комитета по земельным ресурсам и землеустройству района или города. Границы земельного участка должны были быть закреплены в натуре межевыми знаками установленного образца, а установление этих знаков контролировалось составлением соответствующего акта.

Следует отметить, что в инструкции были установлены требования к оформлению чертежа границ земельного участка, но повсеместно требовали изготовление плана земельного участка по образцу в соответствии с Техническими требованиями к плану участка, утвержденными Роскомземом 11 июня 1993 года, а именно требовалось отобразить размещение объектов недвижимости и части земельного участка, имеющие ограничения. Чертеж границ земельного участка составляется инженером-землеустроителем, выполнившим межевые работы, и утверждается председателем (заместителем председателя) комитета по земельным ресурсам и землеустройству района (города).

Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» юридическим лицам установлено требование по переоформлению права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности с выкупом в установленном порядке или на право аренды. При переоформлении права на земельные участки землеустроительная документация оформлялась в соответствии с требованиями Инструкции.

Недостатки Инструкции по межеванию земель были устранены после утверждения Федеральной службой земельного кадастра России (Росземкадастр) 17 февраля 2003 года «Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства» (на основании полномочий, предоставленных Правительством Российской Федерации (постановление от 7 июня 2002 года № 396 «Об утверждении положения о проведении территориального землеустройства»): техническое задание утверждает заказчик землеустроительных работ, он же решает вопрос о необходимости установления межевых знаков и их конструкции, а также вопрос о том, что требуется заказчику: план границ земельного участка или план земельного участка со всеми вытекающими отсюда финансовыми затратами на землеустроительные работы. К сожалению, по инерции или по иным мотивам в отдельных регионах при разработке технического задания от заказчика требуют выполнения полного комплекса землеустроительных работ по максимуму трудозатрат.

Геодезической основой межевания объектов землеустройства являются пункты опорной межевой сети (ОМС) двух классов - ОМС 1 и ОМС 2. Для определения плоских прямоугольных координат

межевых знаков используются спутниковые, геодезические, фотограмметрические и картометрические методы в зависимости от целевого назначения земель. В городах требования к точности измерения выше, чем на межселенной территории (на землях сельскохозяйственного назначения, землях промышленности, землях лесного фонда). Там, где не требуется высокой точности определения местоположения границ при условии совмещения таких границ с естественными и (или) искусственными рубежами (реками, ручьями, каналами, лесополосами, дорогами, дорожными сооружениями, заборами, изгородями, фасадами зданий и другими природными и созданными трудом человека объектами), для определения положения межевых знаков допускается применять персональные GPS навигаторы и (или) способ описания местоположения границ путем ссылок на указанные объекты.

Средняя квадратическая ошибка положения межевого знака относительно ближайшего пункта исходной геодезической основы на землях населенных пунктов (города) - не более 0,10 метра, а на землях населенных пунктов (поселки, сельские населенные пункты), землях, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного и индивидуального жилищного строительства - 0,20 метра. Для обеспечения указанной точности необходимо развитие межевой сети, что требует определенных затрат, которые перекрывают стоимость межевания земельного участка. Эта одна из причин высокой стоимости землеустроительных работ. Не случайно в упомянутом письме Роскомзема от 9 ноября 1994 года отмечалось, что стоимость работ по установлению опорных межевых знаков и их привязке к пунктам государственной геодезической сети оплачивается за счет средств федерального и местных бюджетов. В большинстве регионов установление пунктов ОМС проводится, но недостаточными темпами, так как недостаточно и финансирования, и внимания к этой работе. По этой же причине межевание земельных участков и привязка к пунктам ОМС проводятся за счет заказчиков (граждан или юридических лиц), или работа выполняется без привязки (в дальнейшем такие землеустроительные документы окажутся непригодными для использования).

В результате межевания земельных участков изготавливается землеустроительное дело, которое утверждает территориальный орган Роснедвижимости. В целях постановки земельных участков на государственный кадастровый учет оформляется их описание в соответствии с Требованиями к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, утвержденными приказом Росземкадастра от 2 октября 2002 года № П/327. В приказе дается следующее определение: «Описание земельных участков (далее - Описание) представляет собой документ, оформляемый на основании материалов межевания и (или) иной землеустроительной документации о формировании вновь образуемых (образовании новых) земельных участков или уточнении сведений о ранее учтенных земельных участках. При оформлении Описаний используется градостроительная и иная документация, содержащая необходимые для государственного кадастрового учета земельных участков сведения». Описание должно содержать сведения о местоположении, площади, категории земель и разрешенном использовании земельных участков, а также описание границ земельных участков и их отдельных частей.

Напомним, что в Земельном кадастре Российской Федерации введено понятие «Чертеж земельных участков» и дается пример оформления раздела «Чертеж земельных участков». В пунктах 14-18 приказа Росземкадастра от 2 октября 2002 года указано, что изображение чертежа состоит из кадастровой основы и тематического содержания. Кадастровая основа отображается на основании сведений кадастрового плана земельного участка (территории), входящего в состав исходных данных при проведении землеустройства.

Плата за проведение государственного кадастрового учета земельных участков с заявителей не взимается.

Предоставление сведений государственного земельного кадастра о земельных участках осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 2 января 2000 года № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», Правилами предоставления сведений государственного земельного кадастра, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2000 года № 918 и Административным регламентом предоставления Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной услуги "Предоставление заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра», утвержденным приказом Минэкономразвития от 13 июля 2006 г. N 186, зарегистрированным в Минюсте РФ 13 сентября 2006 г. N 8234.

Сведения государственного земельного кадастра об определенном земельном участке предоставляются в виде выписок по месту учета земельного участка за плату или бесплатно. Бесплатно сведения об определенном земельном участке предоставляются его правообладателю или уполномоченным правообладателем лицам, а также другим лицам и организациям, установленным

статьей 22 указанного Федерального закона. Другие лица, заинтересованные в получении сведений государственного земельного кадастра, подают в соответствующий орган письменное заявление и прикладывают квитанцию об оплате услуг за предоставление сведений. Заявитель не обязан обосновывать необходимость получения запрашиваемых им сведений. Выписки, содержащие сведения об определенном земельном участке, изготавливаются в форме кадастрового плана этого земельного участка. Выписки, содержащие сведения о нескольких земельных участках, изготавливаются в форме кадастрового плана определенной территории.

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации утверждена форма кадастрового плана земельного участка, однако непонятно, достаточно ли будет этого плана для постановки земельных участков на кадастровый учет.

Градостроительный план земельного участка изготавливается с учетом требований Градостроительного кодекса и земельного законодательства Российской Федерации. На основании статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации своим постановлением от 29 декабря 2005 года № 840 утвердило форму градостроительного плана земельного участка. Соответственно, Министерству регионального развития Российской Федерации было дано поручение в 3-месячный срок утвердить инструкцию о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка, которое утвердило Инструкцию приказом от 11 августа 2006 г. N 93.

Фактически градостроительный план земельного участка представляет собой тот же землеустроительный (кадастровый) план земельного участка, дополненный извлечениями из правил землепользования и застройки соответствующей территориальной зоны. На градостроительном плане земельного участка, кроме самого плана этого участка, представлены сведения о его местонахождении, кадастровом номере земельного участка, исполнителе работ, масштабе плана, площади земельного участка и даже о координатах границ земельного участка (на землеустроительном плане земельного участка даются номера точек, меры линий и дирекционные углы). Как и на землеустроительном плане, на градостроительном плане земельного участка представлены сведения о частях земельного участка, имеющих улучшения, обременения по использованию и другая информация.

На градостроительном плане земельного участка делается отметка о том, что «чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной (дата и наименование организации) или чертеж градостроительного плана земельного участка разработан», то есть предполагается, что для создания градостроительного плана земельного участка будет создана необходимая картографическая основа, по точности соответствующая требованиям земельного и градостроительного законодательства. Все это без взимания платы (см. приведенное ранее извлечение из пункта 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации). В таком случае уместен вопрос, кто и за счет каких финансовых ресурсов будет выполнять работы по созданию топографической основы?

Градостроительный план земельного участка утверждается принятием соответствующего акта Правительства Российской Федерации или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, или главы местной администрации. Трудно представить, что в отношении каждого объекта, расположенного на земельном участке, находящемся в федеральной собственности, будет выноситься постановление Правительства об утверждении градостроительного плана, как будто у него нет более важных дел, тем более, что по содержанию градостроительный план - это выписка из правил землепользования и застройки с учетом территориальной зоны, так как из 6 страниц утвержденной формы только одна страница представляет собой непосредственно план земельного участка.

В идеале, когда готовится к выдаче кадастровый план земельного участка и он должен быть согласован с органом архитектуры и градостроительства муниципального района, архитектор на основании правил землепользования и застройки выдает сведения о разрешенном использовании земельного участка. При этом необходимо изготовить копию (извлечения) из правил землепользования и застройки, заверенную подписью и печатью архитектора, - тогда этот документ можно будет представить в соответствующий орган для постановки на государственный кадастровый учет и в учреждение юстиции для регистрации права на земельный участок.

Градостроительный план земельного участка, по нашему мнению, -противоречивый и надуманный документ, однако возникает вопрос, что первично: кадастровый план земельного участка или градостроительный план земельного участка. На практике этот вопрос будет иметь место потому, что законодатели умолчали об этом в Землеустроительном и Градостроительном кодексах. Чем больше

документов, тем больше вероятность иметь несогласованность между ними и разночтения в записях с правовыми последствиями.

Приходится только сожалеть, что технического регламента по составлению плана границ земельного участка, плана земельного участка, кадастрового плана земельного участка или градостроительного плана земельного участка, утвержденного в соответствии с требованиями Федерального закона от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании», пока нет. Необходимость в таком техническом регламенте имеется по разным причинам и в первую очередь для того, чтобы устранить наметившийся «раскол», то есть ведомственный подход: земельно-кадастровая служба (Роснедвижимость) предъявляет свои требования, установленные еще Росземкадастром, так как не обладает правом создания нормативных документов, а Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой) - другие, хотя и в том и в другом случае речь идет о земельном участке и содержание почти одно и то же, только названия разные и изготовлены разными организациями, а значит, круг хождений обладателя права на земельный участок увеличивается, иначе говоря, проблемы создаются на ровном месте. Земельный участок в составе земель лесного фонда называется уже не земельным участком, а лесным участком.

Есть еще и другая документация на земельные участки: материалы инженерно-геодезических изысканий, материалы дистанционного зондирования, которые касаются не только земельного участка, но и прилегающей территории (соседних земельных участков). Однако без соответствующей доработки эти материалы не могут использоваться как землеустроительная документация для постановки на кадастровый учет.

Там, где в последнее время не проводились землеустроительные работы, основным документом, который имеется у владельцев земельных участков, расположенных на землях населенных пунктов, садоводческих товариществ и гаражных объединений, является план земельного участка, составленный органом БТИ. Все перечисленные документы на земельные участки составлены в разное время, для разных целей, поэтому упорядочить проведение различных работ на земельных участках мог бы технический регламент, который должен определить оптимальный состав землеустроительных работ и порядок их выполнения с учетом использования современных технических средств, основное содержание плана земельного участка, что позволило бы избежать затрат на повторное выполнение работ и многократное дублирование одних и тех же материалов.

И, наконец, технический регламент должен прояснить вопрос стоимости топографо-геодезических и землеустроительных работ. Каждая позиция технического регламента должна быть просчитана с финансовой стороны, так как не должно быть постоянно меняющихся технических требований, которые понуждают к бесконечным и непродуманным расходам. При разработке технического регламента должно быть четко определено и просчитано, сколько средств потребуется для изготовления земельных планов, в том числе в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности (федеральной и региональной), собственности муниципальных образований, собственности граждан и юридических лиц.

В идеале должно быть следующее: кто устанавливает (изменяет) требования к оформлению землеустроительной документации, тот и должен обеспечить замену, включая финансирование, землеустроительной документации.

С ЧЕГО НАЧИНАЕТСЯ РАЗРАБОТКА СМЕТЫ НА ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЕ И ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ РАБОТЫ?

Разработка сметы на землеустроительные и геодезические работы начинается не с гадания на кофейной гуще или перелистывания сборников цен, а с разработки технического задания. Именно в техническом задании указывается состав работ, порядок и способы (технология) их выполнения.

При разработке технического задания исполнитель работ вместе с заказчиком выясняют, что хочет заказчик и с какой целью выполняется работа. Согласно Методическим рекомендациям по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденным Росземкадастром 17 февраля 2003 года, допускается составление карты (плана) объекта землеустройства или карты (плана) границ объекта землеустройства. Это разные по содержанию и физическим объемам работ документы, но заказчик вправе выбирать то, что ему необходимо в зависимости от цели выполнения работ, сроков завершения и наличия финансовых средств.

Заказчики, умеющие считать свои деньги, рассуждают так: лучше и дешевле будет сделать полный объем землеустроительных и геодезических работ, чем делать эти работы по частям, каждый раз как бы начиная все заново. Дело в том, что для постановки на кадастровый учет и регистрации права на земельный участок достаточно иметь план границ земельного участка, но если на земельном участке

имеются улучшения (здания, строения, сооружения), которые подлежат регистрации как объекты недвижимости, то необходимо изготовить план земельного участка, на котором будут показаны эти улучшения. В таком случае съемка и составление плана всего земельного участка будет стоить дороже, чем съемка и составление только плана границ земельного участка.

Нередко на земельном участке имеются свои инженерные коммуникации или проходят коммуникации иных граждан и юридических лиц (линии связи и электропередачи, газопроводы, водопроводы, теплотрассы и т. п.), поэтому вполне уместна и постановка задачи о съемке и нанесении на план земельного участка воздушных и подземных коммуникаций.

Как правило, план земельного участка изготавливается методом горизонтальной теодолитной съемки, но если на земельном участке предполагается новое строительство или реконструкция существующих объектов и коммуникаций, то одновременно можно и даже необходимо сделать и вертикальную съемку, которая позволит отразить на плановом материале рельеф местности, что незначительно, на 30—40 процентов, увеличит стоимость геодезических работ.

И, наконец, если на земельном участке расположен объект, для безопасного использования которого по действующим нормам устанавливается охранный зона, то одновременно с составлением плана земельного участка производится съемка и составление плана границ охранной зоны. Каждый земельный участок должен иметь надежный доступ: подъезд или проход. Для доступа используются земли общего пользования (дороги, улицы и т. п.), но если подъезд или проход к земельному участку возможен только через территорию соседнего земельного участка, то для целей установления сервитута (права ограниченного пользования чужим земельным участком для прохода или подъезда) производится съемка и составление плана на часть соседнего земельного участка, который будет обременен правом проезда или прохода на основании договора о сервитуте.

ЗАЧЕМ НУЖНЫ СБОРНИКИ ЦЕН И КАК ИМИ ПОЛЬЗОВАТЬСЯ С ПРИМЕНЕНИЕМ ПРОГРАММЫ АВТОМАТИЗИРОВАННОГО РАСЧЕТА «СМЕТА»

Когда заполняется протокол соглашения о договорной цене, являющийся приложением к договору подряда, всегда задается вопрос, а нужна ли смета, если стоимость определяется этим протоколом (для этого он собственно и составляется).

Это только на первый взгляд кажется, что смета не нужна, а фактически и подрядчик, и заказчик пользуются сметой, а значит, и сборником цен для обоснования стоимости работ, нередко даже дважды: при подготовке протокола соглашения о договорной цене, то есть документа, который по своему первоначальному смыслу фиксирует волеизъявление договаривающихся сторон относительно стоимости работ, и после завершения работ при подготовке акта приема-сдачи работ по фактическим затратам времени и выполненным объемам работ, которые вначале было учесть невозможно.

Смета нужна и как дань традиции (без многочисленных документов с расчетами и взаимоисключающими поправками невозможно представить договорные отношения), и как дань новой моде (проведение котировок или торгов на право выполнения подрядных работ). В последнем случае смета выступает первоначальной точкой отсчета, стартовой ценой, к обоснованию которой подходят с еще большей тщательностью и служебным рвением.

Смета нужна исполнителям и заказчикам работ, а также контролирующим организациям. Особенно смета необходима, если выполняются подрядные работы по заказу государственных и муниципальных органов, организаций и учреждений, финансируемых из соответствующего бюджета. Большинство заказчиков, особенно это касается дочерних предприятий открытых акционерных обществ «Газпром», «Транснефть», «РЖД» и других, считают необходимым наличие сметы и требуют ее в качестве обязательного приложения к договору подряда на геодезические и землеустроительные работы, составленные по действующим сборникам цен. При массовых землеустроительных работах обычно разрабатывается типовая смета, а по конкретному объекту стоимость определяется с введением поправок за объем работ и иные факторы, влияющие на стоимость.

В своей практической работе при составлении смет на землеустроительные и геодезические работы мы в основном применяем:

- 1) «Сборник цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель», введенный Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству (Роскомзем) с 1 января 1996 года с учетом последующих дополнений (глава 30 и другие);
- 2) «Справочник базовых цен на инженерные изыскания для строительства. Инженерно-геодезические изыскания», утвержденный и введенный с 1 января 2004 года постановлением Государственным

комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу (Госстрой России) от 23 декабря 2003 года № 213.

Сборники учитывают типовые нормы затрат, а также содержат поправки за различные условия выполнения работ, включая региональные особенности. В основу расчета цен по сборникам положены нормы времени на выполнение того или иного вида работ, требования к квалификации исполнителя работ и размер оплаты труда за норму времени.

По нашему мнению, инженерно-технические работы (полевые и камеральные геодезические работы) в составе землеустроительных работ можно точнее оценить, чем работы по сбору исходных данных, вызову представителей смежных землепользователей, согласованию с заинтересованными лицами, рассмотрению материалов в органах местного самоуправления и различных учреждениях, поскольку для этого необходимо учитывать дни и часы приема, а также учитывать время, проведенное в очередях. Не случайно большинство заказчиков (юридических лиц) не только требуют изготовить землеустроительную документацию, им также необходимо, чтобы было выполнено следующее:

1) подготовить проект постановления органа местного самоуправления об утверждении границ и площади земельного участка с целью внесения изменений в правоустанавливающий документ в связи с увеличением или уменьшением площади земельного участка и сопровождать этот проект постановления до принятия решения, а именно:

согласовывать постановление со специалистами органа местного самоуправления и визировать его; вносить изменения в первоначальный текст постановления (а это значит, что придется искать нужных людей, договариваться с ними о встрече, ждать своей очереди под дверью, поскольку если просто передать документ, то его могут забыть или потерять);

убеждать и доказывать, приносить, если потребуется, новые документы, подтверждающие правомочность заказчика;

2) подготовить договор об аренде земельного участка, то есть повторить те же действия, что и при принятии постановления органом местного самоуправления;

3) поставить земельный участок на государственный кадастровый учет, (для этого исполнителю по доверенности поручают сопровождение этих работ).

Казалось бы, сопровождение постановки на земельный кадастровый учет - факт сам по себе незначительный, но отнимает много времени, иными словами, как мы уже отмечали, для этого необходимо собрать документы; отстоять очередь; представить документы; если потребуется, принести недостающие документы (а это, как правило, так и происходит); через установленный срок снова отстоять очередь и получить выписку в форме кадастрового плана земельного участка.

Мы не случайно обращаем внимание на такие «мелочи», как сопровождение принятия постановления органом местного самоуправления, заключения договора аренды или постановки на кадастровый учет, так как чисто техническая работа по межеванию и теодолитной съемке на местности занимает всего несколько часов, а на сопровождение уходит несколько дней, причем общая продолжительность работ вплоть до выдачи конечных документов составляет несколько месяцев. Это трудно объяснить заказчику, но особенно трудно учесть это в сметах, так как ни в одном сборнике цен стояние или сидение в очереди нормативно не учитывается.

В связи с этим возникает вопрос, как быть, если выполняются новые виды работ, которые не указаны в сборнике цен? В таком случае используем приложение 12 Сборника ОНЗТ-96, в котором изложена «методика определения стоимости проектных и изыскательских работ, не предусмотренных настоящим сборником». Стоимость изготовления проектно-изыскательской продукции определяется по следующей формуле:

$$\text{Стоимость} = Н \times Цп,$$

где Н - норма времени (количество человеко-дней) затрат труда непосредственных исполнителей работ (инженерно-технических работников) на изготовление проектно-изыскательской продукции;

Цп - цена проектно-изыскательской продукции в расчете на 1 человеко-день затрат труда непосредственных исполнителей работ.

В целях перехода от цен 1996 года, которые применены в сборнике ОНЗТ-96, к нынешним ценам используем следующие данные и алгоритм расчета цены проектно-изыскательской продукции и заработной платы исполнителей (таблица 1).

Расчет цены проектно-изыскательской продукции и заработной платы исполнителей

Виды проектной и изыскательской продукции	Цена продукции в расчете на 1 человеко-день затрат труда непосредственных исполнителей работ, руб.	Цена с учетом коэффициента инфляции -6,54 (по состоянию на март 2007 года), руб	Стоимость 21,2 чел./мес., руб.	Заработная плата исполнителя работ в месяц, руб. (норматив зарплаты -0,2) *
1. Изыскания (работы, выполняемые с участием рабочих и транспортных средств)	500	3270	69324	13865
2. Обследования (работы, выполняемые на транспортных средствах, но без рабочих)	210	1373,4	29116,08	5823
3. Работы, выполняемые в камеральных условиях:				
- методические (технические) указания;	190	1242,6	26343,12	5269
- проектные работы;	130	850,2	18024,24	3605
- лабораторные анализы;	140	915,6	19410,72	3882
- разработка программ для расчета на ЭВМ;	250	1635	34662	6932
- ввод информации (базы данных), расчеты на ЭВМ (время непосредственной работы на ЭВМ)	200	1308	27729,6	5546

* В сборнике цен ОНЗТ-96 при полевых изысканиях заработная плата исполнителей составляет 20 процентов.

В примечании к таблице авторы сборника отмечают, что в цену продукции включены все затраты труда и расходы в среднем на вид продукции. К ценам таблицы вводятся соответствующие индексы и поправочные коэффициенты, учитывающие природно-климатические и другие особенности конкретной территории. Показатели таблицы применяются для расчета временных цен, срок действия которых составляет не более 1 года. Это связано с изменением содержания работ, технологии изготовления продукции, затрат труда исполнителей, занятых непосредственным выполнением работ. Поскольку нормотворческая работа авторов сборника не была продолжена, по прошествии 10 лет некорректно использовать показатели таблицы буквально. Мы привели ее для того, чтобы показать достоверность сведений о масштабе цен, которые заложены в основу сборника ОНЗТ-96, и их соотношение с ценами сегодняшнего дня в пересчете на заработную плату исполнителя.

Мы уже упоминали о том, что государственные и муниципальные учреждения, прежде чем заказать работу, проводят котировку или торги на право выполнения работ. В результате торгов в основном удается получить оптимальное соотношение цены, качества и сроков выполнения землеустроительных работ. Следует отметить, что граждане уже давно проводят отбор исполнителей работ методом котировок, во всяком случае с того времени, как появились конкурирующие организации на территории их проживания. Нередко бывает так, что заказчик геодезических и землеустроительных работ прежде всего задает вопрос о стоимости этих работ, даже не упомянув о месте размещения объекта, назначении и содержании работ, их объемах в гектарах или километрах.

Для общения с подобными заказчиками и с заказчиками, которые хотят иметь смету с максимально расписанными исходными данными, учитывающими мельчайшие подробности, влияющие на конечную стоимость, а также для составления сметы по требованию заказчика в нескольких вариантах мы серьезно занялись автоматизацией сметного дела и разработали специальную программу конструирования и расчета сметы. Мы исходили из того, что в условиях конкуренции с заказчиком не поспоришь, и потому его воля является законом для исполнителя. Нашей целью было максимально автоматизировать разработку смет и при этом учитывать индивидуальные особенности объекта и действующие сборники цен.

Вплотную с автоматизацией смет на геодезические и землеустроительные работы нам пришлось столкнуться еще в то время, когда существовал государственный заказ и в конце каждого года составлялся план проектно-изыскательских работ по их видам и объектам на следующий год. Зачастую случалось так, что в ходе переговоров требовалось составить сметы по 500 или 1000 объектам, при этом выдержать все требования к составлению смет по сборникам цен с учетом понижающих и повышающих коэффициентов и уложиться в пределы установленных лимитов финансирования тех или иных работ. Уже тогда на примитивных по нынешним временам компьютерах считали сметы, составленные с использованием электронных таблиц SuperCalc4 и Excel.

Личный опыт автора в создании смет, а также разработок пользовательских компьютерных программ для решения геодезических и землеустроительных задач послужил основой книг: «Ветеран SuperCalc4» и «Microsoft Excel. Приемы и методы практического программирования», которые были написаны и изданы в 1997-1998 годах.

В 2004 году появился «Справочник базовых цен на инженерные изыскания для строительства. Инженерно-геодезические изыскания», утвержденный Госстроем России, и мы начали разработку сметы для автоматизированного расчета на компьютере. Позднее мы разработали пользовательскую программу по всему справочнику базовых цен, а окончательное завершение программа получила, когда мы объединили в ней два сборника цен: упомянутый госстроевский справочник и «Сборник цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель», введенный Роскомземом с 1 января 1996 года с учетом последующих дополнений этого сборника:

- Информационный бюллетень № 12;
- Цены и нормы ОНЗТ на комплекс работ (почвенные и геоботанические изыскания, солевая съемка мелиорированных земель, аэрофотогеодезические работы)³;
- Глава 30. Цены и нормы ОНЗТ на услуги по землеустройству, земельному кадастру и мониторингу земель⁴.

Указанные сборники цен (Госстроя России и Роскомзема) не являются идеальными для автоматизации расчетов и программирования (это могут подтвердить те, кто имеет опыт разработки смет). Каждый сборник цен оригинален и самобытен по-своему. В этих сборниках есть общие точки соприкосновения по отдельным видам работ (например, топографическая съемка), которые только в наименованиях одинаковые, но по содержанию имеют отличия, а в целом эти два сборника цен охватывают весь спектр геодезических и землеустроительных работ.

Мы не собираемся критиковать и противопоставлять эти два сборника цен, разработанные под разные задачи, разными ведомствами и в разное время (к слову сказать, подведомственное бывшему Роскомзему подразделение научно-методический центр по ценообразованию института «КубаньНИИгипрозем» вообще прекратило свое существование). Более того, мы полагаем, что эти сборники помогают избежать хаоса, который бы возникал в ходе выполнения работ и общения с заказчиком в том случае, если бы они не были изданы.

Для нас наибольший интерес представляла техническая сторона программирования, связанная с логическим построением взаимосвязи алгоритмов ввода исходных данных по объемам проектно-изыскательских работ, производству вычислений и выводу на печать результатов, отвечающих всем требованиям, предъявляемым к смете: виды трудозатрат, их объемы, принятые поправочные коэффициенты, характеризующие условия труда и объемы выполненных работ, понятная для самых требовательных заказчиков схема расчетов с конкретными цифрами для проверки результата расчетов и, наконец, сам расчет, который не должен противоречить схеме и однозначность которого не должна вызывать сомнений. В результате появилась пользовательская программа «Смета» (Смета-2006), предназначенная для автоматизированного создания сметы и других выходных документов на выполнение проектно-изыскательских работ по инженерно-геодезическим изысканиям, землеустройству, земельному кадастру, почвенным и другим обследованиям, изысканиям и камеральным работам с использованием следующих справочных изданий:

- 1) Сборник цен ОНЗТ-96 (Роскомзем),
- 2) Справочник базовых цен СБЦ-2004 (Госстрой России),
- 3) общая смета, составленная из таблиц сборников ОНЗТ-96 и СБЦ-2004.

Окончательный вариант программы «Смета» позволяет:

- включить в смету любую таблицу из указанных Сборника и Справочника, создать специальную форму для ввода исходных данных объемов проектно-изыскательских работ и выходную форму сметы, состоящую из любого произвольного набора таблиц;
- создать не только смету, но и вести базу данных объектов проектно-изыскательских работ (в одном файле размещается до 1 000 объектов, если объектов больше 1 000, то создается новый файл);
- провести мгновенный последовательный расчет по всем указанным 1000 объектам с составлением сводного расчета стоимости проектно-изыскательских работ в разрезе каждого из 1000 объектов;

² Комментарий к Сборнику цен. М.: Роскомзем, 1996.

³ Дополнение к Сборнику цен и ОНЗТ. М.: Роскомзем, 1996.

⁴ Дополнение к Сборнику цен. М.: Роскомзем, 1996.

- получить справку по таблицам Сборника и Справочника.

Кроме сметы, автоматически формируются следующие документы:

- 1) договор подряда на выполнение проектно-изыскательских работ;
- 2) календарный план (приложение к договору);
- 3) протокол соглашения о договорной цене (приложение к договору);
- 4) техническое задание на производство проектно-изыскательских работ (приложение к договору);
- 5) счет-фактура;
- 6) счет на предоплату;
- 7) форма накладной;
- 8) акт сдачи-приемки проектно-изыскательских работ;
- 9) форма дополнительного соглашения к договору на выполнение проектно-изыскательских работ.

Когда начинается процесс создания сметы, то возникают самые важные вопросы: какие сборники цен применять (Госстроя России или Роскомзема) и какие таблицы из этих сборников использовать применительно к конкретному объекту. Для начала нужно установить вид и состав работ по объекту (вид съемки, необходимость создания и закрепления пунктов ОМС, рубки просек, закрепления границ межевыми знаками, создания планового материала, отчета и т. п.), то есть работы, указанные в техническом задании, утвержденном заказчиком. Для определения таблиц, включаемых в смету, можно использовать сметы по аналогичным работам, выполненным данным проектно-изыскательским предприятием. Это также позволит производить контроль разрабатываемых смет на первой стадии внедрения программы их автоматического расчета. Таким образом, на первом этапе определяется набор таблиц, затем они автоматически выбираются и вставляются в выходную форму сметы.

Следующим этапом является автоматическое формирование формы для ввода исходных данных, включающей только те таблицы, которые необходимы для расчета сметы. Формы ввода исходных данных по объектам построены таким образом, чтобы данные для каждой таблицы вводились автономно, то есть независимо от данных другой таблицы. Благодаря этому смета конструируется из любого набора таблиц. Если окажется, что для двух разных таблиц используются одни и те же данные, то для ускорения и синхронизации ввода можно ввести данные, а затем в ячейки, в которых также используются эти данные, ввести формулы содержащими ссылку на ячейку, содержащую исходные данные.

Ввод исходных данных начинается с ввода сведений об организации: наименование, адрес, банковские реквизиты и т. д. Указанные сведения потребуются для создания выходных документов: заголовка сметы, договора подряда на выполнение проектно-изыскательских работ, календарного плана, протокола соглашения о договорной цене, технического задания, актов сдачи-приемки и, наконец, счета-фактуры и накладной. Аналогичные сведения вводятся и о заказчике проектно-изыскательских работ. Напомним, что в одном файле может быть до 1000 объектов и столько же заказчиков. Сведения о заказчике записываются по каждому объекту методом копирования.

Ввод исходных данных объектов начинается с ввода коэффициентов, предусмотренных «Общими указаниями» (см. Сборник ОНЗТ-96 или Справочник СБЦ-2004), а именно:

- районные,
- безводные и высокогорные,
- неблагоприятного периода,
- за срочность,
- непредвиденных расходов,
- инфляции и т. д. и т. п.

Затем вводятся данные, характеризующие объемы выполненных работ.

Обращаем внимание, что коэффициенты за срочность, непредвиденные работы и т. п. устанавливаются по договору с заказчиком, коэффициенты инфляции - на основании распоряжений федеральных органов исполнительной власти:

- по Справочнику базовых цен СБЦ-2004, изданном Госстроем России, применяются индексы изменения стоимости, которые публикуются в виде писем Министерства регионального развития Российской Федерации «О ценах на проектные и изыскательские работы для строительства»;
- по Сборнику цен ОНЗТ-96, изданном Роскомземом, применяются коэффициенты, установленные для различных регионов России приказом Росземкадастра от 10 января 2003 года № НК/25, а на 2004, 2005, 2006, 2007 годы соответственно приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 11.11.03 г. №337, от 09.11.04 г. N 298, от 03.11.05 г. N 284, от 3 ноября 2006 г. N 359».

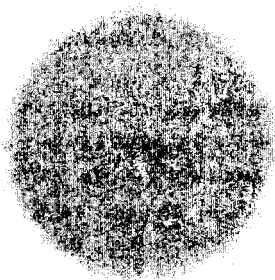
СМЕТА

А. Семенищенков
E-mail: semeni@online.debryansk.ru

Инженерно-геодезические изыскания Землеустроительные и кадастровые работы

Дополнительно изготавливаются:

1. Договор подряда на выполнение работ
2. Календарный план
3. Протокол соглашения о договорной цене
4. Техническое задание
5. Счет на предоплату
6. Акт сдачи-приемки
7. Допсоглашение
8. Счет-фактура



Программа позволяет

включить в смету любую таблицу из Сборников цен СБЦ-2004 или ОНЗТ-96, создать специальную форму для ввода исходных данных по объемам проектно-изыскательских работ и выходную форму Сметы, состоящую из любого произвольного набора таблиц

Программа "СМЕТА"

ПРЕДНАЗНАЧЕНА ДЛЯ АВТОМАТИЧЕСКОГО КОНСТРУИРОВАНИЯ
И РАСЧЕТА СМЕТЫ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ТАБЛИЦ
СПРАВОЧНИКА БАЗОВЫХ ЦЕН ГОССТРОЯ РОССИИ СБЦ-2004
И СБОРНИКА ЦЕН РОСКОМЗЕМА ОНЗТ-96

КАК УМЕНЬШИТЬ СТОИМОСТЬ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ И ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ РАБОТ?

Заказчик вправе самостоятельно выполнять землеустроительные работы, не требующие лицензирования, геодезические работы - при наличии соответствующей лицензии либо активно участвовать в выполнении указанных работ.

Для выполнения работ, как правило, привлекаются подрядные организации или индивидуальные предприниматели, специализирующиеся на выполнении таких работ, имеющие соответствующие квалификацию и лицензии, обладающие опытом работы и материальной базой, а также имеющие положительные рекомендации.

Одним из способов уменьшения стоимости подрядных работ является выбор подрядной организации методом котировок или на открытых торгах. При размещении заказов на выполнение работ для государственных или муниципальных нужд учитываются требования Федерального закона от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». Если в котировке или торгах участвуют от 3-х и более организаций, то, как правило, стартовая цена может быть уменьшена в разумных пределах. В том случае, когда неопытные участники торгов или авантюристы резко уменьшают стоимость, велика вероятность не выполнить работу в срок или не получить землеустроительную документацию надлежащего качества. Поэтому следует осторожно подходить к окончательному выбору подрядчика, так как заказчиком стартовая цена была просчитана тем или иным способом (по сборникам цен, с учетом аналогов или с учетом норм времени). Для принятия решения необходимо, как минимум запросить у такого подрядчика смету, учитывающую затраты времени. Если заказчик не проводит

котировку и торги, то с целью уменьшения и (или) обоснования стоимости в тесном контакте с подрядчиком работ он может и должен выполнить следующее:

1) в техническом задании указать оптимальный состав и объем работ, а также технологию работ, которые обеспечивают выполнение поставленной задачи;

2) при разработке технического задания учесть те виды и объемы работ, которые может и будет выполнять непосредственно сам заказчик, например:

- покупка (изготовление), доставка и установка межевых знаков (допускается закрепление границы временными или долговременными межевыми знаками; необходимость установления долговременных межевых знаков определяет заказчик межевания, он же утверждает тип межевого знака из числа образцов, рекомендуемых исполнителем работ);
- обеспечение транспортом;
- участие в теодолитной съемке в качестве рабочего;
- сбор исходной информации о правах на земельный участок, кадастровом учете, кадастровой стоимости, регистрации права на объекты недвижимости, договорах аренды и т. п.;
- получение справок о наличии и технических характеристиках подземных коммуникаций;
- получение разрешений (на производство геодезических работ, работу в охранной зоне, доступ на соседний земельный участок и т. п.);
- проведение согласований со смежными землепользователями, владельцами инженерных коммуникаций, расположенных в границах земельного участка, организациями и учреждениями по списку, установленному органом местного самоуправления. Определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование проводится в присутствии лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания, поэтому заказчик может обеспечить извещение этих заинтересованных лиц о времени и месте межевания, доставку их к месту проведения работ и оформить согласование границ соответствующим актом по установленной форме;
- проведение согласований с органами местного самоуправления;
- рассмотрение и утверждение результатов межевания в территориальном (межрайонном) отделе Роснедвижимости. Согласно Положению о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 11 июля 2002 года № 514 «карты (планы) и материалы межевания объектов землеустройства, полученные при изучении состояния земель материалы геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель, а также тематические карты и атласы состояния и использования земель утверждаются Федеральной службой земельного кадастра России и ее территориальными органами после получения заказчиком землеустроительной документации необходимых согласований (ныне это территориальные органы Роснедвижимости)»;
- постановка земельного участка на государственный кадастровый учет (или внесение изменений в данные государственного кадастрового учета).

3) использовать материалы ранее выполненных землеустроительных и топографо-геодезических работ;

4) принять деятельное участие в разработке сметы с использованием действующих сборников цен или по фактическим трудозатратам;

5) использовать ранее разработанные сметы по аналогичным объектам, расположенным в данной местности с поправками на изменение отдельных параметров, например, площади, протяженности границ и т. п.;

6) выбрать оптимальный масштаб съемки. Для целей земельного кадастра достаточна точность масштаба 1:2000, а для целей строительства, как правило, производится съемка в масштабе 1:500, но стоимость ее гораздо больше (по таблице 20 СБЦ-2004, утвержденных Госстроем России; стоимость для указанных масштабов съемки отличается в 4 раза). Карта (план) объекта землеустройства составляется, если это предусмотрено заданием на выполнение работ, в противном случае составляется карта (план) границ объекта землеустройства в виде карты (плана) границ земельного участка в масштабе, удобном для его размещения на одном листе формата А4 или А3. Фактически это означает, что для отображения земельного участка, занятого гаражом, на листе А4 будет принят масштаб 1:100-1:200, однако точность съемки, которая закладывается в смету, соответствует масштабу 1:2000;

7) в техническом задании и договоре на выполнение землеустроительных и геодезических работ внести запись о том, что окончательная оплата по договору будет производиться на основании исполнительной сметы, составленной с учетом фактического объема выполненных работ. Это важно потому, что при

составлении технического задания невозможно точно определить исходные параметры объекта, используемые для расчета сметы: площадь, периметр границы, длину теодолитного хода для геодезической привязки и т. п.;

8) ходатайствовать перед органом местного самоуправления как добросовестному плательщику земельного налога или арендной платы о проведении межевания всех земельных участков, расположенных в кадастровом квартале, за счет средств, полученных в результате уплаты земельного налога или арендной платы;

Не следует забывать и еще об одном способе уменьшения стоимости землеустроительных и геодезических работ, о котором ранее было сказано, а именно, работу выполнять не частями, а в полном объеме, и тогда общая стоимость будет меньше, чем делать это частями и каждый раз как бы начинать заново (геодезическую привязку, съемку, согласование и оформление документации).

В ходе разработки технического задания исполнитель работ ставит заказчика в известность о технических требованиях к выполнению этих работ. Так, например, если заказчику требуется составить план земельного участка, исполнитель объясняет, что для этого нужно обязательно сделать геодезическую привязку к пунктам опорной межевой сети в силу существующих требований к межеванию земельных участков. Чтобы сделать геодезическую привязку в населенном пункте, нужно проложить теодолитный ход от имеющихся пунктов ОМС до границы земельного участка общей протяженностью N километров, что существенно увеличивает стоимость работ, но без этого невозможно достигнуть конечной цели - утверждения плана земельного участка в установленном порядке и постановки земельного участка на кадастровый учет.

Считаем, что наибольший вклад в уменьшение стоимости землеустроительных и геодезических работ могло бы внести государство за счет установления единого технического регламента, в котором с технической, правовой и финансовых сторон были бы продуманы требования к плану земельного участка, устранены различные дублирующие друг друга документы, разрабатываемые в интересах разных ведомств.

Стоимость землеустроительных и геодезических работ, оплачиваемых гражданами и юридическими лицами, можно уменьшить до минимума путем повсеместного создания пунктов опорной межевой сети, обновления топографических планов населенных пунктов и межселенной территории с отображением границ земельных участков.

Наиболее существенным фактором для снижения стоимости землеустроительных работ является проведение межевания не по одному земельному участку, а в целом по кадастровому кварталу. Таким образом, до минимума можно уменьшить стоимость землеустроительных и геодезических работ, оплачиваемых гражданами и юридическими лицами: уменьшаются затраты на создание опорной межевой сети (геодезическая привязка делается для всего квартала, а не для каждого земельного участка в отдельности), уменьшаются затраты на организацию работ и проведение согласований, существенно улучшается качество геодезических работ (все границы земельных участков взаимоувязаны и нет наложений границ или ничейной земли, что нередко бывает при одиночных измерениях разными исполнителями). В результате проведения работ получается план (чертеж) территории кадастрового квартала, на котором отображены не только границы земельных участков с указанием их правообладателей, но и объекты недвижимости и инженерные коммуникации (подземные и надземные), то есть части земельных участков, имеющие ограничения по использованию. При этом будут охвачены все земельные участки, используемые и неиспользуемые, выявлены неучтенные площади, которые позволят увеличить налогооблагаемую базу на 20-30 процентов

Карта (план) территории кадастрового квартала может использоваться не только для межевания земельных участков, но и для реализации положений Градостроительного кодекса Российской Федерации в части создания документов территориального планирования: схемы территориального планирования муниципальных районов и генеральных планов населенных пунктов. На основе карты (плана) территории кадастрового квартала можно было бы создать Правила землепользования и застройки, включая карту градостроительного зонирования, на которой устанавливаются: границы территориальных зон; границы зон с особыми условиями использования территорий; границы территорий объектов культурного наследия. Подобные планы, выполненные геодезическими методами, необходимы для разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков и проектов строительства объектов.

По Федеральному закону от 30 июня 2006 года N 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» право установления стоимости землеустроительных работ предоставлено субъектам Российской Федерации, они же вместе с органами

местного самоуправления могут активно участвовать в финансировании указанных работ, поэтому возникает вопрос, как и за счет чего уменьшить стоимость землеустроительных работ? В дополнение к сказанному мы с полной уверенностью можем констатировать, что стоимость массового межевания земельных участков в границах кадастрового квартала будет в два и более раз меньше, чем точечного межевания земельных участков, то есть каждого в отдельности.

Если финансирование инвентаризации земельных участков в границах кадастрового квартала возьмет на себя муниципальное образование, то в случае обращения граждан и юридических лиц эти работы окупятся за счет продажи документации, как минимум, по себестоимости».

10.13.2. О размещении заказа на землеустроительные работы для государственных и муниципальных нужд

Определение государственных и муниципальных нужд приведено в статье 3 Федерального закона от 21 июля 2005 г. N 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»:

«1. Под государственными нуждами понимаются обеспечиваемые в соответствии с расходными обязательствами Российской Федерации или расходными обязательствами субъектов Российской Федерации за счет средств федерального бюджета или бюджетов субъектов Российской Федерации и внебюджетных источников финансирования потребности Российской Федерации в товарах, работах, услугах, необходимых для осуществления функций Российской Федерации (в том числе для реализации федеральных целевых программ), для исполнения международных обязательств Российской Федерации, в том числе для реализации межгосударственных целевых программ, в которых участвует Российская Федерация (далее также - федеральные нужды), либо потребности субъектов Российской Федерации в товарах, работах, услугах, необходимых для осуществления функций субъектов Российской Федерации, в том числе для реализации региональных целевых программ (далее также - нужды субъектов Российской Федерации).

2. Под муниципальными нуждами понимаются обеспечиваемые за счет средств местных бюджетов в соответствии с расходными обязательствами муниципальных образований потребности муниципальных образований в товарах, работах, услугах, необходимых для решения вопросов местного значения и осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и (или) законами субъектов Российской Федерации».

Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2005 г. N 94-ФЗ О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Закон регулирует отношения, связанные с размещением заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд (далее также - размещение заказа), в том числе устанавливает единый порядок размещения заказов, в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации при размещении заказов, эффективного использования средств бюджетов и внебюджетных источников финансирования, расширения возможностей для участия физических и юридических лиц в размещении заказов и стимулирования такого участия, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления в сфере размещения заказов, обеспечения гласности и прозрачности размещения заказов, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере размещения заказов.

Закон применяется в случаях размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, если такие товары, работы, услуги поставляются, выполняются, оказываются на сумму, не превышающую установленного Центральным банком Российской Федерации предельного размера расчетов наличными деньгами в Российской Федерации между юридическими лицами по одной сделке.

При размещении заказа путем проведения конкурса, аукциона, а также запроса котировок цен на товары, работы, услуги создается конкурсная, аукционная или котировочная комиссия.

Для участия в конкурсе участник размещения заказа подает заявку на участие в конкурсе в указанный в извещении о проведении открытого конкурса срок по форме, установленной конкурсной документацией. Содержание заявки определяется в соответствии с п.3. статьи 25.

Публично в день, во время и в месте, указанные в извещении о проведении открытого конкурса, конкурсной комиссией вскрываются конверты с заявками на участие в конкурсе и осуществляется открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе.

В связи с принятием этого закона внесены поправки в 34 Федеральных закона (Федеральный закон от 02.02.2006 г. № 19-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ в связи с принятием ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд").

В качестве возмещения затрат по организации и проведению торгов (конкурса, аукциона): разработка конкурсной документации, документации об аукционе, опубликование и размещение извещения о проведении открытого конкурса или открытого аукциона, направление приглашений принять участие в закрытом конкурсе или в закрытом аукционе и иных, связанных с обеспечением торгов, функций Претендент для участия в торгах (конкурсе, аукционе) на размещение заказа перечисляет задаток или обеспечение. Обеспечение не возвращается ни кому из участников конкурса. Претенденту, который выиграл торги, задаток не возвращается и остается у Фонда имущества по субъекту РФ, в качестве возмещения затрат по организации и проведению торгов (конкурса) с учетом фактического объема торгов (конкурса). Если Претендент не будет признан победителем торгов (конкурса), то ему задаток возвращается.

В случае, если Претендент, признанный победителем торгов (конкурса), не заключает договор (государственный контракт) на выполнение работ, оказание услуг, поставку товара в срок, установленный протоколом о результатах торгов (конкурса), он утрачивает право на возврат задатка и заключение договора (государственного контракта). В случае отказа претендентов от выполнения работ или оказания услуг по тем или иным причинам задаток также не возвращается. Для этого составляется договор задатка, в котором оговариваются указанные условия.

Региональный опыт

По данным генерального директора ООО «Полус» Юрия Малютина: «В Новосибирске сегодня существует порядка 70 геодезических организаций. Наряду с крупными фирмами имеются такие, в которых работают два человека». Надо ведь понимать, что организации-малютки просто не в состоянии физически сделать инженерные изыскания под жилую застройку на должном уровне. Они не имеют для того достаточной техники, оборудования, профессионализма. Должны быть усовершенствованы правила конкурсов-тендеров. Начинается строительство жилого района — пожалуйста, пусть будет конкурс. Все представленные фирмы должны быть прозрачны — штат, материально-техническая база, опыт работы. А организации, в которых работают по два-три человека, пожалуйста, «снимайте» киоски, павильоны. Нужен своеобразный табель о рангах.

МЕТОДИКА

РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, ИСПОЛЪЗУЕМЫМ ИЛИ ПРЕДНАЗНАЧЕННЫМ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИЙ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

(Утверждено первым вице-президентом ОАО "РЖД" 21 августа 2004 г. N ВЯ-7807)

В целях планирования средств, необходимых для проведения землеустроительных работ по земельным участкам, используемым или предназначенным для обеспечения деятельности организаций железнодорожного транспорта, необходимо предусматривать выполнение следующих видов работ:

- подготовительные работы по сбору и изучению правоустанавливающих, геодезических, картографических и других исходных документов;
- проложение теодолитного хода;
- выполнение горизонтальной съемки земельного участка;
- составление, согласование, утверждение проекта границ земельного участка;
- формирование землеустроительного дела по земельному участку;
- оформление описания земельного участка, представляемого для постановки на государственный кадастровый учет.

Для определения сметной стоимости землеустроительных работ в качестве базового нормативного документа используется "Сборник цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель", Госкомзем, М., 1996.

К базовым ценам 1996 года необходимо применять рекомендуемый письмом Росземкадастра от 10.01.2003 N НК/25 повышающий коэффициент на 2003 год к ценам "Сборника цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель" с учетом коэффициента-дефлятора.

Для расчета стоимости землеустроительных работ используются базовые цены на выполнение следующих работ:

глава 1 "Топографо-геодезические изыскания":

- пункт 1.2 "Теодолитные ходы";

- пункт 1.5 "Горизонтальные съемки";

глава 11 "Землеустроительные работы по оформлению документов на право пользования землей":

- пункт 11.2, подпункт 11.2.2 "Составление и вычерчивание плана границ землепользования";

- пункт 11.3 "Описание и согласование границ землепользований".

Для расчета стоимости землеустроительных работ дополнительно необходимо применять:

- коэффициент, учитывающий величину районных коэффициентов к заработной плате (пункт 14 Общих указаний ОНЗТ, приложение 2 к методическому материалу);

- коэффициент, учитывающий затраты на переезды исполнителя к месту работы и обратно, равный 25% от сметной стоимости работ (пункт 7 Общих указаний ОНЗТ).

10.14. Получение сведений Государственного земельного кадастра при выборе места размещения объекта с учетом Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»

До введения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» существовала определенная система предоставления сведений государственного земельного кадастра, которая в связи с введением указанного Закона будет совершенствоваться с учетом новых требований. При этом система кадастра недвижимости создается не на пустом месте, а будет учитывать достижения в методике и технологии кадастровых работ для этого устанавливается переходный период.

Для того чтобы Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» действовал в полную силу даны поручения по разработке и внедрению нормативов и порядка ведения кадастра недвижимости, в том числе: Правительству Российской Федерации (упоминается 29 раз), органу нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений (упоминается 35 раз) и органу кадастрового учета. Отдельные нормативные документы уже разработаны и внедрены, другие будут уточняться или разрабатываться заново. Для этого потребуется время. Поэтому наш подход к указанной проблеме заключается в следующем: приводим действующие документы и порядок по состоянию на июль 2007 года и даем извлечение из Федерального закона, для того чтобы руководствоваться после завершения переходного периода.

Для сведения: как сообщил сайт Cnews, компания «Verysell Иконтри», входящая в ГК Verysell, приступила к разработке пакета нормативно-правовых и нормативно-технических актов, регулирующих вопросы формирования объектов недвижимости, подлежащих государственному кадастровому учету в связи с принятием Федеральных законов: «О государственном кадастре недвижимости» и «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ в части совершенствования проведения землеустройства», разработанных Минэкономразвития России.

Для реализации этого проекта Минэкономразвития России выбрало компанию «Verysell Иконтри», на счету у которой множество проектов, охватывающих области земельного и гражданского права, землеустройства, технической инвентаризации и информатизации. Проект стартовал в июне 2007 года, окончание планируется на ноябрь 2007 года.

По окончании проекта «Verysell Иконтри» разработает пакет различных актов (от законодательных до ведомственных), что позволит упростить процедуры формирования недвижимого имущества с учетом урегулирования вопросов возникновения, перехода и прекращения прав, сопровождающих образование новых объектов недвижимости, а также регулирующих вопросы электронного документооборота при осуществлении государственного кадастрового учета и предоставлении сведений кадастра об объектах недвижимости.

10.14.1. Зачем нужны сведения государственного земельного кадастра при выборе места размещения объекта, где они находятся и как формируются

При изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства необходимо учитывать, что для принятия решения о переводе земельного участка из одной категории в другую или изменении его разрешенного использования лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка, должно представить в исполнительный орган государственной власти или орган местного

самоуправления, обладающий полномочиями по решению указанного вопроса, ходатайство с указанием кадастрового номера земельного участка.

Обращаем внимание, что решение принимается по конкретному, реально существующему земельному участку или лесному участку, которые могут реально существовать только после его формирования (выбора места размещения объекта), разработки проекта границ по нескольким конкурентоспособным вариантам, утверждения проекта границ по одному из вариантов и постановке на основе утвержденного проекта границ земельного участка на государственный кадастровый учет.

В соответствии с требованиями статьи 31 Земельного кодекса орган местного самоуправления в целях выбора места размещения объекта организует работу по выбору земельного участка и делает запросы, в том числе и сведения ГЗК. Разъяснения о том, как готовить сведения ГЗК и что конкретно включают эти сведения, даются в письме Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 12.03.2007 г. № ВК/0541 «О предоставлении сведений ГЗК в форме кадастрового плана территории», извлечение из которого приводилось в начале данной главы.

При выборе земельного участка следует исходить из того, что все земельные участки независимо от того разграничена государственная собственность на землю или нет на данной территории, относятся к ранее учтенным земельным участкам. Все земельные участки отнесены к той или иной категории земель, которая, как и разрешенное использование, указывается в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах на земельный участок. При наличии утвержденных Правил землепользования и застройки населенного пункта указанные сведения отражаются в градостроительных регламентах, а земельные участки относятся к той или иной территориальной зоне. Согласно п.3. статьи 85 Земельного кодекса «Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования».

От категории и разрешенного использования земельного участка зависит состав и порядок оформления землеустроительной документации по выбору земельного участка и полномочия органов местного самоуправления и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации в принятии решения о переводе земельного участка из одной категории в другую или изменении разрешенного использования земельного участка.

Может случиться и такое, что изменение категории земель и разрешенного использования земельного участка не потребуется, так как испрашиваемый вид деятельности (разрешенного использования) предусмотрен градостроительным регламентом для данной территориальной зоны. В таком случае по земельному участку разрешения не требуется, а требуется только получение разрешения на строительство объекта в органе архитектуры и градостроительства.

Земельные участки, сведения о которых содержатся в имеющих юридическую силу свидетельствах на право на землю, хранящихся в территориальных органах Роснедвижимости, относятся к ранее учтенным в государственном земельном кадастре (пункт 2 статьи 7 Федерального закона от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», пункты 2.1-2.3 Указаний для территориальных органов Росземкадастра по проведению работ по инвентаризации сведений о ранее учтенных земельных участках, утвержденных Росземкадастром 10.04.2001 г.).

Присвоение кадастровых номеров ранее учтенным земельным участкам осуществляется органами, обеспечивающими ведение государственного земельного кадастра, при отражении сведений об указанных участках в государственном реестре земель кадастрового района (пункт 2.1.6 Порядка ведения государственного реестра земель кадастрового района (раздел «Земельные участки»), утвержденного приказом Росземкадастра от 15.06.2001 г. № П/119). При этом не требуется представление в орган кадастрового учета материалов межевания.

Для уточнения сведений государственного земельного кадастра по желанию заинтересованного правообладателя земельного участка в случае противоречивости, недостаточности или отсутствия сведений, позволяющих однозначно определить земельный участок (положение его границ на местности) в качестве имущества, являющегося объектом сделки, заинтересованные лица могут выполнять работы по межеванию, что определено статьями 16, 17 Федерального закона от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве».

При отказе правообладателя от уточнения указанных сведений кадастровый план земельного участка изготавливается на основании имеющихся документов. В этом случае в строке «16» кадастрового плана делаются соответствующие записи, например: «Сведений ГЗК недостаточно для определения

земельного участка в качестве имущества, подлежащего передаче»; «Площадь земельного участка ориентировочная, подлежит уточнению при межевании»; «Имеющиеся в ГЗК сведения не позволяют определенно установить земельный участок в качестве объекта аренды» (пункт 3.2 Правил оформления кадастрового плана земельного участка, утвержденных Росземкадастром 10.04.2001 г.).

До начала работ по выбору места размещения объекта необходимо получить сведения о земельном участке (участках), после выбора земельного участка разрабатывается и утверждается проект его границ, то есть совершаются действия по следующей схеме.

Схема действий по получению сведений земельного кадастра и временному кадастровому учету в целях строительства объекта				
Получение сведений о земельном участке (участках) с целью выбора места размещения объекта	■	Кадастровый учет земельного участка, на основании утвержденного проекта границ (в ФЗ «О государственном кадастре недвижимости это: временный кадастровый учет преобразуемого земельного участка)	■	Ходатайство о предоставлении земельного участка, Совершение сделки с земельным участком и государственная регистрация права.

О ТОМ ГДЕ НАХОДЯТСЯ СВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии с требованиями статьи 18 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» установлено, что «кадастровый учет осуществляется по месту нахождения объекта недвижимости в кадастровом округе, в границах которого расположен данный объект недвижимости. Место осуществления кадастрового учета объектов недвижимости, расположенных в границах двух и более кадастровых округов, определяется в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений».

Для осуществления государственного кадастрового учета земельных участков и государственной регистрации права на земельный участок необходимо обращаться в специально уполномоченные органы. Приказом Минэкономразвития от 21 февраля 2006 г. № 47 (прошел регистрацию в Минюсте: 19.05.2006 г. N 7871) утверждено Типовое положение о территориальном органе Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимости), определены его полномочия и установлен порядок деятельности.

Территориальным органом Роснедвижимости является Управление Роснедвижимости, осуществляющее функции по управлению государственным имуществом и оказанию государственных услуг в сфере ведения кадастров объектов недвижимости, землеустройства, инвентаризации объектов градостроительной деятельности, государственной кадастровой оценки земель и государственного мониторинга земель, а также по государственному земельному контролю. Функции по ведению государственного земельного кадастра осуществляют ФГУ «Земельная кадастровая палата» в субъектах РФ. В соответствии с разделением полномочий между указанными органами для получения сведений и для постановки на кадастровый учет следует обращаться в Управление Роснедвижимости по субъекту РФ.

Государственный кадастровый учет земельного участка осуществляется в соответствии с нормами и правилами, предусмотренными статьей 70 Земельного кодекса, Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», Федеральным законом «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ (по состоянию на июль 2007 г. этот закон не отменен), постановлениями Правительства РФ «Об утверждении правил кадастрового деления территории Российской Федерации и правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам» от 06.09.2000 г. № 660, «Об утверждении правил предоставления сведений государственного земельного кадастра» от 02.12.2000 г. № 918 в ред. от 27.05. 2006 г. № 320, а также иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости» установлено, что Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Государственный кадастр недвижимости это систематизированный свод сведений:	
об учтенном недвижимом имуществе: • земельных участках, • зданиях, сооружениях, помещениях, • объектах незавершенного строительства.	о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях, а при их несоответствии приоритет имеют сведения на бумажных носителях. Как часть единой федеральной информационной системы (на основании п. 3 статьи 48 Закона) государственный кадастр недвижимости на электронных носителях начнет функционировать с 1 января 2012 года.

Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» обеспечивается стабильность сведений об объекте недвижимости, так как согласно п. 6 статьи 4 кадастровые сведения об объекте недвижимости не могут быть признаны неактуальными и (или) подлежащими уточнению по следующим причинам (основаниям):

- истечение определенного периода со дня завершения кадастрового учета объекта недвижимости,
- изменение требований к точности или способам определения подлежащих внесению в государственный кадастр недвижимости сведений об объектах недвижимости,
- изменения геодезической или картографической основы государственного кадастра недвижимости, в том числе систем координат, используемых для его ведения.

Для учета текущих изменений в п. 14 статьи 45 установлено, что «орган кадастрового учета вправе уточнять местоположение границ ранее учтенного земельного участка, а также местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке с использованием картографической основы кадастра в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости вносятся на основании материалов работ по такому уточнению. Если при этом в соответствии с кадастровыми сведениями одна из границ ранее учтенного земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка, орган кадастрового учета обеспечивает устранение такого пересечения в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений».

О КАДАСТРОВЫХ НОМЕРАХ

Необходимым условием постановки земельного участка на государственный кадастровый учет и осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимости является присвоение кадастрового номера, который позволяет однозначно определить этот объект.

Согласно нормам статьи 5 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» установлены требования к кадастровым номерам объекта недвижимости и кадастровое деление территории Российской Федерации:

«1. Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (далее - кадастровый номер). Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

2. В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган кадастрового учета осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (далее также - единицы кадастрового деления). При установлении или изменении единиц кадастрового деления территории Российской Федерации соответствующие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании правовых актов органа кадастрового учета.

3. Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации, а также порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений».

Правительство Российской Федерации приняло постановление «Об утверждении Правил кадастрового деления территорий Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам» от 6 сентября 2000 г. № 660.

В соответствии с Правилами вся территория Российской Федерации, включая территории субъектов Российской Федерации, внутренние воды и территориальное море, делится на кадастровые округа. Кадастровый округ включает в себя, как правило, территорию субъекта Российской Федерации, а также акваторию внутренних вод и территориального моря, прилегающую к этой территории.

В настоящее время на сайте Федерального агентства кадастра объектов недвижимости размещена интерактивная кадастровая карта. На карте доступна информация о номерах и площадях всех кадастровых округов и районов. Кроме того, по каждому округу можно просмотреть нормативно-правовые акты (<http://map.kadastr.ru/ekon.rf/>).

В июне 2006 г. в Роснедвижимости прошло совещание по вопросу уточнения кадастрового деления и формированию карт кадастрового деления в электронном виде. На совещании были рассмотрены возможные варианты уточнения кадастрового деления и возможность формирования границ кадастровых районов и кадастровых кварталов в электронном виде. Намечены пути уточнения кадастрового деления. Даны поручения подготовить методику и соответствующий приказ по технологии корректировки кадастрового деления в субъектах Российской Федерации.

Правила присвоения кадастровых номеров земельным участкам определяют порядок присвоения кадастровых номеров земельным участкам в процессе их государственного кадастрового учета.

Кадастровый номер земельного участка состоит из кадастрового номера кадастрового квартала и номера земельного участка в этом квартале.

Номером земельного участка в кадастровом квартале является порядковый номер подраздела, открываемого для записи сведений о данном земельном участке в соответствующем разделе государственного реестра земель кадастрового района.

О СОСТАВЕ СВЕДЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

(извлечение из статьи 7 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»)

1. В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

- 1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);
- 2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;
- 3) описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;
- 4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
- 5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;
- 6) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

2. В государственный кадастр недвижимости вносятся также следующие дополнительные сведения об объекте недвижимости:

- 1) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с настоящим Федеральным законом кадастрового номера, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;
- 2) кадастровый номер иного объекта недвижимости, в результате раздела, выдела доли в натуре или другого соответствующего законодательству Российской Федерации действия с которым (далее - преобразование объекта недвижимости) был образован объект недвижимости, если последний был образован в результате преобразования иного объекта недвижимости;
- 3) кадастровый номер иного объекта недвижимости, образованного в результате преобразования объекта недвижимости, если последний являлся объектом недвижимости, из которого образован иной объект недвижимости;
- 4) кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
- 5) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объектом недвижимости является земельный участок;
- 6) кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната;
- 7) адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное);

- 8) сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 9) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения), в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 10) сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости;
- 11) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;
- 12) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;
- 13) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;
- 14) разрешенное использование, если объектом недвижимости является земельный участок;
- 15) назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание;
- 16) назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение;
- 17) вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;
- 18) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;
- 19) количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);
- 20) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;
- 21) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости или, если объектом недвижимости является земельный участок, с лицом, обладающим данным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования (далее - почтовый адрес и (или) адрес электронной почты правообладателя объекта недвижимости);
- 22) сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости;
- 23) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение;
- 24) сведения о прекращении существования объекта недвижимости, если объект недвижимости прекратил существование.

Согласно статье 12 государственный кадастр недвижимости содержит следующие сведения о картографической и геодезической основах кадастра.

Картографическая и геодезическая основа кадастра включает сведения	
<i>Картографическая основа</i>	<i>Геодезическая основа</i>
1) дата создания соответствующей картографической основы кадастра; 2) сведения об организации, создавшей соответствующую картографическую основу кадастра; 3) масштаб картографической основы кадастра; 4) система координат картографической основы кадастра.	1) каталоги (списки) координат пунктов опорных межевых сетей с указанием системы координат; 2) типы знаков опорных межевых сетей; 3) описания местоположения пунктов опорных межевых сетей (абрисы).

Следует иметь в виду, что согласно требований п. 4 статьи 13 можно будет получить публичные кадастровые карты, размещенные на официальном сайте органа кадастрового учета в сети «Интернет».

В соответствии с нормами статьи 13 государственный кадастр недвижимости состав сведений публичных кадастровых карт, а также состав сведений иных кадастровых карт и виды таких карт в зависимости от целей их использования устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Государственный кадастр недвижимости состоит из трех разделов.

Наименование и содержание разделов государственного кадастра недвижимости		
Раздел 1	Раздел 2	Раздел 3
Реестр объектов недвижимости	Кадастровые дела	Кадастровые карты
Реестр объектов недвижимости представляет собой документ, в котором содержатся записи об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах.	Кадастровые дела представляют собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости.	Кадастровые карты представляют собой составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся кадастровые сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории Российской Федерации, а также указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей.

О ТРЕБОВАНИЯХ К ДОКУМЕНТАМ О ПОСТАНОВКЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ДО ВВЕДЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ»

Для проведения государственного кадастрового учета земельного участка юридическое или физическое лицо, или его представитель обращается с соответствующей заявкой в территориальный орган Управления Роснедвижимости по субъекту РФ. К заявке прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельные участки,
- документы о межевании земельных участков, изготовленные в соответствии с «Инструкцией по межеванию земель» и «Требованиями к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет», утвержденные приказом Росземкадастра от 02.10.02 г. № П/327.

Указанные документы должны быть надлежащим образом оформлены. Заявка оформляется на специальном бланке.

В результате постановки земельного участка на государственный кадастровый учет и регистрации его в ЕГРЗ (Едином государственном реестре земель кадастрового квартала) земельному участку присваивается кадастровый номер, а заказчику в соответствии с «Правилами предоставления сведений государственного земельного кадастра», утвержденными постановлением Правительства РФ от 02.12.2000 г. № 918 выдается выписка, содержащая сведения об определенном земельном участке, изготовленная в форме кадастрового плана этого земельного участка.

Земельный участок является недвижимым имуществом, поэтому все требования по регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним, установленные Гражданским кодексом, Земельным кодексом, Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 г. № 122-ФЗ, введенным в действие с 1 февраля 1998 года, являются обязательными.

Регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют территориальные органы Управления Росрегистрации в субъектах РФ. Положение о Федеральной регистрационной службе утверждено указом Президента РФ от 13 октября 2004 г. N 1315 "Вопросы Федеральной регистрационной службы". Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регистрации общественных объединений и политических партий, а также правоприменительные функции и функции по контролю и надзору в сфере адвокатуры и нотариата. Росрегистрация подведомственна Минюсту России.

О ТРЕБОВАНИЯХ К ДОКУМЕНТАМ О ПОСТАНОВКЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ПОСЛЕ ВВЕДЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ»

Кадастровый учет осуществляется в связи:

- с образованием или созданием объекта недвижимости,
- прекращением его существования,
- либо изменением уникальных характеристик объекта или сведений об объекте недвижимости.

В статье 22 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» установлен состав необходимых для кадастрового учета документов, которые представляются вместе с заявлением:

- «1) документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за осуществление кадастрового учета, или копия документа, подтверждающего в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах наличие оснований для освобождения от уплаты указанной пошлины (при постановке на учет объекта недвижимости);
- 2) межевой план (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка), а также копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (если в соответствии со статьей 38 настоящего Федерального закона местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный с учетом настоящего пункта межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ);
- 3) технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства (при постановке на учет такого объекта недвижимости, учете его части или учете его изменений, за исключением кадастрового учета в связи с изменением указанных в пункте 15 или 16 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений о таком объекте недвижимости) или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (при постановке на учет или учете изменений такого объекта капитального строительства, за исключением кадастрового учета в связи с изменением указанных в пункте 15 или 16 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений о таком объекте капитального строительства);
- 4) акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости);
- 5) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);
- 6) копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости (при учете изменений такого объекта недвижимости, учете адреса правообладателя или снятии с учета такого объекта недвижимости и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости в государственном кадастре недвижимости);
- 7) копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя (при учете части такого объекта недвижимости, за исключением случая, если заявителем является собственник такого объекта недвижимости и в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о зарегистрированном праве собственности этого заявителя на такой объект недвижимости);
- 8) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель (при кадастровом учете в связи с изменением указанных в пункте 13 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений о земельном участке);
- 9) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка (при кадастровом учете земельного участка в связи с изменением указанных в пункте 14 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений);
- 10) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания или помещения (при кадастровом учете в связи с изменением указанных в пункте 15 или 16 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений о таком здании или помещении).
- Законом установлено, что «верность копии документа должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. При этом представление такой копии не требуется в случае, если заявитель или его представитель лично представляет в орган кадастрового учета соответствующий документ в подлиннике. Этот документ после его копирования органом кадастрового учета возвращается заявителю или его представителю при выдаче расписки.

О ВРЕМЕННОМ КАДАСТРОВОМ УЧЕТЕ ПРЕОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При разработке проекта границ земельного участка с целью его предоставления для строительства объекта нередко возникают новые варианты, в том числе после проведения инженерных изысканий, разработке проекта планировки, генплана объекта и его согласовании. На практике бывают ситуации когда вместо поставленного на кадастровый учет земельного участка предлагается новый совершенно в другом месте. Поэтому очень важное значение для разрешения подобных ситуаций имеют нормы статьи 24 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», согласно которых сведения по

преобразованному (формируемому) земельному участку «носят временный характер». Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости, а иначе такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

О ПРИОСТАНОВЛЕНИИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

Постановка на кадастровый учет может быть приостановлена по следующим причинам, указанным в статье 26 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», а именно:

- 1) если имеются противоречия между сведениями представленными заявителем и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения);
- 2) если одна из границ земельного участка, предоставляемого на кадастровый учет, пересекает одну из границ другого земельного участка (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);
- 3) если местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случая, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости);
- 4) если не представлены необходимые для кадастрового учета документы.

Постановка на кадастровый учет приостанавливается на срок до устранения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца. Если причиной являются технические ошибки кадастрового учета, то орган кадастрового учета принимает решение об устранении технической ошибки.

О ОТКАЗЕ В ПОСТАНОВКЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

При межевании границ ранее учтенных земельных участков происходит уточнение границ земельного участка, поэтому следует иметь в виду, что в кадастровом учете может быть отказано по основаниям п. 5 статьи 27 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», а именно:

- 1) если площадь земельного участка по результатам межевания будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости;
- 2) если при уточнении указанных границ нарушен установленный Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ уточненными в порядке разрешения земельного спора.

О ВЫДАЧЕ ДОКУМЕНТОВ О ПОСТАНОВКЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

В результате постановки на кадастровый учет объекта недвижимости, учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или снятии с учета объекта недвижимости орган кадастрового учета на основании статьи 23 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» обязан выдать заявителю или его представителю лично под расписку:

- 1) кадастровый паспорт объекта недвижимости (при постановке на учет такого объекта недвижимости);
- 2) кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости при кадастровом учете новые сведения о таком объекте недвижимости (при учете изменений такого объекта недвижимости);
- 3) кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости при кадастровом учете сведения о части такого объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав (при учете части такого объекта недвижимости);
- 4) кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о прекращении существования такого объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости).

10.14.2. Выдача сведений государственного кадастра недвижимости

Работа по выбору места размещения объекта начинается с запроса сведений государственного кадастра недвижимости о ранее поставленном земельном участке или участках в границах кадастрового квартала территории кадастрового района.

Общедоступные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются органом кадастрового учета *по запросам любых лиц* после оплаты государственной пошлины в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются в виде следующих документов в сроки, установленные статьей 14 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»		
Наименование документа	Содержание документа	Срок предоставления
1) копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости	содержание соответствует оригиналу, предоставленному для внесения в государственный кадастр недвижимости	не более чем десять рабочих дней
2) кадастровая выписка об объекте недвижимости	представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. Если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются, прекратил существование, любая кадастровая выписка о таком объекте наряду с запрашиваемыми сведениями должна содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта	не более чем десять рабочих дней
3) кадастровый паспорт объекта недвижимости	представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.	не более чем десять рабочих дней
4) кадастровый план территории	представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения	не может превышать пятнадцать рабочих дней
5) кадастровая справка	представляет собой <i>систематизированный</i> свод кадастровых сведений об объектах недвижимости, расположенных на указанной в соответствующем запросе территории, или их отдельных видах.	не может превышать тридцать рабочих дней

В п. 7 статьи 14 отмечается, что формы документов, требования к составу сведений таких документов, а также способы и формы их предоставления, в том числе в электронной форме, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

По ранее учтенным зданиям, сооружениям, помещениям или об объектах незавершенного строительства по запросу может быть выдана соответствующая выписка органом или организацией, осуществляющими хранение учетно-технической документации. Согласно п. 9. статьи 45 «форма указанной выписки устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений».

Согласно п. 11 статьи 45 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» установлено, что «отсутствие в государственном кадастре недвижимости кадастровых сведений о ранее учтенном земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства в объеме, необходимом в соответствии с частью 4 статьи 14 настоящего Федерального закона, не является основанием для отказа в выдаче (направлении) кадастрового паспорта такого объекта недвижимости. При этом отсутствие кадастровых сведений о таком объекте недвижимости в указанном объеме не

может являться основанием для приостановления осуществления государственной регистрации прав на такой объект недвижимости или сделок с ним либо для отказа в осуществлении данной государственной регистрации».

В п. 12 статьи 45 установлено требование, согласно которого «кадастровый паспорт ранее учтенного и не указанного в части 11 настоящей статьи земельного участка не выдается (не направляется) и орган кадастрового учета принимает решение об отказе в выдаче (направлении) такого паспорта в случае, если:

- 1) отсутствуют кадастровые сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка;
- 2) одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с кадастровыми сведениями о последнем».

В решении об отказе в выдаче (направлении) кадастрового паспорта должно содержать указание на характерные точки границ соответствующего земельного участка, кадастровые сведения о координатах которых отсутствуют.

Орган кадастрового учета вправе уточнять местоположение границ ранее учтенного земельного участка. Если при этом в соответствии с кадастровыми сведениями одна из границ ранее учтенного земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка, орган кадастрового учета обеспечивает устранение такого пересечения в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений (из п. 14 статьи 45 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»).

Правительство РФ своим постановлением от 27 мая 2006 г. № 320 внесло изменения в Правила предоставления сведений государственного земельного кадастра. В частности, с 1 июля 2006 г. максимальная плата за предоставление сведений государственного земельного кадастра составляет 300 рублей. Конкретные размеры платы за предоставление сведений государственного земельного кадастра об определенном земельном участке, а также за их копирование (документирование) определяются территориальными органами Федеральной службы земельного кадастра России исходя из сложившихся затрат по согласованию с органами ценообразования в субъектах Российской Федерации.

В Правилах установлено: «Сведения государственного земельного кадастра предоставляются в виде выписок из государственного земельного кадастра, а в предусмотренных законом случаях - в виде копий, хранящихся в кадастровом деле документов.

6. Выписки, содержащие сведения об определенном земельном участке, изготавливаются в форме кадастрового плана этого земельного участка.

Выписки, содержащие сведения о нескольких земельных участках, изготавливаются в форме кадастрового плана определенной территории.

7. Выписки на бумажном или электронном носителях выдаются заявителю, а также могут быть отправлены по почте с уведомлением или по каналам связи по адресу, указанному в заявлении».

Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 13 июля 2006 г. № 186 «Об утверждении административного регламента предоставления Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной услуги "Предоставление заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра" утвержден административный регламент предоставления Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной услуги "Предоставление заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра", который зарегистрирован в Минюсте РФ 13 сентября 2006 г. N 8234.

Приказ вступает в силу поэтапно:			
с 1 января 2007 г.	с 1 января 2008 г.	с 1 января 2009 г.	с 1 января 2010 г.
на территории Кемеровской, Самарской, Тверской областей	на территории Калужской, Калининградской, Московской, Нижегородской, Ростовской областей, Республики Татарстан, Республики Башкортостан, города Москвы	на территории Удмуртской Республики, Чувашской Республики, Архангельской, Белгородской, Брянской, Владимирской, Волгоградской, Воронежской, Иркутской, Кировской, Курской, Ленинградской, Новгородской, Новосибирской, Омской, Пермской, Саратовской, Свердловской, Тульской, Тюменской, Челябинской, Ярославской областей, Краснодарского края, Красноярского края, Приморского края, Ставропольского края, Хабаровского края, города Санкт-Петербурга, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры	на территории Российской Федерации

Федеральному агентству кадастра объектов недвижимости поручено в срок до 1 сентября 2007 г. разместить на официальных сайтах Роснедвижимости и ее территориальных органов в сети Интернет перечень наиболее типичных и часто задаваемых заинтересованными лицами вопросов по ведению государственного земельного кадастра и предоставлению заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра с развернутыми ответами на эти вопросы.

	Извлечение из Административного регламента предоставления Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной услуги "Предоставление заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра" утвержден административный регламент предоставления Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной услуги "Предоставление заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра"
	2.1.3. Перечень документов, необходимых для получения заинтересованными лицами государственной услуги "Предоставление заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра". Заинтересованные лица представляют документы для получения сведений: - лично в Подразделение, в адрес, установленный Управлением; - почтовым отправлением в адрес, установленный Управлением. 2.1.3.1. Перечень документов, представляемых заинтересованными лицами при обращении в Подразделение лично. Для получения сведений государственного земельного кадастра заинтересованные лица представляют: заявление о предоставлении сведений государственного земельного кадастра <*> (приложение N 3); документ об оплате государственной услуги за предоставление Сведений или копию документа, подтверждающего право на бесплатное получение Сведений об определенном земельном участке (при наличии такого права); документ об оплате услуг за копирование (документирование) предоставляемых Сведений. Документы, представляемые лично заявителем, подаются в Подразделение по месту нахождения земельного участка. В случае, если земельный участок располагается на территории, администрируемой несколькими Подразделениями, документы подаются в Управление, осуществляющее администрирование территории, на которой данный земельный участок располагается полностью. В случае, если земельный участок располагается на территории, администрируемой двумя и более Управлениями, документы подаются в центральный аппарат Роснедвижимости. 2.1.3.4. Порядок заполнения заявления о предоставлении Сведений. Заинтересованные лица заполняют Заявление ручным (чернилами или пастой синего или черного цвета) или машинописным способом. В Заявлении указываются следующие обязательные характеристики: - характеристики земельного участка, в отношении которого запрашиваются Сведения, позволяющие его однозначно определить (кадастровый номер, местоположение (адресный ориентир); - реквизиты лица, заинтересованного в предоставлении Сведений (фамилия, имя, отчество физического лица либо полное наименование юридического лица); - реквизиты документа, удостоверяющего личность заинтересованного лица или уполномоченного им представителя; - адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания или юридический и фактический адрес лиц, заинтересованных в получении Сведений; - реквизиты документа, подтверждающего право заявителя на бесплатное получение Сведений <*>; - реквизиты документа, подтверждающего право получения Сведений, отнесенных к информации ограниченного доступа (наименование, дата, номер, орган, издавший документ); - перечень запрашиваемых Сведений; - количество экземпляров Сведений; - порядок получения Сведений (в случае необходимости доставки по почте указывается почтовый адрес доставки); - подпись лица, подавшего Заявление. В случае, если Заявление заполнено машинописным способом, заявитель дополнительно в нижней части Заявления разборчиво от руки (чернилами или пастой синего или черного цвета) указывает свою фамилию, имя и отчество (полностью). 2.1.3.5. Перечень документов, предъявляемых заинтересованными лицами или их полномочными представителями лично при получении Сведений: - документ, удостоверяющий личность (приложение N 6); - документ, подтверждающий полномочия представителя на получение Сведений <*>. Юридические лица предъявляют документы о регистрации данного юридического лица и

документы, подтверждающие полномочия их представителей.
 Полномочия руководителей юридических лиц (лиц, действующих от имени юридического лица без доверенности) могут быть подтверждены решением собственника или уполномоченного органа юридического лица об их назначении (избрании) на должность.
 Полномочия внешних (конкурсных) управляющих организаций, в отношении которых осуществляются процедуры банкротства, подтверждаются определением арбитражного суда о введении внешнего (конкурсного) управления и назначении внешнего (конкурсного) управляющего.

Заявления о предоставлении сведений государственного земельного кадастра оформляются на бланках. Под бланком заявления понимается стандартный лист бумаги формата А4 с воспроизведенной на нем информацией. Примерная форма бланка заявления приведена в Приложении N 2.

Для юридических лиц допускается оформление заявлений о предоставлении сведений государственного земельного кадастра на бланке юридического лица с отражением всех реквизитов, предусмотренных настоящими рекомендациями, включая приложения.

Приложение № 2 к Рекомендации по заполнению Заявления о предоставлении сведений государственного земельного кадастра (рекомендуемое).

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА БЛАНКА ЗАЯВЛЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ СВЕДЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

(наименование организации)

ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ СВЕДЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Прошу (сим) выдать сведения о земельном(ых) участке(ах)
 кадастровый номер _____

(в случае отсутствия информации о кадастровом номере указывается местоположение (адресный ориентир/положение на ДКК)

в виде выписки из государственного земельного кадастра в качестве приложения к документам, необходимым для (нужное заполнить):

государственной регистрации прав _____ экземпляров;
 проведения территориального землеустройства _____ экземпляров;
 иных целей _____ экземпляров;

(с указанием/без указания кадастровой стоимости, нормативной цены, ставки земельного налога. Возможно указать номера разделов КПЗУ, например: В.1-В.6)

Анкета заявителя:

№	Заявитель
1	Ф.И.О. физического лица/полное наименование юридического лица
2	ИНН или реквизиты документа, удостоверяющего личность (наименование, серия, номер, кем и когда выдан), документы о регистрации юридического лица, ИНН, ОКПО
3	адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания (область, город, улица, дом, корпус, квартира, в случае временной регистрации указать также и ее полный адрес), юридический и фактический адрес
4	Ф.И.О. уполномоченного представителя, ИНН или реквизиты документа, удостоверяющего личность (наименование, серия, номер, кем и когда выдан)

5	Документ, подтверждающий полномочия доверенного лица (наименование, номер и дата)
6	Для получения сведений бесплатно сведений, отнесенных к категории ограниченного доступа (наименование, дата, номер, орган, издавший документ)
7	контактный телефон

Место получения КПЗУ (адрес для доставки почтой):

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

№

" ____ " ____ 20 ____ г.

Подпись заявителя

/ _____ /

(Ф.И.О., подпись сотрудника, принявшего заявление)

Региональный опыт

Управление Роснедвижимости по Московской области письмом от 16.04.2007 г. № 4565-1 направило в Территориальные отделы Управления Роснедвижимости по Московской области формализованные бланки документов, рекомендуемых для обращения за оказанием государственных услуг в целях подготовки к введению в действие приказов Минэкономразвития России от 13.07.2006 г. № 186 «Об утверждении Административного регламента предоставления Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной услуги «Предоставление заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра» и от 14.11.2006 г. № 376 «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по предоставлению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства».

Текст письма и формализованные бланки документов размещены на официальном сайте Управления в сети «Интернет» http://r50.kadastr.ru/recommended_forms/, где содержатся следующие бланки документов:

- «Заявка о постановке на государственный кадастровый учет» (приложение 1);
- «Заявка о внесении в государственный земельный кадастр текущих изменений характеристик земельного участка» (приложение 2);
- «Заявление о предоставлении сведений государственного земельного кадастра (выписка из государственного земельного кадастра)» (приложение 3);
- «Заявление о предоставлении сведений государственного земельного кадастра (копий документов кадастрового дела)» (приложение 4);
- «Квитанция об оплате за предоставление сведений государственного земельного кадастра» (приложение 5);
- «Заявление о представлении дополнительных документов» (приложение 6);
- «Заявление о предоставлении в пользование документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства» (приложение 7);
- «Расписка в получении землеустроительной документации» (приложение 8);
- «Расписка о получении документов, представленных для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет» (приложение 9);
- «Расписка о получении заявления о предоставлении сведений государственного земельного кадастра» (приложение 10);
- «Справка о составе документов, необходимых для уточнения сведений государственного земельного кадастра» (приложение 11);
- «Доверенность для представительства юридического лица в органе кадастрового учета» (приложение 12);
- «Доверенность для представительства физического лица в органе кадастрового учета» (приложение 13).

Территориальным отделам Управления Роснедвижимости по Московской области поручено «обеспечить доведение указанных документов в качестве рекомендаций до сведения лиц, обращающихся за оказанием государственных услуг, исходя из Вашей компетенции, а также разместить указанные документы на информационных стендах по месту приёма населения».

В целях оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества Федеральным законом от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ внесены изменения и дополнения в Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», которые вступили в силу с 1 сентября 2006 г.,

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости направило в Управления Роснедвижимости по субъектам Российской Федерации письмо от 01.09.2006 г. № АМ/1084@ «О выдаче сведений государственного земельного кадастра».

Согласно Письму выдача сведений государственного земельного кадастра предоставляется в срок не более чем десять рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления. Получение заявлений о предоставлении сведений ГЗК подтверждается выдачей заявителям соответствующей расписки.

Расписка

Подтверждает получение от (указать Ф.И.О. заявителя)-

№ п./п.	Документ			
	Вид	подлинник	копия	Кол-во листов
1.	заявление о предоставлении сведений о земельном(ых) участке(ах).			
2.	квитанция об оплате услуги по предоставлению сведений (дата, номер).			
3.	квитанция об оплате услуг за копирование (документирование) (дата, номер).			
4.	Свидетельство о государственной регистрации права или иной документ, подтверждающий право на бесплатное предоставление сведений.			

В случае, если сведения государственного земельного кадастра о местоположении (об адресе), площади и (или) местоположении границ определенного земельного участка нуждаются в уточнении и (или) отсутствуют сведения о его разрешенном использовании и (или) принадлежности к категории земель, правообладателю такого земельного участка или уполномоченному им лицу одновременно с выпиской (кадастровым планом) выдается справка о составе документов, которые необходимо подать в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного земельного кадастра, для уточнения указанных сведений (далее - Справка).

Справка о составе документов, необходимых для уточнения сведений ГЗК

Выдана к кадастровому плану № _____ от _____ земельного участка с кадастровым номером _____.

Нуждаются в уточнении и (или) отсутствуют (нужное отметить) сведения государственного земельного кадастра о:

- местоположении (адресе);
- площади;
- местоположении границ;
- разрешенном использовании;
- категории земель.

Необходимо предоставить:

- Акт органа местного самоуправления, содержащий адрес расположенного на земельном участке строения (сооружения) (справку органа архитектуры о присвоении адреса, выписка из адресного реестра (при его наличии) - для уточнения сведений об адресе;
- документы о межевании, составленные по результатам землеустроительных работ (ст. 17 Федерального закона «О землеустройстве», приказ Росземкадастра от 02.10.2002 г. №П/327) - для уточнения сведений о местоположении, площади, местоположении границ;
- *Акт органа местного самоуправления об установлении/изменении вида разрешенного использования земельного участка - для уточнения сведений о разрешенном использовании;

- *Акт исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об отнесении земельного участка к определенной категории земель - для уточнения сведений о категории земель.

**Акт должен быть принят в установленном порядке и в рамках компетенции указанного органа*

В письме содержатся Примерные перечни документов, любой из которых является основанием для внесения уточнений в сведения о разрешенном использовании земельного участка и являющихся основанием для внесения уточнений в сведения о категории земель.

Примерный перечень документов, любой из которых является основанием для внесения уточнений в сведения о:	
<u>разрешенном использовании земельного участка</u>	<u>категории земель</u>
1. Акт органа государственной власти о предоставлении земельного участка, а также, при наличии, изменения (уточнения) указанного акта.	1. Акт органа государственной власти о предоставлении земельного участка, а также, при наличии, изменения (уточнения) указанного акта.
2. Акт органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка, а также, при наличии, изменения (уточнения) указанного акта.	2. Акт органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка, а также при наличии изменения (уточнения) указанного акта.
3. Правоустанавливающий документ на земельный участок, выданный до вступления в силу Федерального закона "О государственном земельном кадастре" N 28-ФЗ от 02.01.2000 г. (до 10.07.2000 г.) и содержащий указание на разрешенное использование земельного участка.	3. Акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, принятый уполномоченным исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления.
4. Решение суда, арбитражного суда, определяющее разрешенное использование земельного участка, вступившее в законную силу.	4. Акт органа государственной власти об установлении или изменении черты поселения.
5. <*> Свидетельство о праве на наследство, выданное до вступления в силу Федерального закона "О государственном земельном кадастре" N 28-ФЗ от 02.01.2000 г. (до 10.07.2000 г.), в том случае, если Свидетельство содержит указание о разрешенном использовании земельного участка.	5. Правоустанавливающий документ на земельный участок, выданный до вступления в силу Федерального закона "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" N 172-ФЗ от 21.12.2004 г. (до 05.01.2005 г.) и содержащий данные об отнесении земельного участка к определенной категории земель.
6. Свидетельство о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России".	6. Решение суда, арбитражного суда, определяющее отнесение земельного участка к определенной категории, вступившее в законную силу.
7. Государственный акт о праве пожизненного наследуемого владения земельным участком, праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. N 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей".	7. Свидетельство о праве на наследство (если Свидетельство содержит указание на отнесение земельного участка к определенной категории земель).
8. Свидетельство о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. N 177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения".	8. Свидетельство о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России".
9. Акт органа местного самоуправления об изменении разрешенного использования земельного участка (в отсутствие правил землепользования и застройки территории, принятых в соответствии с Градостроительным кодексом).	9. Государственный акт о праве пожизненного наследуемого владения земельным участком, праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. N 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей".
	10. Свидетельство о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. N 177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей".

10. Правила землепользования и застройки территории, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом.	сельскохозяйственного назначения".
11. Акт органа государственной власти или местного самоуправления об установлении разрешенного использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется.	11. Акт органа государственной власти об отнесении земельного участка к определенной категории земель.
	12. Нормативный правовой акт органа местного самоуправления об отнесении земельного участка к определенной категории земель.

Наши комментарии

Обращаем внимание, что при организации работ по выбору земельного участка должны учитываться требования о разрешенном использовании и категории, так как от этих сведений зависит состав и порядок оформления землеустроительной документации к проекту границ земельного участка и полномочия исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления. В правоустанавливающих документах по отводу земельного участка должны быть указаны категория земель и разрешенное использование.

В письме Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 27 июня 2006 г. № ВК/0965 «О разграничении государственной собственности на землю и выдаче кадастровых планов» дано следующее разъяснение: «Если на земельном участке расположено здание, находящееся в собственности, например, Российской Федерации, то для государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок потребуется представление кадастрового плана земельного участка, включающего разделы В.1 - В.4.

В соответствии с Правилами оформления кадастрового плана земельного участка ГЗК-1-Т.О-04-01-01, утвержденными Росземкадастром 10.04.2001 г, кадастровый план, предназначенный для предъявления в орган по государственной регистрации прав, включает разделы В.1, В.2, а также разделы В.3, В.4 при наличии соответствующих сведений в государственном земельном кадастре.

В случае, если сведения, подлежащие отражению в разделах В.3, В.4, в государственном земельном кадастре отсутствуют, заинтересованному лицу, обратившемуся за получением кадастрового плана земельного участка, рекомендуется разъяснить необходимость представления документов для внесения в Единый государственный реестр земель сведений о частях, занятых объектами недвижимого имущества и необходимых для их использования.

Внесение в Единый государственный реестр земель сведений о частях, занятых объектами недвижимого имущества и необходимых для их использования, осуществляется по процедуре кадастрового учета текущих изменений характеристик земельного участка (п. 6.6.4 Порядка ведения государственного реестра земель кадастрового района (раздел "Земельные участки" ГЗК-1-С.О-05-02-01), утвержденного Приказом Росземкадастра от 15.06.2001 г. N П/119, с изменениями от 29.07.2002 г. N П/301)».

При получении сведений о земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности следует иметь в виду, что земельный участок бывшего колхоза или совхоза описан в формах ГРЗ КР как ранее учтенное единое землепользование. В составе единого землепользования учитываются земельные участки, относящиеся к одной категории земель, имеющие одинаковый вид разрешенного использования (назначения) и одну форму собственности (пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации и пункт 1 статьи 260 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Каждому гражданину, собственнику уже выдано Свидетельство о праве собственности.

Списки участников долевой собственности утверждены общим собранием сельскохозяйственного предприятия, а размер земельной доли утвержден постановлением администрации муниципального района. Постановление является правоустанавливающим документом.

По общему правилу определение на местности границ части земельного участка, соразмерной доле в общей собственности на этот участок, производится в двух случаях.

- В случае раздела имущества (выдела доли в натуре) - выдела части земельного участка с целью создания из «выделяемой» части самостоятельного объекта недвижимости, на который будет регистрироваться право собственности (ст.252 ГК РФ). При этом выделяемая и оставшаяся часть подлежат кадастровому учету как самостоятельные вновь образованные объекты (земельные участки) и им присваиваются новые кадастровые номера.

- В случае, если участник общей собственности реализует свое право (ст. 247 ГК РФ) на предоставление в его владение и пользование части земельного участка, соразмерной его доле, ранее учтенный

земельный участок сохраняется, а в ГРЗ КР отражаются сведения о сформированной части и ей присваивается учетный кадастровый номер части.

Региональный опыт

Нередко возникает вопрос, связанный с тем, что в предыдущие годы было проведено межевание земельных участков с вычислением координат в условной системе. По данным межевания земельные участки были поставлены на кадастровый учет. Управление Роснедвижимости по Московской области дает следующее разъяснение по вопросам предоставления сведений государственного земельного кадастра о земельных участках, межевание которых выполнялось в условной системе координат (письмо от 14.11.2006 г. № 9970-13/9792):

«Обстоятельство, по которому межевание земельного участка выполнялось в условной системе координат, не может препятствовать предоставлению сведений государственного земельного кадастра о данном участке. Характер выдаваемых сведений определяется содержанием документов-оснований кадастрового учета земельного участка, в т.ч. материалами межевания, и заявлением о предоставлении сведений. При этом запрещается требовать от заявителя переопределения координат поворотных точек границ земельного участка, поскольку иное не предусмотрено законодательством.

Для уточнения сведений государственного земельного кадастра в случае отсутствия документированной информации, позволяющей однозначно определить земельный участок (положение его границ на местности) в качестве имущества, права на которое подлежат государственной регистрации, заинтересованные лица могут выполнять работы по межеванию, что определено Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».

Региональный опыт

Управление Роснедвижимости по Московской области письмом от 05.02.2007г. № 859-1/1498 «Об указании в документах государственного земельного кадастра местоположения земельных участков» рекомендует Территориальным отделам Управления Роснедвижимости по Московской области учитывать требования пункта 3.1 Правил оформления кадастрового плана земельного участка, утвержденных Росземкадастром 10.04.2001 г, в части перенесения сведений о земельном участке в точном соответствии со сведениями, отраженными в государственном реестре земель кадастрового района, для описания местоположения земельного участка в строке «7» раздела В. 1 кадастрового плана могут использоваться записи типа:

«определено относительно ориентира - жилого дома, расположенного в границах земельного участка, имеющего почтовый адрес: Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, деревня Бараново, ул. Советская, дом 25»;

«определено относительно ориентира - оттого дома, находящегося за границами земельного участка примерно в 20 м по направлению на восток, имеющего почтовый адрес: Московская область, Волоколамский район, сельское поселение Спасское, село Спас, ул. Комсомола, дом 3».

10.14.3. Соглашение о взаимодействии и взаимном информационном обмене Роснедвижимости и Росрегистрации

Во исполнение Соглашения о взаимодействии и взаимном информационном обмене Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и Федеральной регистрационной службы, утвержденным совместным распоряжением Роснедвижимости и Росрегистрации от 29.03.2005 г. № 9/Р/0004, с 01.11.2006 введен «Порядок взаимного предоставления в электронном виде сведений о земельных участках, содержащихся в Едином государственном реестре земель (ЕГРЗ), и сведений Единого государственного реестра прав (ЕГРП) территориальными органами Роснедвижимости и Росрегистрации (приказ Роснедвижимости и Росрегистрации от 20 июля 2006 г. № П / 0199 / 105).

При оформлении землеустроительной документации нередко в документах производятся такие записи, которых не существует в природе (российском законодательстве), а именно о правах на земельные участки, о видах сделки с земельными участками, о типах объектов недвижимости, об организационной форме юридических лиц и т.д., поэтому приводим извлечения из форм классификаторов, принятых для обмена сведениями с целью использования их при оформлении проекта границ земельного участка.

По каждому из земельных участков (далее - ЗУ) территориальными органами передаются сведения	
Роснедвижимость передает сведения, содержащиеся в формах В1 и В3 Кадастрового плана земельного участка:	Росрегистрация передает сведения о зарегистрированных правах, содержащиеся в ЕГРП:
• кадастровый номер,	• кадастровый (условный) номер земельного участка,
• предыдущий(-ие) кадастровый(-ые) номер(-а),	П назначение земельного участка,

• наименование, • местоположение, • категория земель, • разрешенное использование, • фактическое использование / характеристика деятельности /, • площадь, • нормативная цена и (или) кадастровая стоимость, • сведения, занесенные в строку «Особые отметки» ЕГРЗ, • регистрационный номер документов по книге учета документов, • кадастровые номера ЗУ, образованных в результате проведения кадастровых работ (слияния, разделения, выделение дополнительного к существующему, перераспределения), • кадастровые номера ЗУ, которые должны прекратить свое существование в результате регистрации прав на вновь образованные ЗУ, О сведениях о частях и обременениях (ограничениях) при наличии данных в ЕГРЗ.	• местоположение земельного участка, • площадь, • вид зарегистрированного права, для общей долевой собственности также указывается размер доли в праве, • номер государственной регистрации права, • дата регистрации права, • сведения о правообладателе (правообладателях в случае, если зарегистрировано право общей собственности) в объеме, установленном пунктом 18 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219 (далее - Правила), • сведения об ограничениях и обременениях: - номер и дата государственной регистрации обременения, - вид обременения в соответствии Правилами, - срок обременения, при наличии записи о сроке в ЕГРП.

Обмен сведениями осуществляется с использованием инфраструктурных функций федерального информационного центра по централизованной схеме (между управлением Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации управлением /главным управлением Росрегистрации по регистрационному округу) и по децентрализованной и схеме (между территориальными отделами управления Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации и отделами / секторами управления / главного управления Росрегистрации по регистрационному округу в пределах зоны своей ответственности).

В приложение № 3 к Порядку, утвержденному приказом Роснедвижимости и Росрегистрации от 20 июля 2006 г. № П / 0199 / 105, содержатся Классификаторы, используемые при взаимном предоставлении в электронном виде сведений о земельных участках

Виды правоотношений, подлежащих регистрации/учету в БГРП			
1.1.001001000000 Вещные права	1.2. 001002000000 Ограничения, обременения	1.3. 001003000000 Сделки	1.4. 001004000000 Учет бесхозяйных недвижимых вещей
Собственность	Арест	Купля-продажа	Недвижимое имущество, принятое на учет как бесхозяйное
Общая долевая собственность	Запрещение	Мена	
Общая совместная собственность	Аренда (в том числе субаренда)	Дарение (в том числе пожертвование)	
Хозяйственное ведение	Ипотека	Аренда (в том числе субаренда)	
Оперативное управление	Доверительное управление	Ипотека	
Пожизненное наследуемое владение	Сервитут (ограничение)	Отказ принять дар	Недвижимое имущество, от права собственности на которое собственник отказался
Постоянное (бессрочное) пользование	Безвозмездное пользование участком лесного фонда (леса)	Безвозмездное пользование участком лесного фонда	
Сервитут(право)	Безвозмездное срочное пользование земельным участком	Рента	
	Концессия участка лесного фонда	Концессия участка лесного фонда	
	Обязательства по сохранению объектов культурного наследия	Безвозмездное срочное пользование земельным участком	
	Решение об изъятии земельного участка, жилого помещения	Соглашение об изменении зарегистрированного договора	
	Прочее ограничение (обременение)	Уступка прав требования, перевод долга по зарегистрированному договору	
		Иные сделки, подлежащие государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации	

Типы объектов учета и регистрации			
2.1 002001000000 Земельный участок	2.2 002001000000 Объекты капитального строительства	2.3 002003000000 Прочие объекты недвижимости	2.4 002004000000 Комплексные объекты
Земельный участок	Здание	Многолетние насаждения	Предприятие, как имущественный комплекс
Землепользование	Сооружение	Обособленный водный объект	Комплекс объектов недвижимости
Единое землепользование	Часть здания		
Обособленный участок	Часть сооружения		
Условный участок	Помещение		
	Часть помещения (комната)		

**Виды документов-оснований для внесения записей о правах, сделках
и ограничениях (обременениях) прав на недвижимое имущество**

10,1	Федеральный закон	10,617	Брачный договор
10,2	Акт, изданный органом государственной власти	10,618	Соглашение об изменении договора
10,3	Акт, изданный органом местного самоуправления	10,619	Соглашение о разделе наследственного имущества
10,4	Передаточный акт	10,62	Соглашение о расторжении договора
10,5	Акт приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта или разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	10,621	Соглашение о передаче недвижимости
10,6	10.6 010006000000 Договоры (соглашения)	10,622	Соглашение об определении долей
10,61	Договор участия в долевом строительстве	10,623	Соглашение о перераспределении долей
10,62	Инвестиционный договор	10,624	Соглашение о разделе имущества
10,63	Договор передачи жилья в собственность	10,625	Соглашение о выделе доли из общего имущества в натуре
10,64	Договор аренды (субаренды)	10,626	Соглашение об установлении сервитута
10,65	Договор аренды с правом выкупа	10,627	Соглашение об отступном
10,66	Договор дарения	10,628	Соглашение о новации
10,67	Договор об ипотеке	10,629	Соглашение об уплате алиментов
10,68	Договор купли-продажи	10,63	Договор безвозмездного срочного пользования земельным участком
10,69	Договор мены	10,631	Договор безвозмездного пользования участком лесного фонда
10,61	Договор постоянной ренты	10,632	Договор концессии участка лесного фонда
10,611	Договор пожизненной ренты	10,633	Договор доверительного управления имуществом
10,612	Договор пожизненного содержания с иждивением	10,634	Иное
10,613	Договор строительного подряда	10,7	Судебные акты
10,614	Договор перевода долга	10,71	Определение
10,615	Договор простого товарищества	10,72	Постановление
10,616	Договор уступки права требования		

Виды площадей

70,1	Площадь	70,1	Основная площадь
70,2	Площадь по документам (декларированная)	70,11	Площадь застройки
70,3	Уточненная площадь	70,12	Вспомогательная площадь
70,4	Незастроенная площадь	70,13	Площадь помещений общего пользования без лоджий
70,5	Фактическая площадь	70,14	Площадь помещений общего пользования с лоджией
70,6	Общая площадь	70,15	Технические помещения (Прочие) без лоджий
70,7	Общая площадь без лоджий	70,16	Технические помещения (Прочие) с лоджией
70,8	Общая площадь с лоджией	70,17	Значение площади отсутствует
70,9	Жилая площадь		

Организационно-правовые формы юридических лиц

Юридические лица, являющиеся коммерческими организациями	Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями	Объединение юридических лиц (ассоциация и союз)	Иные юридические лица, созданные до вступления в силу 4.1 Гражданского Кодекса РФ
Полное товарищество	Потребительский кооператив (потребительское общество)	Территориальное общественное самоуправление	колхозы совхозы
Товарищество на вере (командитное товарищество)	Общественная организация	Товарищество собственников жилья	крестьянские фермерские хозяйства, зарегистрированные как юридические лица и т.д.
Общество с ограниченной ответственностью	Религиозная организация	Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение	
Общество с дополнительной ответственностью	Политическая партия (объединение)	Иная некоммерческая организация	
Открытое акционерное общество	Фонд		
Закрытое акционерное общество	Учреждение		
Производственный кооператив	Государственная корпорация		
Унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения	Некоммерческое партнерство		

Унитарное основанное оперативного управления	предприятие, на праве	Автономная некоммерческая организация		

Взаимодействие и информационный обмен территориальных органов Роснедвижимости и Росрегистрации происходит и при установлении порядка работы в режиме "одного окна".

Региональный опыт

Правительство Москвы приняло постановление от 28 февраля 2006 г. N 141-ПП «О порядке работы в режиме "одного окна" Департамента имущества города Москвы». Далее было утверждено новое постановление Правительства Москвы от 30 мая 2006 г. №352-ПП «О мерах по дальнейшему развитию и совершенствованию работы органов исполнительной власти, государственных учреждений и государственных унитарных предприятий города Москвы в режиме «одного окна».

Согласно постановлению, основными задачами органов исполнительной власти, государственных учреждений и государственных унитарных предприятий города Москвы по дальнейшему развитию и совершенствованию работы в режиме «одного окна» при подготовке, согласовании и выдаче конечных документов заявителям являются:

- максимально упростить и формализовать процесс оформления заявления и сдачи документов заявителями для получения конечных документов;
- минимизировать временные затраты заявителей при обращении в органы исполнительной власти и городские организации за получением конечных документов и консультаций по различным вопросам жизнедеятельности;
- оптимизировать процесс взаимодействия заявителей с должностными лицами в целях предотвращения волокиты и необъективности при принятии решений, иных противоправных и бюрократических проявлений;
- освободить заявителей от обязанности по самостоятельному получению всех промежуточных согласований и дополнительной информации для подготовки и выдачи конечных документов;
- обеспечить взаимодействие органов исполнительной власти и городских организаций с федеральными органами исполнительной власти и их территориальными органами в режиме «одного окна» по вопросам, отнесенным к предметам совместного ведения, решение которых федеральными законами в равной мере возложено на указанные органы, либо осуществляется в рамках реализации соглашений о передаче части полномочий;
- возложить на руководителей и сотрудников служб «одного окна» обязанности в рамках установленных регламентов работы, взаимодействия в режиме «одного окна», а также заключенных соглашений по самостоятельному получению промежуточных согласований и дополнительной информации, необходимой для подготовки и выдачи конечных документов заявителям.

Более подробную информацию о деятельности служб «одного окна» г.Москвы см. в разделе портала Правительства Москвы <http://www.okno.mos.ru/>.

Извлечение из Порядка работы в режиме "одного окна" Департамента имущества города Москвы»

2.2. Порядок работы службы "одного окна" с заявителями

Прием заявлений о выдаче документов в режиме "одного окна" осуществляется в день обращения заявителя специалистами службы "одного окна" в соответствии с расписанием работы.

При приеме у заявителя документов в режиме "одного окна" специалист службы:

2.2.1. Проверяет наличие, состав (комплектность), легитимность документов, представленных заявителем.

2.2.2. Осуществляет учет обращений заявителей в Базе данных Департамента и журнале регистрации и контроля за выполнением обращений заявителей.

2.2.3. Ставит на заявлениях штамп службы "одного окна", регистрационный номер, дату и подпись, и передает заявителю копию его заявления со штампом, регистрационным номером, датой и подписью сотрудника, принявшего комплект документов.

2.2.4. В случае отсутствия или несоответствия необходимых документов, перечень которых установлен в приложении 2 к настоящему постановлению, отказывает заявителю в приеме заявления.

В случае обнаружения несоответствий либо отсутствия необходимых документов после принятия заявления, документы возвращаются заявителю с письменным указанием причин возврата в срок не более 3 (трех) дней с момента их приема.

2.2.5. Передает пакет скомплектованных документов ответственному подразделению (подразделению, осуществляющему оформление запрашиваемого документа).

2.2.6. Выдает оформленный в режиме "одного окна" (и зарегистрированный) документ

	заявителю. 2.2.7. После выдачи документа делает соответствующую пометку в журнале регистрации и контроля за выполнением обращений заявителей, а заявитель подтверждает получение документов подписью в графе журнала регистрации либо на бланке своего заявления. 2.3. Порядок подготовки и оформления документов в режиме "одного окна" Обработка и выполнение обращений, экспертная оценка поступившей от заявителя документации, подготовка решений и формирование окончательного пакета выдаваемой документации, при наличии законных оснований - подготовка мотивированного отказа проводятся специалистами ответственных подразделений. Порядок рассмотрения обращений и сроки оформления документов определены регламентной схемой подготовки, согласования и выдачи по каждому документу, выдаваемому Департаментом в режиме "одного окна" (приложение 2 к постановлению). При заключении договоров аренды и дополнительных соглашений к ним Департамент и его территориальные агентства самостоятельно представляют документы на государственную регистрацию в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве. При этом заявитель оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию и оформляет доверенность на сотрудника ответственного подразделения держателя "одного окна".

10.14.4. О ведении государственного технического учета объектов капитального строительства и представлении сведений об этих объектах

Требования к Техническому плану, в котором содержатся сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства и к Акту обследования места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства установлены в статьях 41 и 42 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости». При этом следует учитывать, что до 1 января 2010 года устанавливается переходный период применения настоящего указанного Закона к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее в настоящей статье - переходный период).

Государственный кадастровый учет или государственный технический учет объектов недвижимости, осуществленные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» или в переходный период его применения признаются ранее учтенными объектами недвижимости, сведения о которых учтены при проведении:

- государственного кадастрового учета;
- или государственного технического учета,
- или государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Никто не вправе требовать от собственника ранее учтенного здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства либо иного лица осуществления плановой, внеплановой или иной технической инвентаризации (переучета, повторного описания, формирования и тому подобного) данного объекта недвижимости в связи с выдачей выписки о данном объекте недвижимости или государственной регистрацией прав на данный объект недвижимости и сделок с ним.

Извлечение из Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»	
 Статья 41	Технический план 1. Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер. 2. В техническом плане указываются сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки его на учет, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет такого объекта недвижимости, сведения о части или частях такого объекта недвижимости в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете части или частей такого объекта недвижимости, новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений такого объекта

	недвижимости. 3. Технический план состоит из графической и текстовой частей. 4. В графической части технического плана здания, сооружения или объекта незавершенного строительства воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, а также указывается местоположение такого здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке. Графическая часть технического плана помещения представляет собой план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения такого помещения, а при отсутствии этажности у здания или сооружения план здания или сооружения либо план соответствующей части здания или сооружения с указанием на этом плане местоположения такого помещения. 5. Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек контура такого здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке. 6. Местоположение помещения устанавливается посредством графического отображения границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения, на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, а при отсутствии этажности у здания или сооружения на плане здания или сооружения либо на плане соответствующей части здания или сооружения. 7. В текстовой части технического плана указываются необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. 8. Сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации такого объекта недвижимости или технического паспорта на такой объект недвижимости. При отсутствии указанных документов такие сведения, за исключением сведений о местоположении здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке и о местоположении помещения в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Данная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью. 9. Технический план заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего данный план. 10. Форма технического плана, форма указанной в части 8 настоящей статьи декларации, требования к точности и способам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания или помещения устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.
Статья 42	Акт обследования 1. Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено. 2. Акт обследования заверяется подписью и печатью кадастрового инженера. 3. Форма акта обследования и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

«Разработку основ федеральной политики и правовое регулирование государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности осуществляет Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации на основании федеральных законов, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации и

Правительства Российской Федерации» (постановление Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2004 г. № 477.

Государственный технический учет объектов градостроительной деятельности осуществляют Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы, а техническую инвентаризацию объектов градостроительной деятельности осуществляют аккредитованные организации.

Приказом Минэкономразвития России от 19 октября 2004 г. № 281 утверждено «Положение об аккредитации Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости организаций технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности». Положение определяет порядок проведения аккредитации организаций технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности. Для получения аккредитации ОТИ направляет в территориальный орган Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по субъекту Российской Федерации по месту нахождения ОТИ заявление об аккредитации.

Формат представления в органы Роснедвижимости информации об объектах капитального строительства в рамках инвентаризации архивов организаций технической инвентаризации утвержден приказом Роснедвижимости от 20.06.2006г. № П/0134.

Данные выписок в электронном виде представляются в виде файлов формата XML в кодировке ANSI (Windows-1251). Описание информационных объектов приводится в табличной форме.

Таблица 1

Код элемента	Содержание элемента	Тип	Формат	Наименование	Дополнительная информация
с наименованием элемента>					

В постановлении Правительства Российской Федерации от 19.03.05 г. № 141, установлено, «что введение Единого государственного реестра объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с правилами, устанавливаемыми Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации. Ведение Единого государственного реестра объектов капитального строительства осуществляется на базе данных Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности».

Минэкономразвития в рамках работы по созданию в РФ государственного кадастра объектов недвижимости разработало порядок поэтапного перехода к учету зданий и сооружений в Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость). В "пилотных" регионах на первом этапе сведения о зданиях и сооружениях будут одновременно вноситься и в базы данных БТИ, и в базы данных региональных отделений Роснедвижимости. В числе "пилотных" регионов, в частности, - Кемеровская, Самарская и Калужская области.

Для того, чтобы кадастр заработал, необходимо создать информационную систему, обеспечивающую учет зданий и сооружений. В целом государством поставлена задача полного перехода к налогообложению в зависимости от кадастровой оценки и передаче налоговых платежей за недвижимость местному самоуправлению для обеспечения реализации его функций. Соответствующая федеральная целевая программа предусматривает завершение этой работы к 2011 году.

Приказами Минэкономразвития России утверждены административные регламенты исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции:

- "Ведение государственного технического учета объектов капитального строительства" (приказ от 26.04.2007 № 146);
- "Представление заинтересованным лицам сведений об объектах капитального строительства" (приказ от 26.04.2007 г. № 147).

Административные регламенты вступают в силу поэтапно начиная с 1 июля 2007 г. на территории Кемеровской, Самарской, Тверской областей. Далее ежегодно будут подключаться другие регионы по списку, а окончательно для всей территории Российской Федерации регламенты вступят в силу с 1 июля 2010 года.

10.15. Общие положения о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Согласно статье 131 Гражданского кодекса регистрации подлежат: «право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом».

Без государственной регистрации сделка с землей считается ничтожной (статья 165 Гражданского кодекса).

Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним подлежат все обладатели и держатели прав - как Российская Федерация в целом, так и отдельные граждане.

Обладатели прав на земельные участки

Государственная собственность		Муниципальная собственность	Собственность и иные права юридических лиц России и иностранных государств		Собственность и иные права физических лиц
Российской Федерации	Субъекта Российской Федерации		Коммерческие	Некоммерческие	Граждане России и иностранных государств

Требования по отнесению объектов к недвижимому имуществу и разделение их по группам установлены в статье 130 Гражданского кодекса.

Разделение недвижимых объектов по группам

К первой группе отнесены объекты, являющиеся недвижимостью по своей природе - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты.	Критерием отнесения объектов ко второй группе является прочная связь с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. К объектам, являющимся недвижимостью по физическим свойствам, относятся леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и другие объекты.	Гражданский кодекс относит к недвижимым вещам воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Несмотря на явную физическую природу указанных объектов как движимых вещей, они законодательно отнесены к недвижимому имуществу потому, что они являются "движущимися участками территории", находящимися под юрисдикцией Российской Федерации.

Недвижимостью признается и особый объект гражданских прав - предприятие как имущественный комплекс. Согласно статье 132 Гражданского кодекса «в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором».

При определении порядка оформления прав на недвижимость учитываются расходы заявителя в виде платы за государственную регистрацию. На государственную регистрацию заявляются объекты недвижимого имущества, одновременно являющиеся объектами бухгалтерского учета. Определение объектов регистрируемых прав, разделение движимых и недвижимых вещей должен провести правообладатель, руководствуясь проектной документацией, Положением о бухгалтерском учете основных средств ПБУ 6/01 и Общероссийским классификатором основных фондов.

Сложное техническое сооружение (газопровод, нефтепровод, скважина и пр.) представляет собой единую сложную недвижимую вещь, поэтому этот объект права описывается в I подразделе Единого

государственного реестра как сооружение в соответствии с характеристиками, указанными в документах технического учета (протяженность, глубина и пр.).

Приказом Минюста РФ от 04.03.2005 г. №16 утверждены «Правила внесения записей о правах на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и взаимодействия между федеральной регистрационной службой и ее территориальными органами»

Правила устанавливают порядок внесения записей о правах на предприятие как имущественный комплекс и сделках с ним в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в случае необходимости совершения сделки в отношении предприятия.

Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда (из статьи 3 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07. 97 г. № 122 ФЗ).

При этом инициатива о проведении государственной регистрации может исходить не только от правообладателей на земельные участки, но и от органов государственной власти и местного самоуправления.

Государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение (обременение) регистрируется не правообладателем, его регистрация проводится по правилам, предусмотренным статьей 16 настоящего Федерального закона для регистрации договоров и сделок, при обязательном уведомлении правообладателя (правообладателей) о зарегистрированном ограничении (обременении).

Государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с законодательством и в публичных интересах органов государственной власти и органов местного самоуправления, осуществляется по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости.

Регистрация ограничений (обременений) права, ипотеки, аренды или иной сделки с объектом недвижимого имущества возможна только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав» (п.2 статьи 13 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ).

Особенности государственной регистрации ограничений, обременений и сервитутов:

Регистрация проводится по инициативе:			Регистрация проводится при наличии ранее возникших прав аренды, ипотеки, доверительного управления, опеки, решения суда, ареста
Правообладателей (продавцов и т.п.)	Приобретателей права (покупателей и т.п.)	Органов власти с уведомлением собственника или иного обладателя права о публичных сервитутах, наложенных на земельный участок	

Согласно письму от 20.03.2000 г. № НМ-1082/2 «О включении в состав сведений, подлежащих регистрации прав на недвижимое имущество, градостроительных ограничений и сервитутов», Госстрой России подготовил Перечень наиболее часто встречающихся в градостроительной деятельности видов ограничений (обременений) и сервитутов, устанавливаемых в отношении объектов недвижимости.

Извлечение из Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ	
 Статья 1	Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).
	Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен

	сервитут, последний выступает в качестве обременения.
Статья 2	<i>Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</i> 1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - государственная регистрация прав) - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. 2. Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной настоящим Федеральным законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - Единый государственный реестр прав). 3. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав. 4. Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа.
Статья 12	<i>Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</i> 6. Каждый раздел состоит из трех подразделов. В подразделе 1 содержится краткое описание каждого объекта недвижимого имущества: адрес (местоположение), вид (название) объекта, его площадь (фактическая по кадастровому плану или по документам), назначение и иная необходимая информация. В подразделе II вносятся записи о праве собственности и об иных вещных правах на каждый объект недвижимого имущества, имя (наименование) правообладателя, данные удостоверения личности физического лица, реквизиты юридического лица, адрес, указанный правообладателем, вид права, размер доли в праве, наименования и реквизиты правоустанавливающих документов, дата внесения записи, имя регистратора и его подпись. В подразделе III вносятся записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество (сервитуте, ипотеке, доверительном управлении, аренде, аресте имущества, заявлении о праве требования в отношении объекта недвижимого имущества и других), дата внесения записи, имя регистратора и его подпись. В записях об ограничениях (обременениях) права указывается содержание ограничения (обременения), срок его действия, лица, в пользу которых ограничиваются права, сумма выданного кредита для ипотеки (залога), сумма ренты при отчуждении недвижимого имущества, наименование документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права, время его действия, содержание сделок с отложенным исполнением, стороны по таким сделкам, сроки и условия исполнения обязательств по сделкам, цены сделок. При заявлении о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права или сделки с объектом недвижимости в графу «Особые отметки» Единого государственного реестра прав вносится запись о данном заявлении, которая указывает на существование правопритязания в отношении данного объекта.
Статья 25	<i>Государственная регистрация права на вновь создаваемый объект недвижимого имущества.</i> 1. Право на вновь создаваемый объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания. 2. В случае необходимости совершения сделки с объектом незавершенного строительства право на указанный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, в установленных случаях на основании проектно-сметной документации, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.
Статья 26	<i>Государственная регистрация права аренды недвижимого имущества.</i> 1. Право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. С заявлением о государственной регистрации права аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества. 2. Если в аренду сдается земельный участок (участок недр) или часть его, к договору аренды, предоставляемому на государственную регистрацию прав, прилагается план (чертеж границ) земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду. 3. В том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, предоставляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего

	помещения (части помещения).
Статья 27	<i>Государственная регистрация сервитутов.</i> 1. Государственная регистрация сервитутов проводится в Едином государственном реестре прав на основании заявления собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте. Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав. 2. Если сервитут относится к части земельного участка или иного объекта недвижимости, к документам, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, прилагается заверенный организацией по учету соответствующего объекта недвижимости план, на котором отмечена сфера действий сервитута. Если сервитут относится ко всему земельному участку, предоставление плана земельного участка не требуется.

«Правилами ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденными Правительством Российской Федерации от 18.02.98 г. № 219, установлены требования к содержанию разделов.

В частности, подраздел 1 содержит краткое описание объекта недвижимого имущества на основании документов, удостоверенных организациями, осуществляющими кадастровый и технический учет объектов недвижимости на территории регистрационного округа.

(24). Формы подраздела 1, соответствующие трем видам недвижимого имущества: земельному участку (форма 1-1), зданию или сооружению (форма 1-2), жилому, нежилому помещению и прочим составляющим здания или сооружения (форма 1-3).

Подраздел II формируется из записей о праве собственности и об иных вещных правах на основании сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах.

(38). В графе "Вид права" указывается право собственности, а также иные вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление и сервитут.

Источником данных для формирования подраздела III, содержащего записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других вещных прав на объект недвижимого имущества, служат подлежащие обязательной государственной регистрации договоры и иные документы, служащие основанием возникновения ограничений (обременений). В подразделе III вносятся записи об ограничениях (обременениях) вещных прав. Этот подраздел разбит на специальные части: подраздел III-1 - для записей об аренде; подраздел III-2 - для записей об ипотеке; подраздел III-3 - для записей о сервитуте; подраздел III-4 - для записи о сделках; подраздел III-5 - для записей об аресте (запрещении заключения сделок с имуществом); подраздел III-6 - для записей о прочих ограничениях (обременениях).

Правоудостоверяющим документом является свидетельство о государственной регистрации прав, выдаваемое правообладателю. Свидетельство - это документ строгой отчетности, имеет степень защищенности на уровне ценной бумаги на предъявителя, а также учетную серию и номер.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 ноября 2006 г. N 710 утверждены изменения, которые вносятся в правила ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по регистрации права общей долевой собственности:

- "При государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, возникшего до вступления в силу Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", допускается указание размера доли в праве в гектарах или баллогектарах на основании сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах.
- При регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, в графе "Доля" указывается размер доли в праве общей долевой собственности на них, принадлежащей собственнику помещения в многоквартирном доме, согласно сведениям, содержащимся в представленных на регистрацию документах. Если помещение в многоквартирном доме принадлежит нескольким лицам на праве общей долевой собственности, в графе "Доля" указывается размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональный размеру доли в праве общей собственности на это помещение. Если в представленных на регистрацию документах не указан размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в графу "Доля" вносятся слова "доля в праве общей долевой собственности".

пропорциональна размеру общей площади", далее указываются сведения о помещении, принадлежащем собственнику (участнику общей долевой собственности), в соответствии с пунктами 28 и 29 настоящих Правил.

- При государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на объект недвижимого имущества, составляющий паевой инвестиционный фонд, графа "Доля" не заполняется..
- "земельный участок (в кондоминиуме)" заменить словами "земельный участок (общее имущество в многоквартирном доме)";
- в форме i-2 слова "здание, сооружение (в кондоминиуме)" заменить словами "здание, сооружение (общее имущество в многоквартирном доме)";

10.15.1. Представление материалов для регистрации прав на земельные участки (из опыта практической работы)

Государственная регистрация прав на земельные участки осуществляется по месту их нахождения в пределах района (города). Если регистрируемый земельный участок находится на территории нескольких районов (городов), то регистрация права собственности в отношении этого участка осуществляется в территориальном Управлении Росрегистрации по субъекту Российской Федерации.

Для регистрации права на земельные участки необходимо представить следующие документы:

1. Заявление (составляется на бланке при сдаче документов).
2. Документ, удостоверяющий личность заявителя.
3. Постановление о государственной регистрации организации как юридического лица.
4. Учредительные документы со всеми изменениями и дополнениями. В случае, если изменений не было, - письмо за подписью руководителя об отсутствии изменений.
5. Информационное письмо налоговой инспекции о присвоении ИНН либо карта (свидетельство) о постановке на учет в государственную налоговую инспекцию (ГосНИ).
6. Доверенность (при обращении представителя юридического лица).
7. Документы, подтверждающие полномочия руководителя: приказ о назначении, решение общего собрания учредителей, контракт, решение суда о назначении арбитражного управляющего, другой аналогичный документ.
8. Правоустанавливающие документы:
 - акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
 - договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;
 - акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;
 - свидетельство о праве на наследство;
 - вступившие в законную силу судебные решения;
 - акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
 - иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;
 - в случае нового строительства согласно статье 25 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07. 97 г. № 122 ФЗ: «Право на вновь созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания».
9. Документ, подтверждающий плату за государственную регистрацию.
10. Справка Бюро технической инвентаризации (БТИ) с техническим паспортом на объект.
11. Выписка из государственного земельного кадастра в виде кадастрового плана земельного участка, содержащая, кроме графического отображения земельного участка, следующие сведения: кадастровый

номер, наименование участка, местоположение, категория земель, разрешенное использование (назначение), фактическое использование (характеристика деятельности), площадь, сведения о правах, особые отметки, цель предоставления выписки, сведения о частях земельного участка и обременениях, описание границ земельного участка, описание поворотных точек границ земельного участка.

12. Другие документы, характеризующие конкретный объект недвижимости.

10.15. 2. Регистрация земельных участков под линейными объектами и предоставление информации о зарегистрированных правах

Пользование земельными участками под линейными объектами (газо -, нефте -, продуктопроводами, линиями связи и электропередачи, автомобильными и железными дорогами) имеет свои особенности, и, соответственно, это следует учитывать при подготовке правоустанавливающих документов на землю, присвоении кадастровых номеров и регистрации земельных участков. Согласно Указу Президента Российской Федерации «Об обеспечении надежного функционирования Единой системы газоснабжения при осуществлении открытым акционерным обществом «Газпром» мер по совершенствованию своей структуры» от 05.05.99 г. № 544 установлено следующее:

«2.С учетом особенностей Единой системы газоснабжения, являющейся технологическим, организационным и имущественным комплексом, Министерству юстиции Российской Федерации обеспечить регистрацию прав на магистральные газопроводы и другие входящие в Единую систему газоснабжения объекты недвижимости, которые находятся в собственности ОАО «Газпром», и регистрацию прав ОАО «Газпром» и создаваемых им хозяйственных обществ на передаваемое ОАО «Газпром» в их уставные капиталы имущество как на предприятия - имущественные комплексы на основании пункта 2 статьи 22 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» по месту нахождения ОАО «Газпром» как юридического лица в соответствии с оценкой имущества, представляемой ОАО «Газпром» в органы по регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.

Министерству юстиции Российской Федерации определить порядок взаимодействия органов по регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, обеспечивающий на основе регистрации указанных предприятий - имущественных комплексов внесение записей о праве на каждый объект недвижимости, входящий в состав таких комплексов, в Единый государственный реестр прав в месте нахождения объекта недвижимости».

Постановлением Правительства РФ от 11 февраля 2005 года № 68 утверждено Положение об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи.

Положение дает определение линейно-кабельных сооружений связи, как совокупности разнородных недвижимых вещей, образующих единое целое посредством соединения движимым имуществом (кабелями). При этом линейно-кабельные сооружения связи должны обладать одновременно тремя признаками: (1) наличие функциональной и технологической взаимосвязанности; (2) предназначение для использования по общему целевому назначению для размещения кабеля связи; (3) наличие протяженности (длины).

Государственная регистрация права на земельные участки, на которых располагаются линейно-кабельные сооружения связи, осуществляется территориальными органами, действующими в пределах соответствующего регистрационного округа (по месту расположения этих земельных участков).

В соответствии с Положением линейно-кабельные сооружения связи регистрируются как одна сложная вещь. В случае, если сооружение располагается на территории нескольких регистрационных округов, государственная регистрация осуществляется Федеральной регистрационной службой. К документам, необходимым для государственной регистрации права на линейно-кабельное сооружение связи, прилагается технический паспорт сооружения, составленный органами технической инвентаризации (ОТИ). В состав технического паспорта входит план линейно-кабельного сооружения связи.

В письме Федерального дорожного агентства от 29 июня 2004 г. N ФДА-28/366-ис дается разъяснение о том, что «для получения разрешения (специального разрешения) на строительство объектов недвижимости федерального значения представляется, в том числе, документ, удостоверяющий право инвестора, заказчика (застройщика) на земельный участок (подпункт б) пункта 22 Правил выдачи разрешений на строительство).

Следовательно, производство строительно-монтажных работ при строительстве и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования и сооружений на них, а также других объектов

недвижимости дорожного хозяйства федеральной формы собственности не допускается при отсутствии установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации разрешений на строительство указанных объектов недвижимости.

Органы управления дорожным хозяйством - заказчики работ по строительству и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования и сооружений на них при реализации программ дорожных работ обязаны в приоритетном порядке обеспечить:

- выполнение землеустроительных работ, связанных с формированием земельных участков полосы отвода (территории строительства) для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования и сооружений на них, постановкой земельных участков на государственный кадастровый учет и государственной регистрацией права органов управления дорожным хозяйством на предоставленные земельные участки;
- оплату собственникам изымаемых земельных участков выкупной цены за изымаемое имущество и занимаемые им земельные участки;
- возмещение причиненных собственникам, землевладельцам, землепользователям и арендаторам убытков, связанных с изъятием их земельных участков для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования и сооружений на них;
- возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, вызванных изъятием земельных участков для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования и сооружений на них;
- оплату государственной регистрации права на земельные участки, изъятые и предоставленные в установленном порядке для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования и сооружений на них.

Финансирование расходов, связанных с выполнением указанных мероприятий при реализации программ дорожных работ, осуществляется за счет средств федерального бюджета, предусмотренных утвержденной в установленном порядке проектной документацией на подготовку территории строительства.

Анализ правоприменительной практики показывает, что в ряде случаев учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество отказывают в регистрации соответствующих прав на занимаемый земельный участок, ссылаясь на положения статьи 25 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ.

Указанная ссылка является неправомерной по причине того, что статья 25 регламентирует процедуру государственной регистрации права на вновь создаваемый строительством (реконструкцией) объект недвижимого имущества - участок автомобильной дороги (включая занимаемые им земельные участки), которая осуществляется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

В рассматриваемом случае речь идет не о едином и неделимом имущественном комплексе - автомобильной дороге, а о земельном участке, предоставленном в установленном порядке для ее размещения. Следовательно, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации процедурно должны быть осуществлены следующие действия:

- формирование земельных участков полосы отвода (территории строительства), предоставленных для строительства (реконструкции) автомобильной дороги общего пользования, постановка земельных участков на государственный кадастровый учет;
- государственная регистрация права органа управления дорожным хозяйством на предоставленные земельные участки;
- получение разрешения на строительство объекта недвижимости;
- производство соответствующих строительно-монтажных работ;
- оформление приемки в эксплуатацию законченных строительством (реконструкцией, капитальным ремонтом) участка автомобильной дороги общего пользования и сооружений на нем;
- регистрация соответствующих прав органа управления дорожным хозяйством на созданный объект недвижимого имущества.

В Правилах ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дополненных постановлением Правительства РФ от 03.09.2003 г. №546: «Государственную регистрацию прав на предприятие как имущественный комплекс (далее именуется - предприятие) и сделок с ним осуществляет учреждение юстиции по регистрации прав по месту регистрации (проживания) лица, приобретающего в собственность предприятие, а государственную регистрацию договора аренды, договора об ипотеке и иного ограничения (обременения) права на предприятие - по месту регистрации правообладателя предприятия. Если указанные лица

зарегистрированы (проживают) на территории иностранного государства, государственная регистрация осуществляется по месту регистрации (проживания) участника сделки (стороны договора), зарегистрированного (проживающего) на территории Российской Федерации, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации».

«Государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставить сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу - документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя)» (из статьи 7 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 г. № 122 ФЗ).

В целях изъятия (выкупа) земельного участка для строительства или совершения сделок сведения о зарегистрированных правах на земельные участки можно будет получить в учреждении юстиции. Указания по осуществлению регистрации недвижимого имущества и формы документов, которые могут быть предоставлены по запросу, установлены в «Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах», утвержденной приказами Министерства юстиции Российской Федерации, Министерства имущественных отношений Российской Федерации, Федеральной службы земельного кадастра России, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 03.07.2000 г. №№ 194/16/1/168.

В Инструкции установлены:

- порядок заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав;
- порядок заполнения и выдачи сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- порядок заполнения и выдачи выписок из Единого государственного реестра прав;
- порядок заполнения и выдачи сведений о содержании правоустанавливающих документов;
- порядок заполнения и выдачи обобщенных сведений о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости;
- порядок заполнения и выдачи сведений о переходе прав на объект недвижимости;
- порядок заполнения и выдачи правообладателю информации о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, на который он имеет права;
- предоставление информации органам (организациям, ответственным за учет объектов недвижимого имущества;
- формы документов.

Инструкция имеет пять приложений, содержащих следующие формы справок:

Приложение № 1: Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложение № 2: Справка о содержании правоустанавливающих документов.

Приложение № 3: Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества.

Приложение № 4: Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества.

Приложение № 5: Справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества.

10.15.3. Оплата работ по регистрации недвижимости и предоставлении информации о зарегистрированных правах

В статье 11 Федерального закона от 21.07.97 г. № 122 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлено следующее:

«1. За государственную регистрацию прав в соответствии с налоговым законодательством взимается государственная пошлина.

2. За предоставление информации о зарегистрированных правах, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, взимается плата».

В соответствии со статьей 333.33.Налогового кодекса от 31 июля 1998 года N 146-ФЗ с изм. от 30.12.2006 г. установленные следующие размеры государственной пошлины за государственную регистрацию.

Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию				
прав на предприятие как имущественный комплекс, договора об отчуждении предприятия как имущественного комплекса, а также ограничений (обременений) прав на предприятие как имущественный комплекс - 0,1 процента стоимости имущества, имущественных и иных прав, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, но не более 30 000 рублей;	прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества: физическим лицам - 500 рублей; организациям - 7 500 рублей; федеральным органам государственной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления - 100 рублей;	доли в праве общей собственности на общее недвижимое имущество в многоквартирном доме - 50 рублей;	права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества - 100 рублей;	за внесение изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: физическим лицам - 100 рублей; организациям - 300 рублей; федеральным органам государственной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления - 50 рублей;

Предоставление информации о зарегистрированных правах, выдача копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, является платным. Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2004 г. № 773 размер платы за предоставление информации о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества составляет:

для физических лиц - 100 рублей;

для юридических лиц - 300 рублей.

на предприятие как имущественный комплекс - 600 рублей.

Инструкция о порядке выдачи правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, утверждена приказом Минюста РФ от 25 мая 2004 г. N 107.

10.15.4. О перечнях документов для регистрации права на объекты недвижимости

Перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю утвержден постановлением Правительства

Российской Федерации от 30 июня 2006 г. № 404:

1. Заявление о государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок, содержащее указание на нормативный акт, являющийся основанием для регистрации права собственности на земельный участок.
2. Правоустанавливающие документы на земельный участок.
3. Правоустанавливающие документы на объекты недвижимого имущества и кадастровый план земельного участка, подтверждающий нахождение объекта недвижимого имущества на данном земельном участке, - в случае, если основанием для регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок является нахождение на данном земельном участке недвижимого имущества.
4. Иные документы - в случаях, установленных федеральными законами.

Организациями, осуществляющими услуги по сделкам с недвижимостью, накоплен опыт подготовки комплектов документов в зависимости от видов сделок. Перечни документов и как ими пользоваться для регистрации права на объекты недвижимости опубликованы на сайте Rielt.ru (г. Саратов) <http://www.rielt.ru/modules.php?name=Pages&pa=showpage&pid=205>.

Наименование (тематика) самих перечней и содержание перечня документов для регистрации права на объекты недвижимости приводим далее с небольшими сокращениями.

Перечни и содержание перечня документов для регистрации права на объекты недвижимости

Перечень документов, удостоверяющих личность
Перечень документов, подтверждающих правоспособность юридического лица
Перечень документов, необходимых для регистрации права собственности граждан по договорам приватизации жилья
Перечень документов, необходимых для регистрации права собственности при передаче жилого помещения в собственность при внесении полного паевого взноса
Перечень документов, необходимых для регистрации права собственности на вновь создаваемый объект недвижимого имущества для физических лиц
Перечень документов, необходимых для регистрации права собственности на вновь создаваемый объект недвижимого имущества для юридических лиц, возводящих объект без привлечения дольщиков
Перечень документов, необходимых для регистрации права на вновь создаваемый объект недвижимого имущества, построенный с привлечением инвесторов
Перечень документов, необходимых для регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, не завершённый строительством, для юридических лиц (без привлечения дольщиков)
Перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, не завершённый строительством, для физических лиц
Перечень документов, необходимых для государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (за исключением производственного назначения)
Перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на объекты долевого строительства в многоквартирных домах и иных объектах недвижимости
Перечень документов, необходимых для регистрации прав на жилые помещения после перепланировки и переустройства
Перечень документов, необходимых для регистрации сервитутов на земельные участки
Перечень документов, необходимых для регистрации сделки по отчуждению недвижимого имущества (заключенной в простой письменной форме, нотариально удостоверенной) и перехода права собственности (участники сделки - физические лица)
Перечень документов, необходимых для регистрации сделки по отчуждению недвижимого имущества (заключенной в простой письменной форме, нотариально удостоверенной) и перехода права собственности на объекты жилого фонда (стороны сделки - юридические лица)
Перечень документов, необходимых для регистрации права собственности на жилой дом для физических лиц (при наследовании, на основании решения суда, свидетельства о праве собственности в общем имуществе)
Перечень документов, необходимых для регистрации права собственности на садовый дом для физических лиц
Перечень документов, необходимых для государственной регистрации сделки отчуждения недвижимого имущества - жилого дома с хозяйственными постройками (заключенной в простой письменной форме, нотариально удостоверенной) и перехода права собственности
Перечень документов, необходимых для регистрации права собственности на жилой дом для юридических лиц
Перечень документов, необходимых для регистрации права на земельный участок для юридических лиц
Перечень документов, необходимых для регистрации прав на земельный участок для физических лиц
Перечень документов, необходимых для государственной регистрации перехода права на земельный участок для физических лиц на основании договора, заключенного в простой письменной форме
Перечень документов, необходимых для государственной регистрации перехода права на земельный участок для юридических лиц на основании договора, заключенного в простой письменной форме
Перечень документов, необходимых для регистрации перехода права на недвижимое имущество и сделок с ним с участием юридических лиц, в отношении которых введена одна из процедур банкротства
Перечень документов, необходимых для регистрации перехода права на недвижимое имущество и сделок с ним с участием юридических лиц, в отношении которых введена одна из процедур банкротства
Перечень документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на объект нежилого фонда в результате сделки
Перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на объект нежилого фонда, возникшего в процессе приватизации
Перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на объект нежилого фонда
Перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на объект нежилого фонда, возникшего в результате реорганизации юридического лица
Перечень документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на объект нежилого фонда в результате отчуждения арестованного имущества

<u>Перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на объект нежилого фонда в процессе ликвидации юридического лица</u>
<u>Перечень документов, необходимых для государственной регистрации сделки и перехода права собственности на предприятие как имущественный комплекс</u>
<u>Перечень документов, необходимых для регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в собственности РФ, Саратовской области или муниципального образования</u>
<u>Перечень документов, необходимых для регистрации ипотеки</u>
<u>Перечень документов, необходимых для регистрации прав хозяйственного владения, оперативного управления</u>
<u>Перечень документов, необходима для внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним</u>
<u>Перечень документов, необходимых для регистрации аренды (субаренды)</u>
<u>Перечень документов, необходимых для государственной регистрации возникновения, перехода и прекращения прав и сделок с ним на линейные объекты, и объекты, представляющие собой особую сложность</u>
<u>Перечни документов для регистрации права на объекты недвижимости</u>

Перечень документов, необходимых для регистрации права на вновь создаваемый объект недвижимого имущества, построенный с привлечением инвесторов (для правоотношений, на которые не распространяется действие Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ)

1. Заявление о государственной регистрации.
 2. Документ об оплате государственной пошлины.
 3. Документ, удостоверяющий личность заявителя.
 4. Документы, определяющие статус юридического лица.
 5. Документы, подтверждающие полномочия представителя действовать от имени юридического лица.
 6. Документы об отводе земли под строительство.
 7. Решение органов исполнительной власти о разрешении на строительство здания (сооружения) с последующими изменениями и дополнениями, если таковые имеются.
 8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.
- Примечание: Для объектов, построенных и введенных в эксплуатацию до 01.01.2005 г, - Акт приемки законченного строительством объекта и распоряжение компетентного органа об утверждении акта.
9. План объекта недвижимости и документ, содержащий его описание (технический паспорт, экспликация, иной документ) в случаях, когда представленный на государственную регистрацию план не содержит всех сведений, необходимых для внесения сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
 10. Документ о присвоении дому постоянного почтового адреса.
 11. Документы о привлечении инвесторов к строительству (справка о количестве участников строительства с приложением всех соответствующих договоров).
 12. Договор об инвестировании строительства.
 13. Акт приема-передачи объекта недвижимости.
 14. Иные документы, предоставление которых предусмотрено законодательством РФ.

Примечание: Права на земельные участки, возникшие до 07.07.97 г, а также договоры аренды земельных участков, заключенные до 07.07.97г. в установленных законом случаях, должны быть зарегистрированы в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

11. Предоставление земельных участков для строительства с учетом требований по охране окружающей среды и рекультивации нарушенных земель

11.1. Общие требования по охране окружающей среды

Среди главных приоритетов, установленных в Земельном кодексе (статья 1), является «приоритет охраны земли как важнейшего компонента *окружающей среды* и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде»;

Согласно статье 3 Земельного кодекса «земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения). К отношениям по использованию и охране недр, вод, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации применяются соответственно законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, об охране окружающей среды, об охране атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, специальные федеральные законы».

Среди обязанностей собственника земельного участка, и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, установленных в статье 42 Земельного кодекса, установлена обязанность «использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред *окружающей среде*, в том числе земле как природному объекту».

Земельным кодексом (статья 56) установлены ограничения прав на землю, среди которых могут быть установлены: «особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных».

Для целей строительства объектов нередко осуществляется предоставление земель лесного фонда в целях строительства и эксплуатации объектов, поэтому в Земельном кодексе (статья 101) установлено, что порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом и лесным законодательством.

Охрана и рациональное использования природных ресурсов регулируются международными договорами Российской Федерации, земельным, водным, лесным законодательством, законодательством о недрах, животном мире, иным законодательством в области охраны окружающей среды и природопользования.

Охрана окружающей среды для обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, регулируется законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения и законодательством об охране здоровья, иным, направленным на обеспечение благоприятной для человека окружающей среды, законодательством.

Отношения в сфере взаимодействия общества и природы, возникающие при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, и правовые основы государственной политики в области охраны окружающей среды регулируются Федеральным законом «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г. N 7-ФЗ, которым определяется и обеспечивается сбалансированное решение:

- социально - экономических задач,
- сохранение благоприятной окружающей среды,
- биологического разнообразия и природных ресурсов в целях удовлетворения потребностей нынешнего и будущих поколений,
- укрепления правопорядка в области охраны окружающей среды,
- обеспечения экологической безопасности.

Окружающая среда определяется как совокупность компонентов природной среды, природных и природно-антропогенных объектов, а также антропогенных объектов.

СОВОКУПНОСТЬ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ			
компоненты природной среды:	природный объект:	природно-антропогенный объект:	антропогенный объект:
земля, недра, почвы, поверхностные и подземные воды, атмосферный воздух, растительный, животный мир и иные организмы, а также озоновый слой атмосферы и околоземное космическое пространство, обеспечивающие в совокупности благоприятные условия для существования жизни на Земле	естественная экологическая система, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства	природный объект, измененный в результате хозяйственной и иной деятельности, и (или) объект, созданный человеком, обладающий свойствами природного объекта и имеющий рекреационное и защитное значение	объект, созданный человеком для обеспечения его социальных потребностей и не обладающий свойствами природных объектов

При выборе земельного участка для строительства объекта необходимо руководствоваться основными принципами охраны окружающей среды, установленными в статье 3 Федерального закона «Об охране окружающей среды», согласно которым «хозяйственная и иная деятельность должна осуществляться на основе:

- соблюдение права человека на благоприятную окружающую среду;
- обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;
- научно обоснованное сочетание экологических, экономических и социальных интересов человека, общества и государства в целях обеспечения устойчивого развития и благоприятной окружающей среды;
- охрана, воспроизводство и рациональное использование природных ресурсов как необходимые условия обеспечения благоприятной окружающей среды и экологической безопасности;
- ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятной окружающей среды и экологической безопасности на соответствующих территориях;
- платность природопользования и возмещение вреда окружающей среде;
- независимость контроля в области охраны окружающей среды;
- презумпция экологической опасности планируемой хозяйственной и иной деятельности;
- обязательность оценки воздействия на окружающую среду при принятии решений об осуществлении хозяйственной и иной деятельности;
- обязательность проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации проверки проектов и иной документации, обосновывающих хозяйственную и иную деятельность, которая может оказать негативное воздействие на окружающую среду, создать угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан, на соответствие требованиям технических регламентов в области охраны окружающей среды;
- учет природных и социально-экономических особенностей территорий при планировании и осуществлении хозяйственной и иной деятельности;
- приоритет сохранения естественных экологических систем, природных ландшафтов и природных комплексов;
- допустимость воздействия хозяйственной и иной деятельности на природную среду исходя из требований в области охраны окружающей среды;
- обеспечение снижения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в соответствии с нормативами в области охраны окружающей среды, которого можно достигнуть на основе использования наилучших существующих технологий с учетом экономических и социальных факторов;
- обязательность участия в деятельности по охране окружающей среды органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, общественных и иных некоммерческих объединений, юридических и физических лиц;
- сохранение биологического разнообразия;
- обеспечение интегрированного и индивидуального подходов к установлению требований в области охраны окружающей среды к субъектам хозяйственной и иной деятельности, осуществляющим такую деятельность или планирующим осуществление такой деятельности;

- запрещение хозяйственной и иной деятельности, последствия воздействия которой непредсказуемы для окружающей среды, а также реализации проектов, которые могут привести к деградации естественных экологических систем, изменению и (или) уничтожению генетического фонда растений, животных и других организмов, истощению природных ресурсов и иным негативным изменениям окружающей среды;
- соблюдение права каждого на получение достоверной информации о состоянии окружающей среды, а также участие граждан в принятии решений, касающихся их прав на благоприятную окружающую среду, в соответствии с законодательством;
- ответственность за нарушение законодательства в области охраны окружающей среды;
- организация и развитие системы экологического образования, воспитание и формирование экологической культуры;
- участие граждан, общественных и иных некоммерческих объединений в решении задач охраны окружающей среды;
- международное сотрудничество Российской Федерации в области охраны окружающей среды».

При выборе земельного участка для строительства объекта необходимо учитывать, что согласно требованиям статьи 16 Федерального закона «Об охране окружающей среды» к видам негативного воздействия на окружающую среду относятся:

- выбросы в атмосферный воздух загрязняющих веществ и иных веществ;
- сбросы загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в поверхностные водные объекты, подземные водные объекты и на водосборные площади;
- загрязнение недр, почв;
- размещение отходов производства и потребления;
- загрязнение окружающей среды шумом, теплом, электромагнитными, ионизирующими и другими видами физических воздействий;
- иные виды негативного воздействия на окружающую среду.

Согласно статье 4 Федерального закона «Об охране окружающей среды» «объектами охраны окружающей среды от загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения и иного негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности являются:

- земли, недра, почвы;
- поверхностные и подземные воды;
- леса и иная растительность, животные и другие организмы и их генетический фонд;
- атмосферный воздух, озоновый слой атмосферы и околоземное космическое пространство.

В первоочередном порядке охране подлежат естественные экологические системы, природные ландшафты и природные комплексы, не подвергшиеся антропогенному воздействию.

Особой охране подлежат объекты, включенные в Список всемирного культурного наследия и Список всемирного природного наследия, государственные природные заповедники, в том числе биосферные, государственные природные заказники, памятники природы, национальные, природные и дендрологические парки, ботанические сады, лечебно-оздоровительные местности и курорты, иные природные комплексы, исконная среда обитания, места традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации, объекты, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, континентальный шельф и исключительная экономическая зона Российской Федерации, а также редкие или находящиеся под угрозой исчезновения почвы, леса и иная растительность, животные и другие организмы и места их обитания».

К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в сфере отношений, связанных с охраной окружающей среды, относятся образование особо охраняемых природных территорий федерального значения, природных объектов всемирного наследия, управление природно-заповедным фондом, ведение Красной книги Российской Федерации и др.

В соответствии со своими полномочиями (статья 6) органы государственной власти субъектов Российской Федерации определяют основные направления охраны окружающей среды на территориях субъектов Российской Федерации с учетом географических, природных, социально - экономических и иных особенностей субъектов Российской Федерации; принимают решение и осуществляют образование особо охраняемых природных территорий регионального значения, управление и контроль в области охраны и использования таких территорий, ограничивают, приостанавливают и (или) запрещают хозяйственную и иную деятельность, осуществляемую с нарушением законодательства в

области охраны окружающей среды, ведут Красную книгу субъекта Российской Федерации, осуществляют экологическую паспортизацию.

В соответствии со статьей 13 ФЗ «Об охране окружающей среды» органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления и должностные лица обязаны оказывать содействие гражданам, общественным и иным некоммерческим объединениям в реализации их прав в области охраны окружающей среды, а в случае препятствия реализации указанных прав привлекаются к ответственности в установленном порядке.

Размещение объектов, хозяйственная и иная деятельность которых может причинить вред окружающей среде, решение об их размещении принимается с учетом мнения населения или результатов референдума.

При этом следует иметь в виду, что каждый гражданин имеет право на благоприятную окружающую среду, на ее защиту от негативного воздействия, вызванного хозяйственной и иной деятельностью, чрезвычайными ситуациями природного и техногенного характера, на достоверную информацию о состоянии окружающей среды и на возмещение вреда окружающей среде (статья 11).

Граждане имеют право создавать общественные объединения, фонды и иные некоммерческие организации, осуществляющие деятельность в области охраны окружающей среды.

Общественные и иные некоммерческие объединения в соответствии со статьей 12 имеют право:

- «организовывать собрания, митинги, демонстрации, шествия и пикетирование, сбор подписей под петициями и принимать участие в указанных мероприятиях в соответствии с законодательством Российской Федерации, вносить предложения о проведении референдумов по вопросам охраны окружающей среды и об обсуждении проектов, касающихся охраны окружающей среды;
- обращаться о получении своевременной, полной и достоверной информации о состоянии окружающей среды, о мерах по ее охране, об обстоятельствах и о фактах хозяйственной и иной деятельности, создающих угрозу окружающей среде, жизни, здоровью и имуществу граждан;
- участвовать в установленном порядке в принятии хозяйственных и иных решений, реализация которых может оказать негативное воздействие на окружающую среду, жизнь, здоровье и имущество граждан;
- обращаться в органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления и иные организации с жалобами, заявлениями, исками и предложениями по вопросам, касающимся охраны окружающей среды, негативного воздействия на окружающую среду, и получать своевременные и обоснованные ответы;
- организовывать и проводить в установленном порядке слушания по вопросам проектирования, размещения объектов, хозяйственная и иная деятельность которых может нанести вред окружающей среде, создать угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан;
- организовывать и проводить в установленном порядке общественную экологическую экспертизу;
- рекомендовать своих представителей для участия в проведении государственной экологической экспертизы;
- подавать в органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, суд обращения об отмене решений о проектировании, размещении, строительстве, реконструкции, об эксплуатации объектов, хозяйственная и иная деятельность которых может оказать негативное воздействие на окружающую среду, об ограничении, о приостановлении и прекращении хозяйственной и иной деятельности, оказывающей негативное воздействие на окружающую среду;
- предъявлять в суд иски о возмещении вреда окружающей среде;
- осуществлять другие предусмотренные законодательством права».

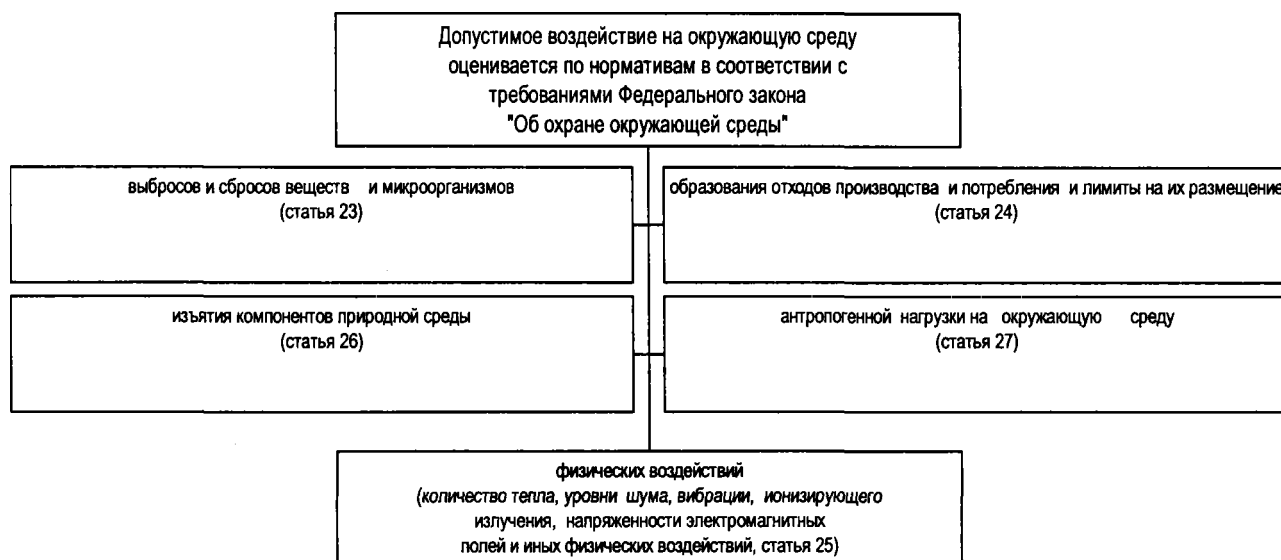
11.2. Требования по охране окружающей среды при размещении, проектировании и эксплуатации объектов различного назначения

В целях государственного регулирования воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, гарантирующего сохранение благоприятной окружающей среды и обеспечение экологической безопасности осуществляется нормирование в области охраны окружающей среды.

Нормирование заключается в установлении нормативов:

- качества окружающей среды,
- нормативов допустимого воздействия на окружающую среду при осуществлении хозяйственной и иной деятельности,
- государственных стандартов и иных нормативных документов в области охраны окружающей среды.

Качество окружающей среды оценивается в соответствии с *химическими, физическими, биологическими* показателями.



Согласно статье 22 ФЗ «Об охране окружающей среды» нормативы допустимого воздействия на окружающую среду должны обеспечивать соблюдение нормативов качества окружающей среды. За превышение установленных нормативов допустимого воздействия на окружающую среду субъекты хозяйственной и иной деятельности в зависимости от причиненного вреда несут ответственность.

Федеральным законом «Об охране окружающей среды» (статья 34) установлено, что: «размещение, проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация, консервация и ликвидация зданий, строений, сооружений и иных объектов, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду, осуществляются в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды. При этом должны предусматриваться мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности».

В статье 35 Федерального закона «Об охране окружающей среды» установлены требования в области охраны окружающей среды при размещении зданий, строений, сооружений и иных объектов:

«1. При размещении зданий, строений, сооружений и иных объектов должно быть обеспечено выполнение требований в области охраны окружающей среды, восстановления природной среды, рационального использования и воспроизводства природных ресурсов, обеспечения экологической безопасности с учетом ближайших и отдаленных экологических, экономических, демографических и иных последствий эксплуатации указанных объектов и соблюдением приоритета сохранения благоприятной окружающей среды, биологического разнообразия, рационального использования и воспроизводства природных ресурсов.

2. Выбор мест размещения зданий, строений, сооружений и иных объектов осуществляется с соблюдением требований законодательства при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

3. В случаях, если размещение зданий, строений, сооружений и иных объектов затрагивает законные интересы граждан, решение принимается с учетом результатов референдумов, проводимых на соответствующих территориях».

При осуществлении хозяйственной деятельности, связанной со строительством объектов, необходимо предусматривать комплекс мероприятий по уменьшению негативного воздействия объектов

на окружающую среду. хозяйственное воздействие происходит при размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации, консервации и ликвидации зданий, строений, сооружений и иных объектов. При этом должны предусматриваться адекватные мероприятия. На схеме представлены этапы воздействия, связанные со строительством объектов, и возможные мероприятия по уменьшению негативного воздействия.



При выборе места размещения объекта необходимо учитывать требования Федерального закона «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г. N 7-ФЗ (статьи 36-55), в котором установлены требования в области охраны окружающей среды при размещении, проектировании и эксплуатации объектов различного назначения. Одно из основных требований - это соблюдение **технических регламентов** в области охраны окружающей среды.

Извлечения из Федерального закона «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г. N 7-ФЗ с изм. от 18.12.2006 Б1232-ФЗ	
 Статья 36	<i>Требования в области охраны окружающей среды при проектировании зданий, строений, сооружений и иных объектов</i> 1. При проектировании зданий, строений, сооружений и иных объектов должны учитываться нормативы допустимой антропогенной нагрузки на окружающую среду, предусматриваться мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, а также способы размещения отходов производства и потребления, применяться ресурсосберегающие, малоотходные, безотходные и иные наилучшие существующие технологии, способствующие охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов.
	2. Запрещается изменение стоимости проектных работ и утвержденных проектов за счет исключения из таких работ и проектов планируемых мероприятий по охране окружающей среды при проектировании строительства, реконструкции, технического перевооружения, консервации и ликвидации зданий, строений, сооружений и иных объектов.
Статья 37	<i>Требования в области охраны окружающей среды при строительстве и реконструкции зданий, строений, сооружений и иных объектов</i> 1. Строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений и иных объектов должны осуществляться по утвержденным проектам с соблюдением требований технических регламентов в области охраны окружающей среды.
	2. Запрещаются строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений и иных объектов до утверждения проектов и установления границ земельных участков на местности, а также изменение утвержденных проектов в ущерб требованиям в области охраны окружающей среды.
	3. При осуществлении строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений и иных объектов принимаются меры по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рекультивации земель, благоустройству территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 38	<i>Требования в области охраны окружающей среды при вводе в эксплуатацию зданий, строений, сооружений и иных объектов</i> 1. Ввод в эксплуатацию зданий, строений, сооружений и иных объектов осуществляется при условии выполнения в полном объеме предусмотренных проектной документацией мероприятий по охране окружающей среды. 2. Запрещается ввод в эксплуатацию зданий, строений, сооружений и иных объектов, не оснащенных техническими средствами и технологиями обезвреживания и безопасного размещения отходов производства и потребления, обезвреживания выбросов и сбросов загрязняющих веществ, обеспечивающими выполнение установленных требований в области охраны окружающей среды. Запрещается также ввод в эксплуатацию объектов, не оснащенных средствами контроля за загрязнением окружающей среды, без завершения предусмотренных проектами работ по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рекультивации земель, благоустройству территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации.
Статья 39	<i>Требования в области охраны окружающей среды при эксплуатации и выводе из эксплуатации зданий, строений, сооружений и иных объектов</i> 1. Юридические и физические лица, осуществляющие эксплуатацию зданий, строений, сооружений и иных объектов, обязаны соблюдать утвержденные технологии и требования в области охраны окружающей среды, восстановления природной среды, рационального использования и воспроизводства природных ресурсов. 2. Юридические и физические лица, осуществляющие эксплуатацию зданий, строений, сооружений и иных объектов, обеспечивают соблюдение нормативов качества окружающей среды на основе применения технических средств и технологий обезвреживания и безопасного размещения отходов производства и потребления, обезвреживания выбросов и сбросов загрязняющих веществ, а также иных наилучших существующих технологий, обеспечивающих выполнение требований в области охраны окружающей среды, проводят мероприятия по восстановлению природной среды, рекультивации земель, благоустройству территорий в соответствии с законодательством. 3. Вывод из эксплуатации зданий, строений, сооружений и иных объектов осуществляется в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды и при наличии утвержденной в установленном порядке проектной документации. 4. При выводе из эксплуатации зданий, строений, сооружений и иных объектов должны быть разработаны и реализованы мероприятия по восстановлению природной среды, в том числе воспроизводству компонентов природной среды, в целях обеспечения благоприятной окружающей среды. 5. Перепрофилирование функций зданий, строений, сооружений и иных объектов осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, жилищным законодательством.
Статья 40	<i>При размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию и эксплуатации объектов энергетики</i> а) учитываются требования статей 34 - 39; б) при проектировании и строительстве тепловых электростанций должны предусматриваться их оснащение высокоэффективными средствами очистки выбросов и сбросов загрязняющих веществ, использование экологически безопасных видов топлива и безопасное размещение отходов производства. в) при размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию и эксплуатации гидроэлектростанций должны учитываться реальные потребности в электрической энергии соответствующих регионов, а также особенности рельефов местностей. г) при размещении объектов должны предусматриваться меры по сохранению водных объектов, водосборных площадей, водных биологических ресурсов, земель, почв, лесов и иной растительности, биологического разнообразия, обеспечиваться устойчивое функционирование естественных экологических систем, сохранение природных ландшафтов, особо охраняемых природных территорий и памятников природы, а также приниматься меры по своевременной утилизации древесины и плодородного слоя почв при расчистке и затоплении ложа водохранилищ и иные необходимые меры по недопущению негативных изменений природной среды, сохранению водного режима, обеспечивающего наиболее благоприятные условия для воспроизводства водных биологических ресурсов. д) при размещении, проектировании, строительстве, вводе в эксплуатацию и эксплуатации ядерных установок, в том числе атомных станций, должны обеспечиваться охрана окружающей среды от радиационного воздействия таких установок, соблюдаться установленный порядок и нормативы осуществления технологического процесса, требования федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных осуществлять государственный надзор и контроль в области обеспечения радиационной безопасности;

	е) размещение ядерных установок, в том числе атомных станций, осуществляется при наличии по проектам и иным обосновывающим материалам положительных заключений государственной экологической экспертизы и иных государственных экспертиз, предусмотренных законодательством Российской Федерации; ж) проекты размещения ядерных установок, в том числе атомных станций, должны содержать решения, обеспечивающие безопасный вывод их из эксплуатации.
Статья 41	<i>При размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации и выводе из эксплуатации военных и оборонных объектов, вооружения и военной техники</i> а) требования в области охраны окружающей среды в полной мере распространяются на военные и оборонные объекты, вооружение и военную технику, за исключением чрезвычайных ситуаций, препятствующих соблюдению требований в области охраны окружающей среды; б) перечень чрезвычайных ситуаций, препятствующих соблюдению требований в области охраны окружающей среды определяется законодательством Российской Федерации.
Статья 42	<i>При эксплуатации объектов сельскохозяйственного назначения</i> а) должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, проводится мероприятия по охране земель, почв, водных объектов, растений, животных и других организмов от негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду; б) производство, заготовка и переработка сельскохозяйственной должны отвечать требованиям в области охраны окружающей среды; в) объекты должны иметь необходимые санитарно-защитные зоны и очистные сооружения, исключающие загрязнение почв, поверхностных и подземных вод, водосборных площадей и атмосферного воздуха.
Статья 43	<i>При мелиорации земель, размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию и эксплуатации мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений</i> а) должны приниматься меры по обеспечению водохозяйственного баланса и экономному использованию вод, охране земель, почв, лесов и иной растительности, животных и других организмов, а также предупреждению другого негативного воздействия на окружающую среду при осуществлении мелиоративных мероприятий; б) мелиорация земель не должна приводить к ухудшению состояния окружающей среды, нарушать устойчивое функционирование естественных экологических систем.
Статья 44	<i>При размещении, проектировании, строительстве, реконструкции городских и сельских поселений</i> а) должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, обеспечивающие благоприятное состояние окружающей среды для жизнедеятельности человека, а также для обитания растений, животных и других организмов, устойчивого функционирования естественных экологических систем б) здания, строения, сооружения и иные объекты должны размещаться с учетом требований в области охраны окружающей среды, санитарно - гигиенических норм и градостроительных требований в) должны приниматься меры по санитарной очистке, обезвреживанию и безопасному размещению отходов производства и потребления, соблюдению нормативов допустимых выбросов и сбросов веществ и микроорганизмов, а также по восстановлению природной среды, рекультивации земель, благоустройству территорий и иные меры по обеспечению охраны окружающей среды и экологической безопасности в соответствии с законодательством; г) создаются защитные и охранные зоны, в том числе санитарно - защитные зоны, озелененные территории, зеленые зоны, включающие в себя лесопарковые зоны и иные, изъятые из интенсивного хозяйственного использования защитные и охранные зоны с ограниченным режимом природопользования.
Статья 45	<i>При производстве и эксплуатации автомобильных и иных транспортных средств</i> Юридические и физические лица обязаны соблюдать нормативы допустимых выбросов и сбросов веществ и микроорганизмов, а также принимать меры по обезвреживанию загрязняющих веществ, в том числе их нейтрализации, снижению уровня шума и иного негативного воздействия на окружающую среду.
Статья 46	1. Размещение, проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация объектов нефтегазодобывающих производств, объектов переработки, транспортировки, хранения и реализации нефти, газа и продуктов их переработки должны осуществляться в соответствии с требованиями, установленными законодательством в области охраны окружающей среды.

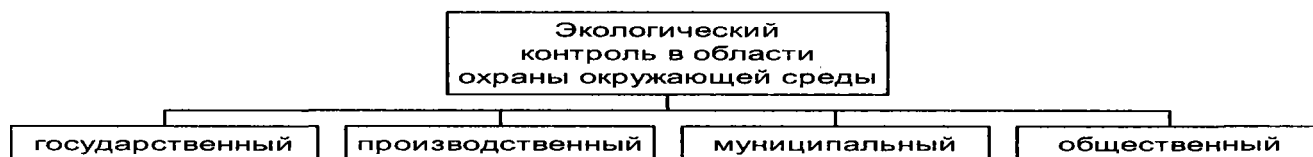
	2. При размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию и эксплуатации объектов нефтегазодобывающих производств, объектов переработки, транспортировки, хранения и реализации нефти, газа и продуктов их переработки должны предусматриваться эффективные меры по очистке и обезвреживанию отходов производства и сбора нефтяного (попутного) газа и минерализованной воды, рекультивации нарушенных и загрязненных земель, снижению негативного воздействия на окружающую среду, а также по возмещению вреда окружающей среде, причиненного в процессе строительства и эксплуатации указанных объектов. 3. Строительство и эксплуатация объектов нефтегазодобывающих производств, объектов переработки, транспортировки, хранения и реализации нефти, газа и продуктов их переработки допускаются при наличии проектов восстановления загрязненных земель в зонах временного и (или) постоянного отвода земель, положительного заключения государственной экспертизы проектной документации. 4. Строительство и эксплуатация объектов нефтегазодобывающих производств, объектов переработки, транспортировки и хранения нефти и газа, расположенных в акваториях водных объектов, на континентальном шельфе и в исключительной экономической зоне Российской Федерации, допускаются при наличии положительных заключений государственной экологической экспертизы, государственной экспертизы проектной документации и иных установленных законодательством государственных экспертиз после восстановления загрязненных земель.
Статья 47	<i>При производстве, обращении и обезвреживании потенциально опасных химических веществ, в том числе радиоактивных, иных веществ и микроорганизмов</i> а) производство и обращение допускаются на территории Российской Федерации после проведения необходимых токсикологического - гигиенических и токсикологических исследований этих веществ, установления порядка обращения с ними, природоохранных нормативов и государственной регистрации этих веществ; б) обезвреживание потенциально опасных химических и биологических веществ осуществляется при наличии согласованной в установленном порядке проектной и технологической документации в соответствии с законодательством.
Статья 50	<i>Охрана окружающей среды от негативного биологического воздействия</i> а) запрещаются производство, разведение и использование растений, животных и других организмов, не свойственных естественным экологическим системам, а также созданных искусственным путем, без разработки эффективных мер по предотвращению их неконтролируемого размножения, положительного заключения государственной экологической экспертизы, разрешения федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственное управление в области охраны окружающей среды, иных федеральных органов исполнительной власти в соответствии с их компетенцией и законодательством Российской Федерации. б) при размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации и выводе из эксплуатации опасных производственных объектов, применении технологий, связанных с негативным воздействием микроорганизмов на окружающую среду, должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, природоохранные нормативы, в том числе нормативы предельно допустимых концентраций микроорганизмов, государственные стандарты и иные нормативные документы в области охраны окружающей среды.
Статья 51	<i>При обращении с отходами производства и потребления</i> 1. Отходы производства и потребления, в том числе радиоактивные отходы, подлежат сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению, условия и способы которых должны быть безопасными для окружающей среды и регулироваться законодательством Российской Федерации. 2. Запрещаются: а) сброс отходов производства и потребления, в том числе радиоактивных отходов, в поверхностные и подземные водные объекты, на водосборные площади, в недра и на почву; б) размещение опасных отходов и радиоактивных отходов на территориях, прилегающих к городским и сельским поселениям, в лесопарковых, курортных, лечебно - оздоровительных, рекреационных зонах, на путях миграции животных, вблизи нерестилищ и в иных местах, в которых может быть создана опасность для окружающей среды, естественных экологических систем и здоровья человека; в) захоронение опасных отходов и радиоактивных отходов на водосборных площадях подземных водных объектов, используемых в качестве источников водоснабжения, в бальнеологических целях, для извлечения ценных минеральных ресурсов; г) ввоз опасных отходов и радиоактивных отходов в Российскую Федерацию в целях их захоронения и обезвреживания.

Статья 52	<i>При установлении защитных и охранных зон, в том числе санитарно - защитные зоны, в кварталах, микрорайонах городских и сельских поселений - территории, зеленые зоны, включающие в себя лесопарковые зоны и иные зоны с ограниченным режимом природопользования</i> а) обеспечение устойчивого функционирования естественных экологических систем, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности б) охрана условий жизнедеятельности человека, среды обитания растений, животных и других организмов вокруг промышленных зон и объектов хозяйственной и иной деятельности, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду
Статья 55	<i>Охрана окружающей среды от негативного физического воздействия</i> а) принятие необходимых мер по предупреждению и устранению негативного воздействия шума, вибрации, электрических, электромагнитных, магнитных полей и иного негативного физического воздействия на окружающую среду в городских и сельских поселениях, зонах отдыха, местах обитания диких зверей и птиц, в том числе их размножения, на естественные экологические системы и природные ландшафты; б) обеспечение соблюдения нормативов допустимых физических воздействий при планировании и застройке городских и сельских поселений, проектировании, строительстве, реконструкции и эксплуатации производственных объектов; в) запрещение превышения нормативов допустимых физических воздействий.

11.3. Экологический контроль и ответственность за нарушение законодательства в области охраны окружающей среды

В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственный контроль в области охраны окружающей среды (государственный экологический контроль) осуществляется в рамках государственного строительного надзора органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности (из статьи 65 ФЗ «Об охране окружающей среды»),

В целях обеспечения исполнения законодательства в области охраны окружающей среды, соблюдения требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны окружающей среды, а также обеспечения экологической безопасности осуществляется экологический контроль, который состоит из четырех видов.



Государственный экологический контроль осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Государственные инспектора в области охраны окружающей среды при исполнении своих должностных обязанностей в пределах своих полномочий имеют право в установленном порядке предъявлять:

- требования и выдавать предписания юридическим и физическим лицам об устранении нарушения законодательства в области охраны окружающей среды и нарушений природоохранных требований;
- приостанавливать хозяйственную и иную деятельность юридических и физических лиц при нарушении ими законодательства в области охраны окружающей среды;
- привлекать к административной ответственности лиц, допустивших нарушение законодательства в области охраны окружающей среды;
- осуществлять иные определенные законодательством полномочия.

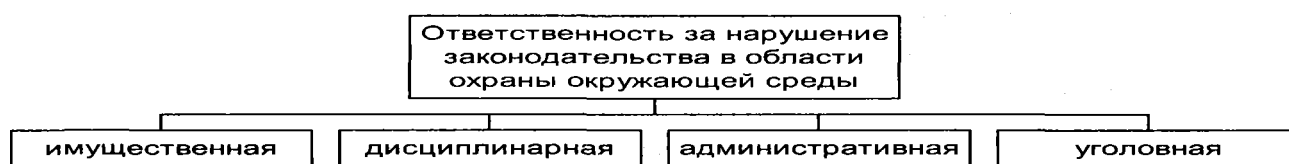
Производственный экологический контроль осуществляется субъектами хозяйственной и иной деятельности, которые обязаны предоставить сведения об организации производственного экологического контроля в органы исполнительной власти и органы местного самоуправления,

осуществляющие соответственно государственный и муниципальный контроль в порядке, установленном законодательством.

Муниципальный экологический контроль в области охраны окружающей среды на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Общественный экологический контроль в области охраны окружающей среды осуществляется общественными и иными некоммерческими объединениями в соответствии с их уставами, а также гражданами в соответствии с законодательством. Результаты общественного контроля, представленные в органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, подлежат обязательному рассмотрению в порядке, установленном законодательством.

За нарушение законодательства в области охраны окружающей среды установлены следующие виды ответственности:



Лица, причинившие вред окружающей среде, обязаны возместить его в полном объеме добровольно либо по решению суда или арбитражного суда. Споры в области охраны окружающей среды разрешаются в судебном порядке. Согласно статье 78 иски о компенсации вреда окружающей среде, причиненного нарушением законодательства в области охраны окружающей среды, могут быть предъявлены в течение двадцати лет.

Вред выражается в загрязнении окружающей среды, истощении, порче, уничтожении, нерациональном использовании природных ресурсов, деградации и разрушения естественных экологических систем, природных комплексов и природных ландшафтов и ином нарушении законодательства в области охраны окружающей среды.

Вред определяется с использованием:

- установленных такс;
- методик исчисления размера вреда окружающей среде.

При отсутствии такс и методик вред исчисляется исходя из проектной документации по рекультивации и восстановлению нарушенных земель или фактических затрат на восстановление нарушенного состояния окружающей среды, с учетом понесенных убытков, в том числе упущенной выгоды.

При нарушении природоохранных требований деятельность, осуществляемая с нарушением указанных требований, может быть:

- ограничена,
- приостановлена,
- прекращена.

Согласно статье 80 требования об ограничении, о приостановлении или о прекращении деятельности юридических и физических лиц, осуществляемой с нарушением законодательства в области охраны окружающей среды, рассматриваются судом или арбитражным судом.

Согласно «Положению о проведении государственного экологического контроля в закрытых административно-территориальных образованиях на режимных, особорежимных и особо важных объектах Вооруженных Сил Российской Федерации и государственной экологической экспертизы вооружения и военной техники, военных объектов и военной деятельности», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации 18.05.98 № 461 при проведении государственного экологического контроля уполномоченным должностным лицам разрешается ознакомление лишь со сведениями, имеющими отношение к вопросам охраны окружающей природной среды. Допуск для проведения проверки производится по разрешению должностных лиц Минобороны Российской Федерации, имеющих на это право.

В ходе проведения государственного экологического контроля проверяются:

- наличие документов, устанавливающих права на использование земель;

- соблюдение нормативов и лимитов предельно допустимых выбросов загрязняющих веществ, а также размещения отходов;
- наличие разрешений и соблюдение лимитов на водопользование и водоотведение;
- наличие разрешений на осуществление выбросов загрязняющих веществ в атмосферу, сбросов сточных вод, на размещение хозяйственно-бытовых и производственных отходов;
- результаты инвентаризации источников загрязнения окружающей природной среды и состояние этих источников;
- наличие и выполнение плана мероприятий по охране окружающей природной среды;
- экологическое состояние земель, водных объектов и других природных ресурсов;
- соответствие эксплуатации очистных сооружений, объектов хозяйственно-бытового и специального назначения (котельных, топливных складов, автопарков и т.д.) и содержания складов твердых бытовых отходов природоохранным требованиям;
- выполнение мероприятий по ранее выданным предписаниям об устранении выявленных нарушений природоохранного законодательства;
- регулярность представления материалов государственной статистической отчетности;
- наличие плана мероприятий и плана действий при аварийных ситуациях с экологическими последствиями.

Для сведения

Росприроднадзор считает незаконным отвод земель в национальном парке "Валдайский" и заказнике "Верхнебикинский". 21 октября 2005 года Росприроднадзор направил документы по незаконному отводу земель в национальном парке "Валдайский" (Новгородская область) и ландшафтном заказнике "Верхнебикинский" (Приморский край) в Генеральную прокуратуру РФ.

Росприроднадзор намерен добиться признания противоречащими закону распоряжений администрации Новгородской области и действий администрации Валдайского района Новгородской области. В результате деятельности местных властей 97,6 га, расположенные в границах парка "Валдайский", были переведены в категорию земель поселений. Из них восемь земельных участков уже проданы частным лицам.

Также Росприроднадзор будет оспаривать законность постановления администрации Приморского края, в соответствии с которым на территории заказника "Верхнебикинский" разрешено предоставление земельных участков под застройку, строительство дорог и коммуникаций, а также любое изъятие земель. Это постановление было принято без обязательного положительного заключения государственной экологической экспертизы.

Как сообщили корреспонденту Regions.Ru в пресс-службе Министерства природных ресурсов России, по обоим фактам незаконного отведения региональными администрациями земель парка и заповедника направлены письма в органы прокуратуры с просьбой принять меры прокурорского реагирования.

В ноябре 2004 года был отклонен государственной экологической экспертизой Федеральной службы по надзору в сфере природопользования России проект трассы автомобильной дороги, на котором настаивали власти республики Карачаево-Черкесской Республики: Черкесск - Псемен - Рожкао - Дамхурц - долина реки Дамхурц - долина реки Цахвоа - озеро Кардывач - Энгельманова Поляна - Красная Поляна - Адлер. Трасса через горы стоимостью 40 миллиардов рублей и протяженностью 270 километров, 12 из которых проходят по тоннелям, почти втрое сократила бы расстояние между курортами Северного Кавказа и черноморским побережьем.

Несмотря на экономические выгоды, которые сулит реализация этого проекта, трасса проходит по территориям уникального Кавказского биосферного заповедника - всемирного природного наследия ЮНЕСКО, режим пользования которым находится под особым международным контролем.

По сообщению в сети Интернет, в Росприроднадзоре изучают документы для проведения совместно с Генеральной прокуратурой РФ анализа работы ФГУ «Кедровский лесхоз», ФГУ «Каргасокский лесхоз», ФГУ «Васюганский лесхоз» по вопросу обустройства противопожарных разрывов, которые были выполнены за счет бюджетных средств и совпали со значительной частью маршрута трубопровода компании «Норд Империял» (Imperial Energy).

Строительная фирма незаконно вырубала деревья в лесхозе Волгоградской области. В ходе проверки соблюдения природоохранного законодательства на землях лесного фонда Сахарного лесничества Краснослободского лесхоза, проведенной Волгоградской межрайонной природоохранной прокуратурой, был выявлен ряд правонарушений и возбуждено уголовное дело в отношении руководящего состава ФГУ "Краснослободский лесхоз". Руководством госучреждения "Краснослободский лесхоз" был незаконно заключен письменный договор с одной из строительных фирм, по условиям которого на

фирму возлагалась обязанность организации и проведения работ по благоустройству пожарного водоема и подъездных путей к нему. В пользу строительного общества был выписан лесорубочный билет на вырубку деревьев. В результате незаконных земельных работ было уничтожено более 70 деревьев тополей. Сумма ущерба, причиненного землям лесного фонда, была оценена Управлением Росприроднадзора и составила восемь миллионов рублей. Ущерб, нанесенный лесам лесного фонда в результате незаконной рубки деревьев, составил 22 тысячи рублей.

В настоящее время в отношении руководящего состава ФГУ "Краснослободский лесхоз" Волгоградской межрайонной природоохранной прокуратурой расследуется уголовное дело по статьям 246 УК РФ (нарушение правил охраны окружающей среды при производстве работ), 286 УК РФ (превышение должностных полномочий) и 260 УК РФ (незаконная порубка деревьев и кустарников) - новости: www.regnum.ru/news/820108.html.

11.4. Оценка воздействия на окружающую природную среду (ОВОС)

Следует различать оценку воздействия на окружающую среду и экологическую экспертизу.

ОЦЕНКА ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА			
Оценка воздействия на окружающую среду проводится		Экологическая экспертиза	
при разработке всех альтернативных вариантов предпроектной, в том числе прединвестиционной документации	проектной документации, обосновывающей планируемую хозяйственную и иную деятельность	<i>государственная экологическая экспертиза:</i> объектов в соответствии с распределением полномочий, установленных в статьях 11 и 12	<i>общественная экологическая экспертиза</i> может проводиться до государственной экологической экспертизы или одновременно с ней.
Требования к материалам оценки воздействия на окружающую среду устанавливаются федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими государственное управление в области охраны окружающей среды. («Положение об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации», утверждено приказом Госкомитета по охране окружающей среды 15.05.2000 г. № 372).		Порядок проведения экологической экспертизы устанавливается федеральным законом об экологической экспертизе. (Федеральный закон «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 г. № 174-ФЗ в ред. от 18.12.2006 г. N 232-ФЗ).	
Оценка воздействия на окружающую среду - вид деятельности по выявлению, анализу и учету прямых, косвенных и иных последствий воздействия на окружающую среду планируемой хозяйственной и иной деятельности в целях принятия решения о возможности или невозможности ее осуществления.		Экологическая экспертиза проводится в целях установления соответствия планируемой хозяйственной и иной деятельности требованиям в области охраны окружающей среды.	

В соответствии с требованиями Федерального закона «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г. N 7-ФЗ (статья 32) при выборе места размещения объекта и предварительном согласовании земельного участка для строительства в отношении планируемой хозяйственной и иной деятельности, связанной со строительством и эксплуатацией объектов проводится оценка воздействия на окружающую среду (прямого или косвенного) независимо от организационно - правовых форм собственности субъектов хозяйственной и иной деятельности.

Оценка воздействия объектов хозяйственной деятельности на окружающую среду производится согласно «Положению об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации», утвержденному приказом Государственного комитета Российской Федерации по охране окружающей среды 15.05.2000 г. г. № 372, зарегистрированного в Минюсте Российской Федерации 04.07.2000 г. № 2302.

В целях определения требований к содержанию и порядку проведения ОВОС приводим извлечение из Руководства, разработанного Московским государственным автомобильно - дорожным институтом (Техническим университетом), МАДИ (ТУ) и утвержденным распоряжением Министерства транспорта Российской Федерации от 22.11.2001 г. N ОС-482-р».

Руководство по оценке воздействия на окружающую среду (ОВОС) при проектировании, строительстве, реконструкции и эксплуатации объектов дорожного хозяйства (извлечение)

В целях методического обеспечения деятельности дорожных организаций по проведению оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС) при проектировании, строительстве, реконструкции и эксплуатации объектов дорожного хозяйства распоряжением государственной службы дорожного хозяйства от 22 ноября 2001 г. N ОС-482-р одобрено и рекомендовано к применению с 1 января 2002 года "Руководство по оценке воздействия на окружающую среду (ОВОС) при проектировании, строительстве, реконструкции и эксплуатации объектов дорожного хозяйства" (далее - Руководство).

«Руководство» разработано с учетом ВСН 8-89 "Инструкция по охране природной среды при строительстве, ремонте и содержании автомобильных дорог" Минавтодора РСФСР, "Рекомендаций по учету требований по охране окружающей природной среды при проектировании автомобильных дорог и мостовых переходов" ФДЦ Минтранса России (1995 г.), МГСН 5.02-99 "Проектирование городских мостовых сооружений", "Положения об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации", утвержденного Приказом Госкомэкологии РФ от 16 мая 2000 г. N 372.

Документ включает основные требования к способам и порядку осуществления оценки воздействия на окружающую среду при проектировании автомобильных дорог как комплексных сооружений дорожного хозяйства с учетом современного уровня нормативно - правовых, нормативно - технических и методических документов. Приведены общие требования по охране окружающей среды при строительстве, реконструкции и содержании автомобильных дорог, объектов дорожного хозяйства.

Настоящая отраслевая дорожная методика предназначена для заказчиков (инвесторов), разработчиков проектной документации, органов управления дорожным хозяйством и отдельных подразделений при проектировании, строительстве, ремонте и содержании автомобильных дорог общего пользования, объектов дорожного хозяйства и инфраструктуры.

ОДМ разработана Московским государственным автомобильно - дорожным институтом (Техническим университетом), МАДИ (ТУ), на основе и в соответствии с действующими нормативными документами, с учетом задач по охране окружающей среды и сохранению природных ресурсов в дорожном хозяйстве. Утверждена распоряжением Министерства транспорта Российской Федерации от 22.11.2001 г. N ОС-482-р».

«8.1.1. В ходе первого этапа заказчик:

- подготавливает и представляет в органы власти обосновывающую документацию, содержащую общее описание намечаемой деятельности; цели ее реализации; возможные альтернативы; описание условий ее реализации; другую информацию, предусмотренную действующими нормативными документами;
- информирует общественность в соответствии с пунктом 9 настоящего Руководства;
- проводит предварительную оценку по основным положениям п. 8.2.2 настоящего раздела Руководства и документирует ее результаты;
- проводит предварительные консультации с целью определения участников процесса оценки воздействия на окружающую среду, в том числе заинтересованной общественности.

В ходе предварительной оценки воздействия на окружающую среду заказчик собирает и документирует информацию:

- о намечаемой хозяйственной и иной деятельности, включая цель ее реализации, возможные альтернативы, сроки осуществления и предполагаемое месторазмещение, затрагиваемые административные территории, возможность трансграничного воздействия, соответствие территориальным и отраслевым планам и программам;
- о состоянии окружающей среды, которая может подвергнуться воздействию, и ее наиболее уязвимых компонентах;
- о возможных значимых воздействиях на окружающую среду (потребности в земельных ресурсах, отходы, нагрузки на транспортную и иные инфраструктуры, источники выбросов и сбросов) и мерах по уменьшению или предотвращению этих воздействий.

8.1.2. На основании результатов предварительной оценки воздействия заказчик составляет техническое задание на проведение оценки воздействия на окружающую среду (далее - ТЗ), которое содержит:

- наименование и адрес заказчика (исполнителя);
- сроки проведения оценки воздействия на окружающую среду;
- основные методы проведения оценки воздействия на окружающую среду, в том числе план проведения консультации с общественностью;
- основные задачи при проведении оценки воздействия на окружающую среду;

- предполагаемый состав и содержание материалов по оценке воздействия на окружающую среду.

При составлении ТЗ заказчик учитывает требования специально уполномоченных органов по охране окружающей среды, а также мнения других участников процесса оценки воздействия на окружающую среду. ТЗ рассылается участникам процесса оценки воздействия на окружающую среду по их запросам и доступно для общественности в течение всего времени проведения оценки воздействия на окружающую среду.

ТЗ на проведение оценки воздействия на окружающую среду является частью материалов по оценке воздействия на окружающую среду.

8.2. Проведение исследований по оценке воздействия на окружающую среду и подготовка предварительного варианта материалов по оценке воздействия на окружающую среду.

8.2.1. Заказчик (исполнитель) проводит исследования по оценке воздействия на окружающую среду в соответствии с ТЗ, с учетом альтернатив реализации, целей деятельности, способов их достижения и подготавливает предварительный вариант материалов по оценке воздействия на окружающую среду.

8.2.2. Исследования по оценке воздействия на окружающую среду намечаемой хозяйственной и иной деятельности включают следующее:

- определение характеристик намечаемой хозяйственной и иной деятельности и возможных альтернатив (в том числе отказа от деятельности);
- анализ состояния территории, на которую может оказать влияние намечаемая хозяйственная и иная деятельность (состояние природной среды, наличие и характер антропогенной нагрузки и т.п.);
- выявление возможных воздействий намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду с учетом альтернатив;
- оценка воздействий на окружающую среду намечаемой хозяйственной и иной деятельности (вероятности возникновения риска, степени, характера, масштаба, зоны распространения, а также прогнозирование экологических и связанных с ними социальных и экономических последствий);
- определение мероприятий, уменьшающих, смягчающих или предотвращающих негативные воздействия, оценка их эффективности и возможности реализации;
- оценка значимости остаточных воздействий на окружающую среду и их последствий;
- сравнение по ожидаемым экологическим и связанным с ними социально - экономическим последствиям рассматриваемых альтернатив, в том числе варианта отказа от деятельности, и обоснование варианта, предлагаемого для реализации;
- разработка предложений по программе экологического мониторинга и контроля на всех этапах реализации намечаемой хозяйственной и иной деятельности;
- разработка рекомендаций по проведению послепроектного анализа реализации намечаемой хозяйственной и иной деятельности;
- подготовка предварительного варианта материалов по оценке воздействия на окружающую среду намечаемой хозяйственной и иной деятельности (включая краткое изложение для неспециалистов).

8.2.3. Заказчик предоставляет возможность общественности ознакомиться с предварительным вариантом материалов по оценке воздействия на окружающую среду намечаемой хозяйственной и иной деятельности и представить свои замечания в соответствии с п. 9 настоящего Руководства.

8.3. Подготовка окончательного варианта материалов по оценке воздействия на окружающую среду.

8.3.1. Окончательный вариант материалов по оценке воздействия на окружающую среду готовится на основе предварительного варианта материалов с учетом замечаний, предложений и информации, поступившей от участников процесса оценки воздействия на окружающую среду на стадии обсуждения в соответствии с п. 9 настоящего Руководства. В окончательный вариант материалов по оценке воздействия на окружающую среду должна включаться информация об учете поступивших замечаний и предложений, а также протоколы общественных слушаний (если таковые проводились).

8.3.2. Окончательный вариант материалов по оценке воздействия на окружающую среду утверждается заказчиком, передается для использования при подготовке обосновывающей документации и в ее составе представляется на государственную экологическую экспертизу, а также на общественную экологическую экспертизу (если таковая проводится).

8.3.3. Участие общественности при подготовке материалов по оценке воздействия на окружающую среду может осуществляться:

- на этапе представления первоначальной информации;
- на этапе проведения оценки воздействия на окружающую среду и подготовки обосновывающей документации.

Для намечаемой инвестиционной деятельности заказчик проводит вышеперечисленные этапы оценки воздействия на окружающую среду на всех стадиях подготовки документации по намечаемой хозяйственной и иной деятельности».

Для сведения

Центр экспертиз «ЭКОМ» (г. Санкт-Петербург) разработал «Схему организации участия общественности в ОВОС» (<http://www.ecom-info.spb.ru/investigation/index.php?id=324>) согласно «Положению об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в РФ» от 16 мая 2000 г. Схема иллюстрирует необходимые действия заказчика проектной документации по вовлечению общественности в процесс оценки воздействия на окружающую среду. Схема содержит три этапа:

I этап: Уведомление, предварительная оценка и составление технического задания на проведение ОВОС.

II этап: Проведение исследований по ОВОС и подготовка предварительного варианта.

III этап: Подготовка окончательного варианта материалов по ОВОС. Скачать схему в формате PDF (490 Kb) - <http://ecominfo.spb.ru/files/133.pdf>.

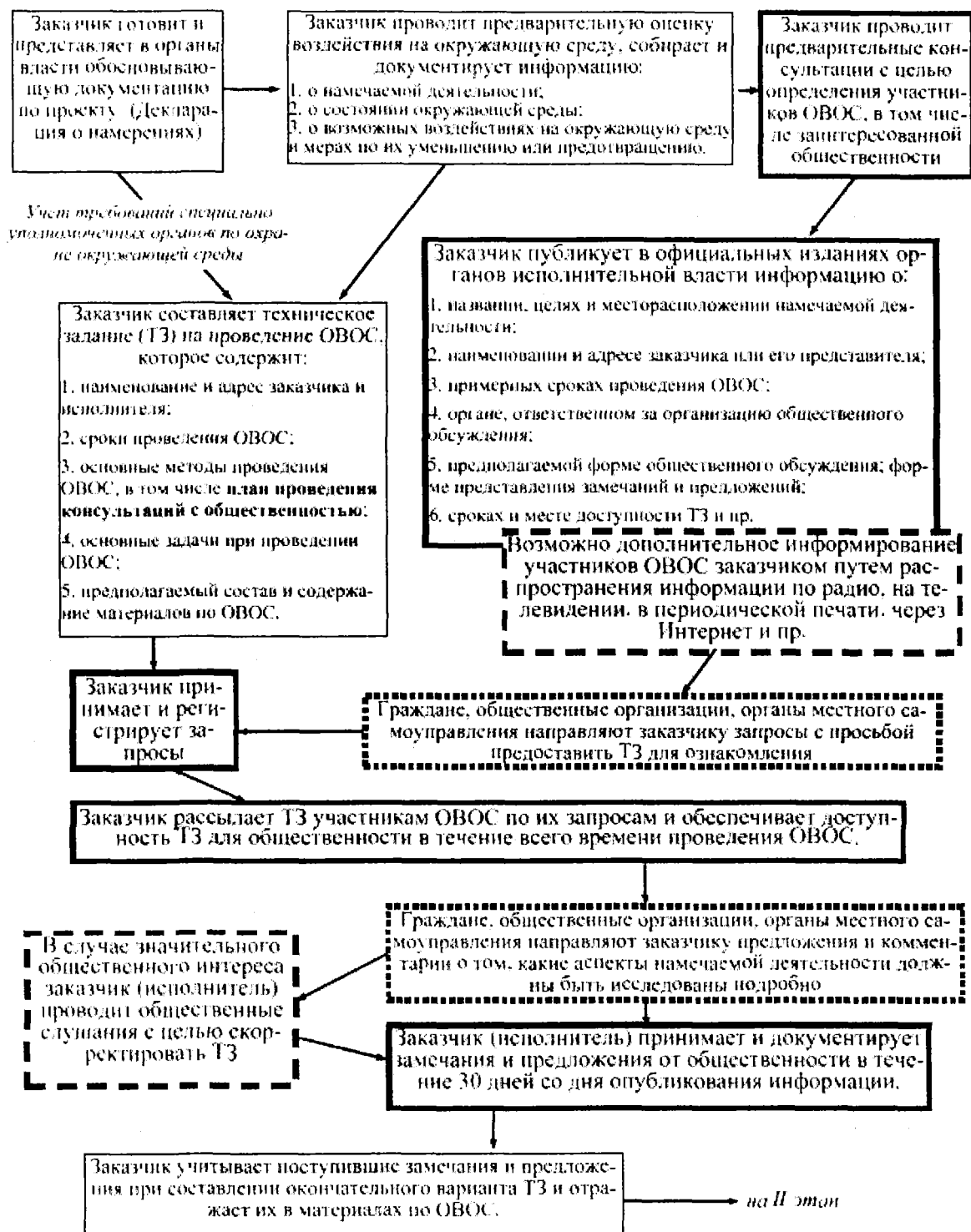
Состав пакета документов по организации общественного обсуждения ОВОС содержится в сети Интернет <http://www.ecom-info.spb.ru/investigation/index.php?idM81>:

- Нормативные акты
- Положение о порядке организации и проведения общественного обсуждения в рамках ОВОС
- Внутренние организационные документы и письма
- Постановления и решения органов местного самоуправления
- Макет постановления главы администрации муниципального образования о начале общественного обсуждения
- Макет решения Совета муниципального образования о создании временной комиссии по организации общественного обсуждения
- Планирование и организация
- План-график подготовки общественного обсуждения
- Контрольный список организаций, которые могут быть заинтересованы прислать наблюдателей
- Макет расписания общественных слушаний
- Памятка для участников общественных слушаний
- Памятка для гостей и наблюдателей общественных слушаний
- Инструкция для выступающих экспертов
- Инструкция для председателя общественных слушаний
- Инструкция для секретаря общественных слушаний
- Формы для регистрации участников и наблюдателей общественных слушаний
- Примеры итоговых документов, структура итоговых документов
- Контрольный список для рассылки результатов общественных слушаний
- Анкеты, письма, запросы, публикации
- Макет анкеты опроса граждан для подготовки рекомендаций к техническому заданию на ОВОС; инструкция по обработке анкет
- Макет письма приглашенным членам временной комиссии по организации общественного обсуждения
- Макеты писем заказчику с просьбой предоставить необходимые документы, информацию (в т.ч. техническое задание, предварительный вариант материалов ОВОС, окончательный вариант материалов ОВОС)
- Макет письма заказчику с перечнем предложений для включения в техническое задание на ОВОС
- Макет письма заказчику с перечнем предложений для включения в материалы ОВОС
- Объявление в газету о начале подготовки общественного обсуждения; о месте и времени доступности технического задания на ОВОС; доступности предварительного варианта материалов ОВОС; о месте и времени проведения общественных слушаний
- Приглашение гостям и наблюдателям общественных слушаний
- Макет письма заказа помещения для проведения общественных слушаний, организации питания для участников
- Письмо в органы внутренних дел с просьбой обеспечения правопорядка на общественных слушаниях
- Макет сопроводительного письма в организации, ответственные за согласование проекта с просьбой рассмотреть итоговые документы общественных слушаний и сообщить о принятых решениях
- Макет сопроводительного письма для рассылки результатов общественных слушаний участникам

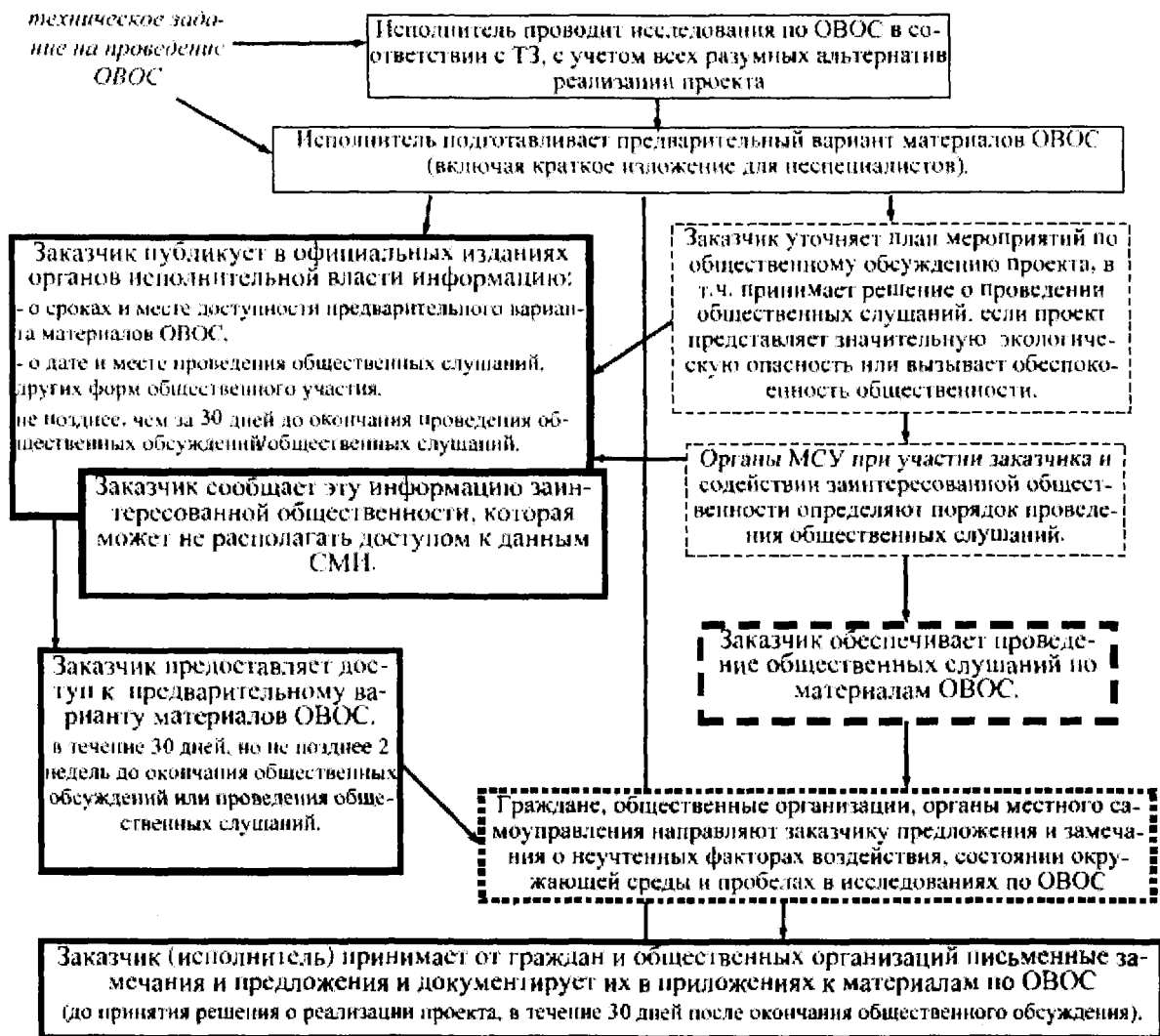
СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ УЧАСТИЯ ОБЩЕСТВЕННОСТИ В ОВОС

(согласно «Положению об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в РФ» от 16 мая 2000 г.)

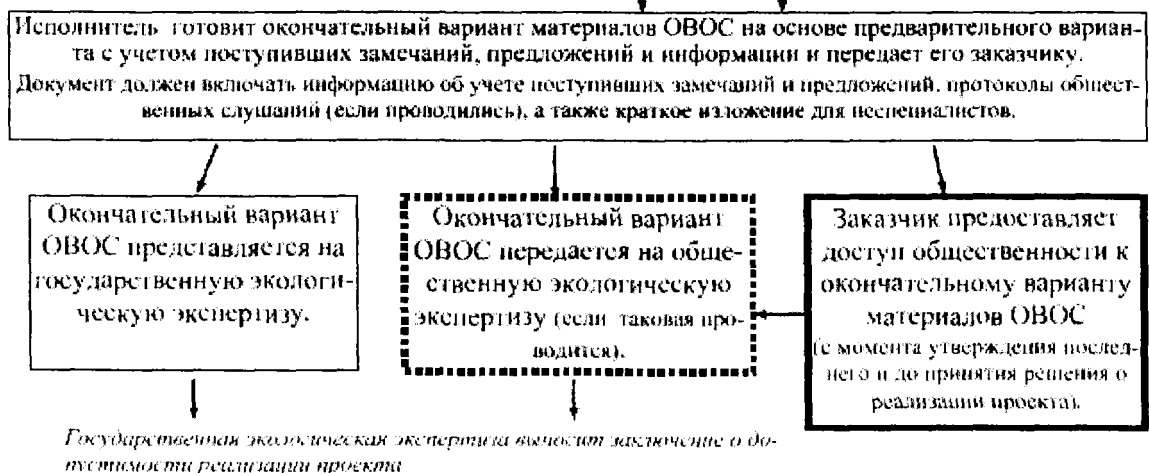
I этап: Уведомление, предварительная оценка и составление технического задания на проведение ОВОС



**II этап: Проведение исследований по ОВОС и
подготовка предварительного варианта материалов по ОВОС**



III этап: Подготовка окончательного варианта материалов по ОВОС



11.5. Требования по проведению государственной экспертизы и государственной экологической экспертизы

11.5.1. Государственная экспертиза

После принятия статей 11 и 12 Федерального закона «Об экологической экспертизе» в новой редакции от 18.12.2006 г. N 232-ФЗ, фактически отсутствуют требования в федеральном законодательстве по проведению государственной экологической экспертизы землеустроительной документации.

Государственная экологическая экспертиза проводится по объектам, указанным в статьях 11 и 12 Федерального закона «Об экологической экспертизе».

Размещение объектов производится в соответствии с градостроительной документацией и проектом строительства объекта, которые подлежат государственной экспертизе.

Полномочия по экспертизе проектной документации и экспертизе результатов инженерных изысканий установлены в статье 6 Градостроительного кодекса.

К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области градостроительной деятельности относятся:	организация и проведение государственной экспертизы проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (при проведении капитального ремонта в целях их сохранения), указанных в статье 48.1 Градостроительного кодекса особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, а также результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации указанных в настоящем пункте объектов.
Передача осуществления полномочий Российской Федерации в области градостроительной деятельности	за исключением объектов, указанных выше, Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществление полномочий в области организации и проведения государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, государственной экспертизы проектной документации, государственной экспертизы результатов инженерных изысканий.

Согласно п. 15 статьи 48 Градостроительного кодекса «проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

Согласно п. 5 статьи 49 Градостроительного кодекса предметом государственной экспертизы является оценка соответствия проектной документации:	требованиям технических регламентов, в том числе: • санитарно-эпидемиологическим, • экологическим требованиям, • требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, • требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, • а также результатам инженерных изысканий, • и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов
Срок проведения государственной экспертизы:	определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца.
Результатом государственной экспертизы проектной документации является:	заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов

В случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу до направления проектной документации на государственную экспертизу, результатом государственной экспертизы является:	заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.
Отрицательное заключение государственной экспертизы	может быть оспорено застройщиком или заказчиком в судебном порядке. Застройщик или заказчик вправе направить повторно проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу после внесения в них необходимых изменений
Порядок организации и проведения государственной экспертизы:	проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством РФ.

Не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением государственной экспертизы проектной документации.

Кроме государственной экспертизы, может быть проведена негосударственная экспертиза.

Экспертиза проектной документации и экспертиза результатов инженерных изысканий

Государственная экспертиза Результаты инженерных изысканий могут быть направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией или до направления проектной документации на государственную экспертизу (из статьи 49 Градостроительного кодекса)	Негосударственная экспертиза Застройщик или заказчик может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий на негосударственную экспертизу (из статьи 50 Градостроительного кодекса)
<i>проводится федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными учреждениями</i>	<i>проводятся аккредитованными организациями на основании договора; порядок проведения устанавливается Правительством РФ.</i>

Проект освоения лесов подлежит государственной или муниципальной экспертизе в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (из статьи 89 Лесного кодекса).

Государственная экспертиза проектов освоения лесов утверждается:		
<i>а) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти</i>	<i>б) уполномоченным органом государственной власти субъекта РФ</i>	<i>в) утверждается органом местного самоуправления</i>
В регионах, где полномочия не переданы органам государственной власти субъектов РФ, а также проектов освоения лесов, расположенных на землях обороны и безопасности, землях особо охраняемых природных территорий.	Проектов освоения лесов, относящимся к полномочиям субъекта РФ, установленных в статье 83 Лесного кодекса	Проекта освоения лесов, расположенных на землях, находящихся в муниципальной собственности

Порядок государственной или муниципальной экспертизы проекта освоения лесов» утвержден приказом МПР России от 14 мая 2007 г. № 125 (см. главу 5 Пособия).

В письме Росстроя от 13 февраля 2006 г. № СК-462/0 «О проведении государственной экспертизы проектной документации» даны разъяснения по применению части 11 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. N 190-ФЗ, в соответствии с которой порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

С целью распределения полномочий по проведению государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий на строительство объектов в Главгосэкспертизе России, Федеральным агентством по строительству и ЖКХ утверждены: перечень филиалов Главгосэкспертизы России с указанием закрепленных за ними территорий субъектов РФ и их специализации и временное положение о распределении полномочий по государственной экспертизе проектной документации в Главгосэкспертизе России. Созданы Санкт-Петербургский, Ростовский, Саратовский, Казанский, Екатеринбургский, Омский, Красноярский и Хабаровский филиалы Главгосэкспертизы России.

Росстроем установлено, что государственная экспертиза проектной документации по объектам, отнесенным к полномочиям филиалов, проводится в соответствии с размещением объектов строительства на закрепленных за филиалами территориях, а по объектам нефтегазового комплекса и объектам авиационной инфраструктуры, проводится в филиалах, имеющих соответствующую специализацию, независимо от территориального размещения объектов.

«Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 г. № 145.

Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполняемых для таких объектов, организуется и проводится		
Государственным учреждением, подведомственным Федеральному агентству по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Главгосэкспертизой):		в отношении объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (при проведении капитального ремонта в целях их сохранения), указанных в статье 48.1 Градостроительного кодекса особо опасных, технически сложных и уникальных объектов. Исключение составляют объекты военной инфраструктуры Вооруженных Сил Российской Федерации, объекты обороны и безопасности, находящиеся в ведении федеральных органов исполнительной власти, объекты на территории г. Москвы.
Министерством обороны Российской Федерации:		в отношении объектов военной инфраструктуры Вооруженных Сил Российской Федерации
Федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на проведение государственной экспертизы:		в отношении объектов обороны и безопасности, находящиеся в ведении федеральных органов исполнительной власти.
Орган исполнительной власти г. Москвы или подведомственное ему государственное учреждение:		в отношении уникальных объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на территории г. Москвы.
Уполномоченный орган исполнительной власти субъектов РФ или подведомственное этому органу государственное учреждение:		в отношении иных объектов.

Министерству регионального развития Российской Федерации поручено:

- а) до 1 мая 2007 г. представить в установленном порядке проект акта Правительства Российской Федерации, регламентирующего порядок проверки достоверности определения в проектной документации сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство или реконструкция которых финансируется полностью или частично за счет средств федерального бюджета;
- б) до 1 июня 2007 г. представить в установленном порядке проект акта Правительства Российской Федерации, регламентирующего состав и требования к содержанию разделов: проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам; проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

проектной документации, представляемой на государственную экспертизу проектной документации;

в) до 1 июля 2007 г. по согласованию с Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и Министерством финансов Российской Федерации представить в Правительство Российской Федерации предложения о совершенствовании порядка определения размера платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

г) в 3-месячный срок утвердить критерии отнесения проектной документации к типовой проектной документации, а также к модифицированной типовой проектной документации, не затрагивающей характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Министерству экономического развития и торговли Российской Федерации поручено до 1 мая 2007 г. представить в установленном порядке проект акта Правительства Российской Федерации, регламентирующего порядок проведения проверки и выдачи заключений об эффективности и об оценке обоснованности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения.

Федеральному агентству по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству поручено:

а) определить перечень документов в области сметного нормирования и ценообразования, рекомендуемых для определения стоимости проектных и инженерных изыскательских работ;

б) утвердить порядок ведения реестра выданных заключений государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и предоставления сведений, содержащихся в этом реестре;

в) определить подведомственное ему государственное учреждение, уполномоченное на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

г) утвердить в 3-месячный срок требования к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

д) утвердить до 1 июля 2007 г. порядок аттестации государственных экспертов;

е) утвердить порядок передачи проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий для проведения государственной экспертизы при невозможности ее проведения в субъекте Российской Федерации по месту расположения земельного участка, на котором предполагается осуществить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

Согласно Положению установлено, что:

«6. Не подлежат государственной экспертизе проектная документация и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, в отношении следующих объектов капитального строительства:

а) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более 3, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

б) жилые дома с количеством этажей не более 3, состоящие из не более 10 блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

в) многоквартирные дома с количеством этажей не более 3, состоящие из не более 4 блок-секций, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

г) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более 2, общая площадь которых составляет не более 1500 кв. метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

д) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более 2, общая площадь которых составляет не более 1500 кв. метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется устанавливать санитарно-защитные зоны или требуется устанавливать санитарно-защитные зоны в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты.

7. Не подлежат государственной экспертизе проектная документация и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, в случаях, когда не требуется получения разрешения на строительство, а именно в следующих случаях:

а) строительство гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительство на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

б) строительство, реконструкция объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

в) строительство на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

г) изменение объектов капитального строительства и (или) их частей, если такое изменение не затрагивает конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышает предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

8. Государственная экспертиза проектной документации не проводится в отношении проектной документации объектов капитального строительства, ранее получившей положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и применяемой повторно (далее - типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

В случае если строительство объекта капитального строительства будет осуществляться с использованием типовой проектной документации или модификации такой проектной документации, результаты инженерных изысканий подлежат государственной экспертизе независимо от того, что государственная экспертиза проектной документации не проводится».

Согласно п. 13 Положения «Для проведения государственной экспертизы одновременно проектной документации и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, представляются:

а) заявление о проведении государственной экспертизы, в котором указываются:

идентификационные сведения об исполнителях работ - лицах, осуществивших подготовку проектной документации и выполнивших инженерные изыскания (фамилия, имя, отчество, реквизиты документов, удостоверяющих личность, почтовый адрес места жительства индивидуального предпринимателя, полное наименование, место нахождения юридического лица);

идентификационные сведения об объекте капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий, в отношении, которого представлены на государственную экспертизу (наименование объекта (объектов) предполагаемого строительства (реконструкции, капитального ремонта), почтовый (строительный) адрес объекта (объектов) капитального строительства, основные технико-экономические характеристики объекта (объектов) капитального строительства (площадь, объем, протяженность, количество этажей, производственная мощность и тому подобное);

идентификационные сведения о заявителе (фамилия, имя, отчество, реквизиты документов, удостоверяющих личность, почтовый адрес места жительства застройщика (заказчика) - физического лица, полное наименование юридического лица, место нахождения застройщика - юридического лица, а в случае, если застройщик (заказчик) и заявитель не одно и то же лицо, - указанные сведения также в отношении заявителя);

б) копии правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором предполагается осуществить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства;

в) копия градостроительного плана земельного участка, на котором предполагается осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства;

г) проектная документация на объект капитального строительства в соответствии с требованиями (в том числе к составу и содержанию разделов документации), установленными законодательством Российской Федерации;

д) копия задания на проектирование;

е) результаты инженерных изысканий в соответствии с требованиями (в том числе к составу указанных результатов), установленными законодательством Российской Федерации;

ж) копия задания на выполнение инженерных изысканий;

з) заключение государственной экологической экспертизы в случае, если для проведения государственной экспертизы представляется проектная документация на объекты капитального строительства, строительство, реконструкцию или капитальный ремонт которых предполагается осуществить в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах или в территориальном море Российской Федерации;

и) документы, подтверждающие полномочия заявителя действовать от имени застройщика, заказчика (в случае, если заявитель не является заказчиком и (или) застройщиком), в которых

полномочия на заключение, изменение, исполнение, расторжение договора о проведении государственной экспертизы (далее - договор) должны быть оговорены специально».

Согласно п. 27 Положения «Предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка ее соответствия требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий. Предметом государственной экспертизы результатов инженерных изысканий является оценка их соответствия требованиям технических регламентов.

До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектной документации и результатов инженерных изысканий требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации».

В Положении установлено, что: «Результатом государственной экспертизы является заключение, содержащее выводы о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение):

- а) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий - в случае, если осуществлялась государственная экспертиза проектной документации;
- б) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов - в случае, если осуществлялась государственная экспертиза результатов инженерных изысканий;
- в) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов - в случае, если одновременно осуществлялась государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Заключение государственной экспертизы подписывается государственными экспертами, участвовавшими в проведении экспертизы, и утверждается руководителем организации по проведению государственной экспертизы либо должностным лицом, уполномоченным таким руководителем. Проектная документация не может быть утверждена застройщиком или заказчиком при наличии отрицательного заключения государственной экспертизы проектной документации.

Отрицательное заключение государственной экспертизы может оспариваться застройщиком или заказчиком в судебном порядке».

Согласно Федеральному закону «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, проводится органом исполнительной власти субъекта РФ или подведомственным ему госучреждением по месту нахождения земельного участка, на котором планируется строительство.

Инвестиционные проекты, финансирование которых планируется осуществить полностью или частично за счет средств бюджетов субъектов, местных бюджетов, а также федерального бюджета, подлежат проверке на предмет эффективности использования бюджетных средств.

Такая проверка проводится федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому урегулированию в сфере инвестиционной деятельности.

Сметная стоимость инвестпроектов, финансирование которых планируется осуществить за счет бюджетных средств, подлежит проверке на предмет достоверности использования средств соответствующих бюджетов.

11.5.2. Государственная экологическая экспертиза

Государственная экологическая экспертиза может быть проведена на уровне Российской Федерации или субъекта Российской Федерации в соответствии с распределением объектов, установленном в статьях 11 и 12 Федерального закона «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 г. № 174 -ФЗ с изм. от 18.12.2006 N 232-ФЗ.

Экологическая экспертиза различается в зависимости от полномочий органов, осуществляющих ее проведение.

Виды экологической экспертизы

Государственная экологическая экспертиза		Общественная экологическая экспертиза
Федеральный орган исполнительной власти в области экологической экспертизы	Орган государственной власти субъектов Российской Федерации	Граждане и общественные организации (объединения) в области экологической экспертизы

«Экологическая экспертиза - установление соответствия документов и (или) документации, обосновывающих намечаемую в связи с реализацией объекта экологической экспертизы хозяйственную и иную деятельность, экологическим требованиям, установленным техническими регламентами и законодательством в области охраны окружающей среды, в целях предотвращения негативного воздействия такой деятельности на окружающую среду» (из статьи 1 Федерального закона «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 г. № 174 -Федерального закона в редакции ФЗ от 18.12.2006 г. N 232-ФЗ).

Принципы экологической экспертизы

(из статьи 3 ФЗ «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 г. № 174 -ФЗ с изм. от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

Экологическая экспертиза основывается на принципах:	-презумпция потенциальной экологической опасности любой намечаемой хозяйственной и иной деятельности;
	-обязанности проведения государственной экологической экспертизы до принятия решений о реализации объекта экологической экспертизы;
	-комплексности оценки воздействия на окружающую природную среду хозяйственной и иной деятельности и его последствий;
	-обязательности учета требований экологической безопасности при проведении экологической экспертизы;
	-достоверности и полноты информации, представляемой на экологическую экспертизу;
	-независимости экспертов экологической экспертизы при осуществлении ими своих полномочий в области экологической экспертизы;
	-научной обоснованности, объективности и законности заключений экологической экспертизы;
	-гласности, участия общественных организаций (объединений), учета общественного мнения;
	-ответственности участников экологической экспертизы и заинтересованных лиц за организацию, проведение, качество экологической экспертизы.

Государственная экологическая экспертиза проводится согласно «Положению о порядке проведения государственной экологической экспертизы», утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.96 г. № 698. В Положении отмечается, что «Срок проведения государственной экологической экспертизы определяется в зависимости от трудоемкости экспертных работ с учетом объема представленных на экспертизу материалов, природных особенностей территории и экологической ситуации в районе намечаемой деятельности и особенностей воздействия намечаемой деятельности на окружающую природную среду. Продолжительность проведения экспертизы не должна превышать 4 месяцев. В процессе проведения государственной экологической экспертизы при необходимости могут быть изменены сроки ее проведения и количество привлекаемых экспертов. Изменения сроков проведения государственной экологической экспертизы и состава экспертной комиссии оформляются приказом Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов Российской Федерации или его территориального органа. При изменении срока проведения государственной экологической экспертизы общий срок ее проведения не должен превышать 6 месяцев».

Порядок подготовки документов при организации и проведении государственной экологической экспертизы в центральном аппарате Федеральной службы по надзору в сфере природопользования утвержден приказом Росприроднадзора от 28.10.2005 г. № 286.

Проект приказа об организации и проведении государственной экологической экспертизы и состав экспертной комиссии государственной экологической экспертизы, являющийся приложением к приказу, подготавливается ответственным исполнителем.

К проекту приказа наряду с другими документами прикладываются:

- техническое задание экспертной комиссии на проведение государственной экологической экспертизы;

- копии направленного заказчику уведомления о приеме материалов на государственную экологическую экспертизу и необходимости ее оплаты;
- копии счета и сметы с отметкой Финансово-экономического управления об оплате счета.

Росприроднадзор разработал проект Административного регламента исполнения Федеральной службой по надзору в сфере природопользования государственной функции по проведению государственной экологической экспертизы. Исполнение государственной функции по организации проведения в установленном порядке государственной экологической экспертизы федерального уровня осуществляется Федеральной службой по надзору в сфере природопользования (далее Росприроднадзор). Адреса и контактные телефоны Росприроднадзора размещены на официальном сайте в сети Интернет <http://control.mnr.gov.ru>.

Проект регламента учитывает действующий порядок организации и проведения государственной экологической экспертизы, поэтому приводим извлечения из указанного проекта.

Государственная экологическая экспертиза проводится на основании письменного заявления заказчика документации, подлежащей государственной экологической экспертизе.

На государственную экологическую экспертизу представляется документация, подлежащая государственной экологической экспертизе в соответствии со статьёй 11 Федерального закона от 23.11.1995 г. № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе» (далее - Закон) с учетом установленной сферы деятельности Федеральной службы по надзору в сфере природопользования.

Состав материалов, представляемых на государственную экологическую экспертизу:

- материалы оценки воздействия на окружающую природную среду намечаемой хозяйственной и иной деятельности и экологическому обоснованию допустимости ее реализации (в составе разделов объекта экспертизы или в виде приложений);
- положительные заключения и (или) документы согласований органов федерального надзора и контроля и органов местного самоуправления, получаемые в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- заключения федеральных органов исполнительной власти по объекту государственной экологической экспертизы в случае его рассмотрения указанными органами и заключения общественной экологической экспертизы в случае ее проведения;
- материалы обсуждений объекта государственной экологической экспертизы с гражданами и общественными организациями (объединениями), организованные органами местного самоуправления.

Приказ об организации и проведении государственной экологической экспертизы должен быть издан не позднее 30 дней после оплаты счета заказчиком государственной экологической экспертизы.

Приложением к Приказу является задание экспертной комиссии на проведение государственной экологической экспертизы, копии направленного заказчику уведомления о приеме материалов на государственную экологическую экспертизу и необходимости ее оплаты; копии счета и сметы.

Началом срока проведения экспертизы является дата издания приказа Руководителя Росприроднадзора об организации проведения государственной экологической экспертизы.

Срок проведения государственной экологической экспертизы определяется сложностью объекта экспертизы: специфические особенности намечаемой деятельности, сложностью природных условий, опасностью природных процессов и экологической ситуации в районе намечаемой хозяйственной и иной деятельности.

Срок проведения государственной экологической экспертизы составляет:

для простых объектов - до 30 дней;
 объектов средней сложности - до 60 дней;
 сложных объектов - до 120 дней.

Срок проведения государственной экологической экспертизы может быть продлен, но не должен превышать шести месяцев для сложных объектов.

Разработаны также регламенты Росприроднадзора:

- по осуществлению государственного контроля и надзора за использованием и охраной водных объектов;
- по осуществлению государственного лесного контроля и надзора;
- по организации проведения в установленном порядке государственного контроля за геологическим изучением, рациональным использованием и охраной недр.

Стоимость проведения государственной экологической экспертизы определяется Росприроднадзором в соответствии с Положением о порядке определения стоимости проведения

государственной экологической экспертизы документации, утвержденным Приказом Государственного Комитета Российской Федерации по охране окружающей среды от 22 апреля 1998 г. № 238.

Нормативы накладных расходов при определении стоимости проведения государственной экологической экспертизы в Федеральной службе по надзору в сфере природопользования утверждены приказом Росприроднадзора от 30.12.2005 г. № 369.

Размер платы за проведение государственной экспертизы запасов полезных ископаемых, геологической, экономической и экологической информации о предоставляемых в пользование участках недр утвержден постановлением Правительства РФ от 22 января 2007 г. N 37.

В целях реализации Федерального закона "Об экологической экспертизе" в части проведения экологической экспертизы, оценки воздействия на окружающую среду и составления экологического обоснования хозяйственной и иной деятельности приказом Госкомэкологии РФ от 25 сентября 1997 г. N 397 утвержден «Перечень нормативных документов, рекомендуемых к использованию при проведении государственной экологической экспертизы, а также при составлении экологического обоснования хозяйственной и иной деятельности». В Перечень включены: законодательные акты, Указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, международные соглашения, нормативные документы Госкомэкологии России, нормативные документы министерств и ведомств, СП, СНиП, ГОСТ и ОСТ, санитарные нормы и правила, ПДК, прочие документы.

Инструкция по экологическому обоснованию хозяйственной и иной деятельности утверждена приказом Минприроды России от 29.12.95 г. N 539 и содержит требования : к нормативной документации; к экологическому обоснованию в прединвестиционной документации; к экологическому обоснованию в проектной градостроительной документации; к экологическому обоснованию в предпроектной и проектной документации на строительство объектов хозяйственной и иной деятельности; к экологическому обоснованию техники, технологии, материалов к экологическому обоснованию лицензий.

Государственная экологическая экспертиза может быть проведена на уровне Российской Федерации или субъекта Российской Федерации в соответствии с распределением объектов.

Распределение объектов государственной экологической экспертизы
(из статей 11-12 ФЗ «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 г. № 174 -ФЗ в редакции ФЗ от 18.12.2006 г. N 232-ФЗ)

Обязательной экологической экспертизе на федеральном уровне подлежат:

- 1) проекты нормативно-технических и инструктивно-методических документов в области охраны окружающей среды, утверждаемых органами государственной власти Российской Федерации;
- 2) проекты федеральных целевых программ, предусматривающих строительство и эксплуатацию объектов хозяйственной деятельности, оказывающих воздействие на окружающую среду, в части размещения таких объектов с учетом режима охраны природных объектов;
- 3) проекты соглашений о разделе продукции;
- 4) материалы обоснования лицензий на осуществление деятельности, которая может оказать воздействие на окружающую среду, если их выдача относится в соответствии с законодательством Российской Федерации к компетенции федеральных органов исполнительной власти;
- 5) проекты технической документации на новые технику, технологию, использование которых может оказать воздействие на окружающую среду, а также технической документации на новые вещества, которые могут поступать в природную среду;
- 6) материалы комплексного экологического обследования участков территорий, обосновывающие придание этим территориям правового статуса особо охраняемых природных территорий федерального значения, зоны экологического бедствия или зоны чрезвычайной экологической ситуации;
- 7) объекты государственной экологической экспертизы, указанные в Федеральном законе от 30 ноября 1995 года N 187-ФЗ "О континентальном шельфе Российской Федерации", Федеральном законе от 17 декабря 1998 года N 191-ФЗ "Об исключительной экономической зоне Российской Федерации", Федеральном законе от 31 июля 1998 года N 155-ФЗ "О внутренних морских водах, территориальном море и

Обязательной экологической экспертизе на уровне субъектов Российской Федерации подлежат:

- Государственная экологическая экспертиза объектов регионального уровня проводится органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном настоящим Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Объектами государственной экологической экспертизы регионального уровня являются:
- 1) проекты нормативно-технических и инструктивно-методических документов в области охраны окружающей среды, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации;
 - 2) проекты целевых программ субъектов Российской Федерации, предусматривающих строительство и эксплуатацию объектов хозяйственной деятельности, оказывающих воздействие на окружающую среду, в части размещения таких объектов с учетом режима охраны природных объектов;
 - 3) материалы обоснования лицензий на осуществление деятельности, которая может оказать воздействие на окружающую среду, если их выдача относится в соответствии с законодательством Российской Федерации к компетенции органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
 - 4) материалы комплексного экологического обследования участков территорий, обосновывающие придание этим территориям правового статуса особо охраняемых природных территорий регионального значения;
 - 5) объект государственной экологической экспертизы регионального уровня, указанный в настоящей статье и

прилежащей зоне Российской Федерации";

8) объект государственной экологической экспертизы, указанный в настоящей статье и ранее получивший положительное заключение государственной экологической экспертизы, в случае:

- доработки такого объекта по замечаниям проведенной ранее государственной экологической экспертизы;
- реализации такого объекта с отступлениями от документации, получившей положительное заключение государственной экологической экспертизы, и (или) в случае внесения изменений в указанную документацию;
- истечения срока действия положительного заключения государственной экологической экспертизы;
- внесения изменений в документацию, получившую положительное заключение государственной экологической экспертизы.

ранее получивший положительное заключение государственной экологической экспертизы, в случае:

- доработки такого объекта по замечаниям проведенной ранее государственной экологической экспертизы;
- реализации такого объекта с отступлениями от документации, получившей положительное заключение государственной экологической экспертизы, и (или) в случае внесения изменений в указанную документацию;
- истечения срока действия положительного заключения государственной экологической экспертизы;
- внесения изменений в документацию, на которую имеется положительное заключение государственной экологической экспертизы.

Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) приказом от 6 февраля 2007 г. N 46 возложила на территориальные органы по экологическому и экологическому надзору Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (далее - Службы) организацию и проведение государственной экологической экспертизы материалов обоснования лицензий на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке, размещению опасных отходов, которая может оказать воздействие на окружающую среду в пределах территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

Участие органов местного самоуправления в экологической экспертизе объекта, строительство которого может оказать воздействие на территорию муниципального образования
(из статьи 9 ФЗ «Об экологической экспертизе»)

Органы местного самоуправления:

1. К полномочиям органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов в области экологической экспертизы на соответствующей территории относятся:

- делегирование экспертов для участия в качестве наблюдателей в заседаниях экспертных комиссий государственной экологической экспертизы объектов экологической экспертизы в случае реализации этих объектов на соответствующей территории и в случае возможного воздействия на окружающую природную среду хозяйственной и иной деятельности, намечаемой другой административно-территориальной единицей;
- принятие и реализация в пределах своих полномочий решений по вопросам экологической экспертизы на основании результатов общественных обсуждений, опросов, референдумов, заявлений общественных экологических организаций (объединений) и движений, информации об объектах экологической экспертизы;
- организация общественных обсуждений, проведение опросов, референдумов среди населения о намечаемой хозяйственной и иной деятельности, которая подлежит экологической экспертизе;
- организация по требованию населения общественных экологических экспертиз;
- информирование федеральных органов исполнительной власти в области экологической экспертизы о намечаемой хозяйственной и иной деятельности на территории соответствующего муниципального образования;
- информирование органов прокуратуры, федеральных органов исполнительной власти в области охраны окружающей природной среды и органов государственной власти субъектов Российской Федерации о начале реализации объекта экологической экспертизы без положительного заключения государственной экологической экспертизы;
- осуществление в соответствии с законодательством Российской Федерации иных полномочий в данной области.

2. Органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов имеют право:

- получать от соответствующих государственных органов необходимую информацию об объектах экологической экспертизы, реализация которых может оказывать воздействие на окружающую природную среду в пределах территории соответствующего муниципального образования, и о результатах проведения государственной экологической экспертизы и общественной экологической экспертизы;

- направлять в письменной форме федеральным органам исполнительной власти в области экологической экспертизы аргументированные предложения по экологическим аспектам реализации намечаемой хозяйственной и иной деятельности.

Общие сведения о порядке проведения государственной и общественной экологической экспертизы.

В целях проведения государственной экспертизы создается экспертная комиссия, в которую включаются штатные и внештатные эксперты, обладающие научными и (или) практическими познаниями по рассматриваемому вопросу.

Заказчик обязан

Произвести оплату стоимости работы государственной экологической экспертизы	Представить полный комплект необходимых материалов и документов для проведения экспертизы

Срок проведения государственной экологической экспертизы

(из статьи 14 ФЗ «Об экологической экспертизе»)

Начало	Окончание
Не позднее чем через один месяц после предварительной оплаты и представления полного комплекта материалов и документов	Срок определяется сложностью объекта государственной экологической экспертизы, но не должен превышать 6 месяцев

Полномочия членов экспертной комиссии и основные этапы ее работы

Каждый член экспертной комиссии	Председатель экспертной комиссии	Специально уполномоченный орган в области государственной экологической экспертизы
Готовит экспертное заключение, в том числе, при необходимости, формулирует особое мнение	Организует работу комиссии и составление сводного отчета - заключения экспертной комиссии	Создает экспертную комиссию, рассматривает и утверждает заключение экспертной комиссии

Обращаем внимание, что только после утверждения *заключение экспертной комиссии* приобретает статус *заключения государственной экологической экспертизы*.

Заключение государственной экологической экспертизы по проектам нормативных правовых актов рассматривается принимающими эти акты органами государственной власти.

В заключении государственной экологической экспертизы содержатся обоснованные выводы:

- о допустимости воздействия на окружающую природную среду хозяйственной или иной деятельности,
- о возможности реализации объекта.

Заключение государственной экологической экспертизы

Положительное заключение	Отрицательное заключение
1. Является обязательным условием финансирования и строительства объекта. 2. Имеет юридическую силу в течение установленного срока. 3. Теряет юридическую силу в случае: • изменения проекта строительства; • отступления от проекта строительства; • изменения условий природопользования; • истечения срока действия.	1. Финансирование объекта строительства приостанавливается. 2. Производится доработка проекта строительства. 3. Представляются материалы и документы для повторной государственной экологической экспертизы. 4. Заключение государственной экологической экспертизы может быть обжаловано в судебном порядке

Общественная экологическая экспертиза

Общественная экологическая экспертиза может проводиться до проведения государственной экологической экспертизы или одновременно с ней.

Обязательные условия для проведения	Обязанность заказчика	Итоги работы	Вступление в силу
1. Сведения об объекте не должны составлять государственную, коммерческую и (или)	После регистрации заявления заказчик обязан предоставить материалы и	Заключение общественной экологической экспертизы направляется: • специально	Заключение общественной экологической экспертизы приобретает

иную охраняемую тайну (из статьи 21). 2. Государственная регистрация заявления о проведении общественной экологической экспертизы (из статьи 23).	документы для проведения общественной экологической экспертизы (из статьи 22).	уполномоченному государственному органу в области экологической экспертизы; • заказчику; • органам местного самоуправления (из статьи 25).	юридическую силу после утверждения его специально уполномоченным государственным органом в области экологической экспертизы (из статьи 25).

Общественная экологическая экспертиза финансируется за счет средств общественных организаций, а также за счет средств, выделяемых органами местного самоуправления.

Нарушениями законодательства Российской Федерации об экологической экспертизе заказчиками документации, подлежащей экологической экспертизе, и заинтересованными лицами являются:

- 1) непредставление документов на экологическую экспертизу;
- 2) фальсификация материалов, сведений и данных, предоставляемых на экологическую экспертизу, а также сведений о результатах ее проведения;
- 3) принуждение эксперта экологической экспертизы к подготовке заведомо ложного заключения экологической экспертизы;
- 4) создание препятствий организации и проведению экологической экспертизы;
- 5) уклонение от представления специально уполномоченным государственным органам в области экологической экспертизы и общественным организациям (объединениям), организующим и проводящим экологическую экспертизу, необходимых материалов, сведений, данных;
- 6) реализация объекта экологической экспертизы без положительного заключения государственной экологической экспертизы;
- 7) осуществление хозяйственной и иной деятельности, не соответствующей документации, которая получила положительное заключение государственной экологической экспертизы.

В случае нарушения законодательства об экологической экспертизе лица, виновные в нарушении могут быть подвергнуты: уголовной, административной, материальной, гражданско-правовой ответственности.

Общественная экспертиза отнюдь не формальное мероприятие и инвесторам подчас приходится очень нелегко.

Для сведения

Гринпис России объявил о своем несогласии с решением государственной экспертизы одобрить олимпийское строительство в Сочи. Напомним, что 13 апреля 2007 г. завершилась государственная экологическая экспертиза (ГЭЭ) Федеральной целевой программы (ФЦП) "Развитие г.Сочи как горноклиматического курорта до 2014 года". Решение ГЭЭ было в целом положительным.

"В официальном заключении экспертизы содержатся рекомендации лишь по незначительному изменению некоторых пунктов программы, которые, при общем положительном заключении, не носят обязательной силы, и нет никаких гарантий, что они будут реализованы, - подчеркивается в заявлении Гринпис России. - При этом без каких-либо изменений остались наиболее экологически опасные проекты ФЦП, такие как строительство каскада ГЭС на реке Мзымта, строительство скоростной железной дороги "Адлер - Грушевая поляна", строительство санно-бобслейной трассы и горной олимпийской деревни на границе Кавказского государственного природного биосферного заповедника".

По мнению экологов Гринпис России, реализация ФЦП в ее нынешнем виде может уничтожить заповедные уголки Сочинского национального парка и поставить под угрозу уникальные территории Кавказского биосферного заповедника, признанные ЮНЕСКО Всемирным природным наследием.

Согласно закону "Об экологической экспертизе" Гринпис России организовал и провел общественную экологическую экспертизу ФЦП, которая завершилась 10 апреля 2007 года. В результате своей работы она пришла к выводам о недопустимости реализации ФЦП и необходимости ее доработки. Результаты общественной экспертизы были представлены комиссии государственной экспертизы и были ею рассмотрены, однако не были учтены.

Для

Экологи проведут экспертизу проекта нефтеперегрузочного комплекса (Приморье). Приморский арбитражный суд обязал ОАО "Транснефть" предоставить общественной организации "Зеленый крест" (Приморский край) необходимые для проведения экологической

экспертизы проектные материалы по объекту федерального значения нефтепровод "Ангарск - Приморье". Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа изменил решение арбитражного суда Приморья, который ранее отказал экологам в их требованиях. Как сообщили корреспонденту ИА REGNUM 17 апреля в пресс-центре Арбитражного суда Приморья, управление Росприроднадзора по Приморскому краю должно будет обеспечить экологов нормативно-техническими документами, устанавливающими требования к проведению государственной экологической экспертизы по данному объекту.

В суде первой инстанции экологи просили обязать компанию "Транснефть" предоставить для проведения общественной экологической экспертизы материалы по "Обоснованию инвестиций строительства нефтепроводной системы по маршруту "Тайшет Иркутской области - бухта Перевозная Приморского края", включая "Оценку воздействия на окружающую среду", в объеме, представленном в октябре 2004 года экспертным комиссиям государственной экологической экспертизы Ростехнадзора, а также материалы "Трубопроводной системы "Восточная Сибирь - Тихий Океан", "Морской нефтеперегрузочный комплекс на побережье Японского моря", касающиеся территории Приморского края.

Но приморский суд своим решением от 30 ноября 2006 года в удовлетворении требований отказал. Одним из оснований для отклонения иска стало то обстоятельство, что в период рассмотрения спора состоялись две государственные и две общественные экологические экспертизы предпроектных материалов, по которым были вынесены положительные заключения. Как полагал суд, проведение еще одной подобной экспертизы неправомерно. Коллегия окружного суда подтвердила законность.

Вместе с тем, кассационная инстанция не поддержала вывод суда первой инстанции об отсутствии у экологической организации права на оценку проектных материалов строительства нефтеперегрузочного комплекса на побережье Японского моря.

"Поскольку по данному проекту не имеется положительного заключения государственной экологической экспертизы, то заявление истца о проведении общественной экологической экспертизы данных проектных материалов в части, касающейся Приморского края, не противоречит статье 22 ФЗ "Об экологической экспертизе", - отмечается в постановлении окружного суда.

Итого сведения

Центр экспертиз «ЭКОМ» (г. Санкт-Петербург) предлагает всем заинтересованным лицам познакомиться со специальной технологией проведения публичных слушаний, а именно, административные слушания, которая позволяет эффективно обсуждать сложные проекты большой экологической значимости (<http://www.ecom-info.spb.ru/debate/index.php?id=329>).

Административные слушания достаточно широко применяются в европейских странах для выдачи разрешений на природопользование. От обычных слушаний административные отличаются наличием жюри (президиума), наделенного полномочиями выносить решение, и соревновательностью процесса, в котором участвуют заявитель и оппонент. Логическим завершением развития тенденции соревновательности является создание экологического суда (Швеция). От обычного суда процедура административных слушаний отличается расширенными правами общественности.

Следует различать общественные слушания от общественной экологической экспертизы. Центр экспертиз «ЭКОМ» предлагает схему соотношения общественных слушаний, общественной экологической экспертизы и их роли в принятии решений органами власти. Процесс разделен на три части:

- информирование (проводит заказчик в соответствии с принятыми органами местного самоуправления регламентами);
- общественное обсуждение (проводит орган местного самоуправления в соответствии с постоянным регламентом);
- общественная экологическая экспертиза (проводят общественные организации в соответствии со своими внутренними регламентами).

Таким образом, общественные слушания не являются составной частью ОЭЭ, хотя эксперты и организаторы ОЭЭ могут принимать участие в слушаниях в качестве независимых экспертов. Сама общественная экспертиза рассматривается именно как процедура анализа документации, аналогичная государственной экспертизе.

Особенностью схемы проведения общественной экологической экспертизы, включающей общественные слушания по ОВОС, предложенной РОО «Байкальская экологическая волна» (www.baikalwave.eu.org), является то, что все этапы проводятся или могут быть проведены общественной организацией, которая берет на себя инициативу выполнения ОЭЭ. Органы местного самоуправления выступают только получателями информации.

Особенность схемы проведения общественной экологической экспертизы, включающей общественные слушания по заключению ОЭЭ (предложения РОО «Информационное экологическое агентство» (ИнЭКА): (www.inesa.ru) в том, что общественная организация, выполняющая ОЭЭ, рассматривает себя не в качестве представителя общественности или выразителя общественных интересов, а в качестве независимого экспертного агентства.

Как только такая организация приступает к выполнению экспертизы, у нее появляется обязанность консультироваться с заинтересованными лицами по поводу задания на ОЭЭ, промежуточных результатов и других вопросов. В частности, для консультаций могут использоваться общественные слушания. Список заинтересованных лиц включает другие общественные группы, ОМСУ, население, СМИ, заказчика.

СНГ Для сведения

Предложенная Бурятским региональным объединением по Байкалу (<http://bro.burinfo.ru>) схема организации общественных слушаний построена на ведущей роли органов местного самоуправления:

- схема может использоваться для протяженных (линейных) объектов, затрагивающих интересы нескольких муниципальных образований или субъектов федерации;
- предварительно проводятся собрания по информированию жителей, которые завершаются общественными слушаниями в одном селе (волостной или районный центр) по кустовому принципу (участие заказчика и разработчиков проекта желательно);
- на общественных слушаниях (ОС) должны быть все субъекты интересов (заказчик, МСУ, НГО, инвестор, разработчики проекта, делегаты из сел);
- до начала ОС желательно согласовать регламент слушаний и утвердить его в начале ОС;
- при обсуждении протокола ОС при наличии разногласий между заинтересованной общественностью и заказчиком составляется Предмет разногласий, который является неотъемлемой частью Протокола слушаний;
- в наиболее спорных случаях создается Согласительная комиссия из представителей заказчика и заинтересованной общественности;
- по окончании ОС представители заинтересованной общественности должны обязательно получить один экземпляр Протокола слушаний со всеми подписями;
- копии Протокола желательно распространить среди заинтересованных групп населения, а краткое содержание протокола опубликовать в местных газетах;
- в некоторых случаях к Протоколу слушаний прикладывается предварительное мнение независимых экспертов и специалистов, на замечания которых заказчик должен дать конкретные ответы.

11.5.3. Заключение экспертизы документации, подлежащей экологической экспертизе

Методика проведения и подготовки заключений экологической экспертизы была в свое время хорошо разработана, поэтому мы приводим извлечения для того, чтобы проектные организации могли воспользоваться этой методикой для своих целей при написании пояснительных записок, в том числе при подготовке обоснования инвестиций (ОИ), ТЭО проектов, актов о выборе места размещения объектов и другой подобной документации.

В качестве примера можно использовать Заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы проекта федеральной целевой программы «Развитие г.Сочи как горноклиматического курорта (2006-2014 годы)», утвержденного приказом Росприроднадзора от 16.04.2007 г. №88, а также Особое мнение эксперта государственной экологической экспертизы материалов проекта Федеральной целевой программы «Развитие города Сочи как горноклиматического курорта (2006-2014 годы)» А.В.Петрова, размещенное на сайте МПР России в сети Интернет http://www.mnr.gov.ru/files/part/2292_osobmnienie.rtf.

В целях обеспечения единых требований к оформлению результатов проведения государственной экологической экспертизы приказом Минприроды РФ от 28 сентября 1995 г. N 392 утверждена Единая форма заключения государственной экологической экспертизы.

Оформление заключений экспертных комиссий производится в соответствии с «Рекомендациями по оформлению документов при организации и проведении государственной экологической экспертизы намечаемой хозяйственной деятельности (примерное содержание)», направленными руководителям территориальных органов Госкомэкологии России письмом от 20.11.97 г. № 02-13/29-3628 и в соответствии с рекомендациями по «Форме заключения экспертной комиссии государственной

экологической экспертизы», направленными письмом от 09.08.99 г. № 13-1-25/1118 (текст письма не приводится, а приводится ниже Форма заключения).

Применение указанных рекомендаций направлено на повышение качества заключений экспертной комиссии государственной экологической экспертизы, а также установление взаимопонимания и единообразия во взаимодействиях специально уполномоченных государственных органов в области экологической экспертизы, осуществляющих экспертизу, и организаций, представляющих документацию на государственную экологическую экспертизу.

С учетом региональных особенностей образцы документов могут быть дополнены и усовершенствованы.

Приложение к письму Госкомэкологии от 09.08.99 г. №13-1-25/1118
**Форма заключения экспертной комиссии
государственной экологической экспертизы**

(наименование территориального органа)

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА
Утверждена приказом

(наименование территориального органа)

№ ____ от « ____ » _____ 199 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

экспертной комиссии государственной экологической экспертизы по материалам

(наименование объекта экспертизы)

г. _____ « ____ » _____ 199 г.

(указать город)

Экспертная комиссия государственной экологической экспертизы, утвержденная приказом

(наименование территориального органа)

№ ____ от « ____ » _____ 199 г. в составе:

руководитель комиссии _____

(ученая степень, звание, инициалы, фамилия)

ответственный секретарь _____

(ученая степень, звание, инициалы, фамилия)

члены экспертной комиссии

(ученые степени, звания, инициалы, фамилии)

рассмотрела материалы, разработанные _____

(наименование организации, год разработки)

Заказчик государственной экологической экспертизы -

(наименование заказчика государственной экологической экспертизы)

На экспертизу были представлены следующие материалы:

(перечень документации, включая согласования

государственных органов надзора и контроля,

заключение общественной экологической экспертизы,

протоколы общественных слушаний и др.)

По запросу экспертной комиссии государственной экологической экспертизы дополнительно были представлены и рассмотрены следующие материалы:

(перечень дополнительных материалов)

Текст последующей части Заключения должен быть сбалансирован таким образом, чтобы по его содержанию можно было иметь полное представление об объекте, документация на строительство которого представлена на экспертизу, о принятых природоохранных решениях, минимизирующих негативное воздействие на окружающую среду намечаемой хозяйственной деятельности, и чтобы из него, как следствие, вытекала оценка возможности реализации объекта экспертизы.

Описание объекта, документация на строительство (реконструкцию, модернизацию и т.д.) которого представлена на экспертизу.

Излагается краткое содержание экспертируемых материалов:

- вид намечаемой хозяйственной деятельности, история вопроса;
- обоснование выбора места размещения объекта;
- информация о современном состоянии природной среды, социальной инфраструктуре, традиционном природопользовании в районе размещения объекта;
- сведения и варианты основных технических и технологических решений, источники загрязнения, возможное влияние намечаемой хозяйственной деятельности на компоненты окружающей природной среды. Указываются объекты и объемы природопользования;
- ожидаемые результаты последствий (возможный ущерб окружающей среде и природным ресурсам, меры по компенсации) в случае реализации объекта экспертизы;
- меры по обеспечению экологической безопасности населения и сохранению природного потенциала (технические и организационные решения по предупреждению и ликвидации последствий негативных воздействий);
- экологический мониторинг;
- сведения об отходах производства и их утилизации (складирование, уничтожение, переработка, возможность вторичного использования в качестве сырья);
- данные об информировании населения о намечаемой хозяйственной деятельности в регионе по природоохранным и социально-экономическим мероприятиям, направленным на достижение поставленных в экспортируемых материалах целей;
- результаты обсуждения с общественностью намечаемой хозяйственной деятельности и основные выводы заключения общественной экспертизы по представленной документации (если она проводилась).

Результаты анализа объекта экспертизы.

Этот раздел Заключения представляет итог (результат) анализа представленных материалов.

Его рекомендуется формировать укрупненно по следующим характеристикам окружающей среды:

- а) физическая среда: геология, топография, почвы, климат и метеорология, воздух, вода (подземная и поверхностная);
- б) биологическая среда: флора, фауна, редкие и исчезающие виды, уязвимые естественные среды обитания, парки, заповедники, заказники;
- в) социально-культурная среда: население, коренное население и его обычаи, здравоохранение, наличие археологических и культурных памятников.

Каждая покомпонентная часть раздела должна включать **оценку:**

- достоверности и полноты приведенной в документации информации о состоянии природной среды и хозяйственной деятельности в регионе на момент разработки этой документации;
- учета природной специфики территории;
- выполнения условий природопользования, поставленных органами государственного надзора и контроля;
- полноты информации об источниках и объектах воздействия на окружающую среду;
- правильности определения величин экологического ущерба от намечаемой хозяйственной деятельности (в процессе строительства и эксплуатации);
- правильности оценки риска возникновения аварий, а также достаточности предусмотренных резервов финансовых средств и материальных ресурсов для локализации и ликвидации последствий аварий;
- обоснованности полноты и эффективности предусмотренных мер по охране здоровья населения и окружающей природной среды;
- соответствия принятых решений требованиям природоохранительного законодательства;
- качества представленной документации.

При написании этого раздела Заключения целесообразно о каждом рассматриваемом компоненте природной среды формулировать основной вывод и выделять две смысловые группы: «Замечания» и «Предложения и рекомендации».

Текст «Замечания» должен включать в себя важнейшие вопросы обеспечения экологической безопасности, которые подлежат обязательному решению на данной стадии проектирования.

Объем и весомость изложенных замечаний определяют окончательный вывод заключения экспертной комиссии (*как правило - отрицательный*) о возможности (невозможности) реализации объекта экспертизы.

Текст «Предложения и рекомендации» носит рекомендательный характер, включая предложения, направленные на дальнейшее совершенствование принятых технических, технологических и организационных решений. Учет этих предложений на последующих стадиях проектирования должен способствовать улучшению экологической обстановки в регионе размещения строящегося объекта.

Общая оценка представленных материалов:

- дается оценка принятым в представленной документации решениям, в том числе по выбранному варианту размещения, планируемым природоохранным мероприятиям, организации сети наблюдения (экологическому мониторингу), достаточности запланированных организационных мероприятий, финансовых и технических средств для ликвидации последствий возможных аварий и т.п.;

- указывается допустимость (или недопустимость) обусловленных документацией намечаемой хозяйственной деятельности воздействий на окружающую среду;
- делаются замечания, даются предложения и рекомендации, направленные на улучшение принятых в рассмотренной документации решений с целью дальнейшего повышения степени экологической безопасности в случае реализации намечаемой хозяйственной деятельности;
- указывается, с учетом стадийности проектирования, вид документации, в которой, по мнению экспертной комиссии, должны быть учтены при дальнейшем проектировании изложенные в Заключении замечания, предложения и рекомендации.

Выводы.

Выводы могут быть только положительными и не должны содержать каких-либо условий («при условии, если ...»), или только отрицательными.

Текст этой части Заключения должен быть кратким и обязательно содержать:

- оценку соответствия намечаемой деятельности экологическим требованиям, установленным законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей природной среды;
- подтверждение допустимости или утверждение недопустимости намечаемого воздействия на окружающую среду;
- резюме о возможности (невозможности) реализации объекта экспертизы.

Подписи:

Руководитель экспертной комиссии _____
(подпись, инициалы, фамилия)

Ответственный секретарь экспертной комиссии _____
(подпись, инициалы, фамилия)

Члены экспертной комиссии: _____
(подписи, инициалы, фамилии)

В случае несогласия члена экспертной комиссии с выводами заключения эксперт подписывает заключение экспертной комиссии с пометкой «особое мнение», которое прилагается к заключению экспертной комиссии и является его неотъемлемой частью.

С учетом изложенного, предлагается следующий примерный состав (оглавление) оформленного заключения:

1. Титульный лист, состав экспертной комиссии.
2. Перечень представленных материалов.
3. История вопроса.
4. Обоснование выбора места размещения. Краткая социально-экономическая характеристика района.
5. Оценка современного состояния окружающей природной среды (покомпонентно).
6. Основные проектные технические и технологические решения.
7. Информация по воздействию на окружающую природную среду и меры по ее охране (покомпонентно):
 - 7.1. Атмосферный воздух.
 - 7.2. Поверхностные и подземные воды.
 - 7.3. Недра.
 - 7.4. Земельные ресурсы, почвы, ландшафты.
 - 7.5. Биологические ресурсы.
 - 7.5.1. Растительность.
 - 7.5.2. Животный мир.
 - 7.5.3. Ихтиофауна.
 - 7.6. Сбор, утилизация и захоронение отходов.
 - 7.7. Меры, направленные на предупреждение и ликвидацию аварий.
 - 7.8. Мониторинг окружающей природной среды.
8. Эколого-экономические и социальные вопросы.
9. Общая оценка представленных материалов.
10. Выводы.

Оценку материалов давать по каждому рассмотренному разделу.

Пример текстов выводов заключений экспертной комиссии государственной экологической экспертизы по рассмотрению документации одного из этапов инвестиционного проектирования — ТЭО (проект).

Текст выводов положительного заключения может быть изложен примерно в следующей редакции:

1. Экспертная комиссия, рассмотрев Технико-экономическое обоснование (проект)... (наименование объекта) ..., отмечает, что представленные материалы по объему и содержанию в основном соответствуют требованиям законодательных актов Российской Федерации и нормативных документов, имеют общую направленность проектных решений и положений ТЭО (проекта) на соблюдение природоохранных требований и на обеспечение экологической безопасности.

В материалах ТЭО (проекта) обоснована возможность реализации намечаемой деятельности и рекомендованы соответствующие природоохранные мероприятия.

2. По результатам рассмотрения представленных материалов и с учетом положительных заключений (согласований) ... (наименования надзорных, контрольных и экспертных органов, уже рассмотревших

документацию) ... экспертная комиссия считает, что представленный в материалах ТЭО (проекта) уровень воздействия на окружающую среду является допустимым.

3. Материалы ТЭО (проекта) с учетом рекомендаций и предложений, изложенных в данном Заключении, могут служить основой для разработки рабочей документации (последующей стадии инвестиционного проектирования).

Если для реализации объекта экспертизы необходимо осуществить перевод лесных земель в нелесные, то текст рекомендуется дополнить следующей фразой: «А также для подготовки обосновывающих материалов по предоставлению в аренду лесных участков в целях строительства объекта».

Выводы сугубо отрицательного заключения могут быть изложены примерно в следующей редакции:

«В связи с тем, что предлагаемый к размещению объект оказывает существенное влияние на окружающую природную среду как в период строительства, так и в период эксплуатации и представляет большую потенциальную опасность нанесения огромного ущерба природе в случае аварии, экспертная комиссия считает неприемлемым строительство ... (наименование объекта) ... в районе ... (место размещения объекта)».

Вариант 1: «В связи с тем, что представленные на государственную экологическую экспертизу материалы по предлагаемому к размещению объекту не соответствуют требованиям природоохранительного законодательства (Водному кодексу РФ, Лесному кодексу РФ, Земельному кодексу РФ и др.), экспертная комиссия считает неприемлемым строительство ... (наименование объекта) ... в районе ... (место размещения объекта)».

Вариант 2: «В связи с тем, что территория, на которой планируется размещение объекта, имеет статус особо охраняемой (в связи с расположением на ней ряда представляющих большую ценность природных объектов), экспертная комиссия считает неприемлемым строительство ... (наименование объекта) ... в районе ... (место размещения объекта)».

Если при экспертизе проектной документации на строительство даже очень нужного народному хозяйству России, субъекту Российской Федерации объекта выявлены частичные отступления от российского законодательства, а также существенные недоработки, из-за которых приведенные в ТЭО (проекте) эколого-экономические показатели не могут быть признаны обоснованными и достоверными, то заключение все равно должно быть отрицательным, а его основной вывод может быть изложен в следующей редакции:

«По результатам анализа представленных материалов экспертная комиссия, отмечая актуальность сооружения ... (наименование объекта) ... пришла к выводу, что ТЭО (проект) ...

11.5.4. Пример формы заключения муниципального органа по охране окружающей среды

При оформлении землеустроительной документации по изъятию и предоставлению земельных участков для строительства орган, уполномоченный по охране окружающей среды в соответствии с требованиями законодательства готовит свое заключение. Как правило, заключение дается по произвольной форме. Пример формы заключения приведен в данном подразделе.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № _____ **муниципального комитета по охране природы и окружающей среды**

(наименование муниципального образования)

по предоставлению земельного участка для _____

(наименование юридического лица, которому предоставляется земельный участок)

в целях строительства и эксплуатации объекта

от « _____ » _____ 200 _____ г.

1. Наименование объекта: _____

2. Место расположения земельного участка _____

3. Наименование документов, на основании которых дано настоящее заключение _____

(акт выбора земельного участка, план трассы, генплан строительства объекта, другие материалы)

4. Осмотр земельного участка в натуре _____

(производился, не производился)

кем: _____

(комиссией в составе)

5. Рассмотрено вариантов размещения объекта (трассы) для строительства _____

(указать варианты)

6. Характеристика земельного участка:

6.1. Площадь, га _____, в том числе пашня, га _____

6.2. Рельеф _____

6.3. Тип почвы _____

6.4. Уровень грунтовых вод _____

6.5. Наличие заболоченности _____

6.6. Наличие зеленых насаждений _____

7. Наименование собственника земельного участка и характер использования до изъятия

8. Размещение земельного участка по отношению к окружающей территории, имеющимся строениям

9. Характеристика возможных влияний данного объекта строительства на окружающую природную среду и намечаемые мероприятия по обеспечению охраны и воспроизводства окружающей природной среды

10. Размеры охранной или санитарно-защитной зоны и возможность ее организации

11. Источники водоснабжения, объем водопотребления _____

12. Возможность очистки сточных вод, место сброса сточных вод _____

13. Возможность теплоснабжения объекта _____

ВЫВОДЫ:

Отвод земельного участка _____
(место расположения объекта)

а) согласовывается в целях строительства и эксплуатации объекта

(наименование объекта, для которого отводится земельный участок)

проектно-сметную документацию после разработки представить на государственную экспертизу в установленном порядке.

б) не пригоден для размещения объекта по следующим причинам

Срок действия заключения _____

Исполнитель

(подпись, Ф.И.О.)

Председатель муниципального
комитета по охране природы и
окружающей среды

(подпись, Ф.И.О.)

м.п.

Заключение государственной экспертизы направляется заказчику. Копия заключения государственной или общественной экспертизы обязательно прикладывается к землеустроительному проекту изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка под строительство объекта. При этом прикладывается не только текст заключения, но и сопроводительные письма, особые мнения экспертов и другие документы. Пример сопроводительного письма к заключению государственной экологической экспертизы прилагается. Важно отметить, что заключение государственной экспертизы имеет срок

действия, что необходимо учитывать при предоставлении земельных участков, когда оформление документации затягивается на длительный срок.

11.6. Рекультивация нарушенных земель

11.6.1. Требования по рекультивации нарушенных земель

По отдельным линейным объектам могут быть предоставлены в аренду на период строительства земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, которые подлежат особой охране и сохранению естественного плодородия.

Правовые основы государственного регулирования обеспечения воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения при осуществлении собственниками, владельцами, пользователями, в том числе арендаторами, земельных участков хозяйственной деятельности установлены Федеральным законом «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16.07.98 № 101 -ФЗ.

Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков обязаны:

- осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключаящими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду;
- соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий;
- предоставлять в установленном порядке в соответствующие органы исполнительной власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов;
- содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследований земель сельскохозяйственного назначения;
- информировать соответствующие органы исполнительной власти о фактах деградации земель сельскохозяйственного назначения и загрязнения почв на земельных участках, находящихся в их владении и пользовании;
- выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (из статьи 8 ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16.07.98 № 101 -ФЗ).

В «Концепции федеральной целевой программы "Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006 - 2010 годы", утвержденной распоряжением Правительства РФ от 1 октября 2005 г. N 1564-р с изменениями от 23 марта 2006 г. отмечается, что «земля является достоянием нации, одним из основных компонентов ее богатства, экономически ценнейшим наследием будущих поколений. Кроме того, в соответствии со статьей 79 Земельного кодекса Российской Федерации сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Законодательством Российской Федерации определено, что федеральные целевые программы обеспечения плодородия земель формируются Правительством Российской Федерации и утверждаются в установленном порядке.

Актуальность разработки и принятия федеральной целевой программы "Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006 - 2010 годы" (далее - Программа) вызвана необходимостью предотвращения снижения плодородия почв до естественного уровня и урожайности зерновых до 8-10 центнеров с гектара».

Выбор земельных участков для строительства должен производиться с учетом требований Земельного кодекса по охране земель, где, в частности, в статье 13 установлено, что «1. В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

- 1) сохранению почв и их плодородия;

2) защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель;

3) защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, а также защите растений и продукции растительного происхождения от вредных организмов (растений или животных, болезнетворных организмов, способных при определенных условиях нанести вред деревьям, кустарникам и иным растениям);

4) ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель;

5) сохранению достигнутого уровня мелиорации;

6) рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;

7) сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.

2. В целях охраны земель разрабатываются федеральные, региональные и местные программы охраны земель, включающие в себя перечень обязательных мероприятий по охране земель с учетом особенностей хозяйственной деятельности, природных и других условий.

Оценка состояния земель и эффективности предусмотренных мероприятий по охране земель проводится с учетом экологической экспертизы, установленных законодательством санитарно-гигиенических и иных норм и требований.

3. Внедрение новых технологий, осуществление программ мелиорации земель и повышения плодородия почв запрещаются в случае их несоответствия предусмотренным законодательством экологическим, санитарно-гигиеническим и иным требованиям.

4. При проведении связанных с нарушением почвенного слоя строительных работ и работ по добыче полезных ископаемых плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель.

5. Для оценки состояния почвы в целях охраны здоровья человека и окружающей среды Правительством Российской Федерации устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ, вредных микроорганизмов и других загрязняющих почву биологических веществ.

Для проведения проверки соответствия почвы экологическим нормативам проводятся почвенные, геоботанические, агрохимические и иные обследования.

6. В целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий допускается консервация земель с изъятием их из оборота в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. Охрана земель, занятых оленями пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными, сезонными пастбищами, осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

8. В целях повышения заинтересованности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в сохранении и восстановлении плодородия почв, защите земель от негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности может осуществляться экономическое стимулирование охраны и использования земель в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах и сборах.

Требования по рекультивации установлены также в статье 22 Земельного кодекса, а именно, «арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ, выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) договором аренды земельного участка».

Обращаем внимание, что в соответствии с требованиями статьи 88 Земельного кодекса «организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель».

В соответствии с требованиями Федерального закона «О землеустройстве» (статья 3) «землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

- предоставления и изъятия (выкупа) земельных участков;

- выявления нарушенных земель;
- проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель и др.».

В связи с вышеизложенным, решение вопросов о рекультивации нарушенных земель является неотъемлемой частью землеустроительного процесса изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства объекта.

В период выбора земельного участка под строительство определяются:

- порядок снятия, транспортировки, складирования и последующего использования почвенного слоя;
- норма снятия почвенного слоя;
- глубина выемки грунта;
- направление рекультивации нарушенных земель;
- местонахождение малопродуктивных земель и порядок осуществления работ по их улучшению.

Если предоставление земельного участка не связано с его сельскохозяйственным или лесохозяйственным использованием, то в обязательном порядке производится снятие плодородного почвенного слоя для его последующего использования.

Если земельный участок предоставляется в безвозмездное срочное пользование или аренду, то решается вопрос о снятии почвенного слоя, складировании и последующем использовании при рекультивации данного земельного участка.

Если земельный участок предоставляется в постоянное (бессрочное) пользование или собственность, то производится снятие плодородного слоя, складирование, транспортировка и использование его для улучшения малопродуктивных земель.

В период выбора земельного участка обязательно определяется направление использования земель после рекультивации:

Сельскохозяйственное или лесохозяйственное, требующее восстановления плодородия почв	Водохозяйственное, строительное, рекреационное, природоохранное и санитарно-гигиеническое
Рекультивация земель состоит из двух этапов: 1. Технический - планировка, формирование откосов, захоронение токсичных вскрышных пород. 2. Биологический - снятие и нанесение плодородного слоя на подготовленную поверхность в результате выполнения технического этапа, внесение органических и минеральных удобрений, агротехнические и фитомелиоративные мероприятия.	Рекультивация земель состоит из одного технического этапа и, в зависимости от направления использования, производится: • создание в понижениях техногенного рельефа рыбоводческих или иного назначения водоемов; • приведение земель в состояние, пригодное для промышленного и гражданского строительства; • создание на нарушенных землях объектов отдыха; • приведение нарушенных земель в состояние, пригодное для использования в природоохранных целях; • биологическая и техническая консервация нарушенных земель, оказывающих отрицательное воздействие на окружающую среду, рекультивация которых экономически не эффективна.

Направления рекультивации нарушенных земель и виды их использования должны определяться с учетом ГОСТ 17.5.1.02-85, где установлена классификация нарушенных земель по техногенному рельефу, пригодности для рекультивации и виды возможного их использования:

- земли, нарушенные при открытых горных работах;
- земли, нарушенные при подземных горных работах;
- земли, нарушенные при складировании промышленных, строительных и коммунально-бытовых отходов;
- земли, нарушенные при строительстве линейных сооружений.

Региональный опыт

В Московской области «Порядок рассмотрения и утверждения проектов рекультивации нарушенных земель, находящихся в государственной собственности, при переводе земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию для добычи полезных ископаемых» утвержден

распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 26 января 2007 г. N 13-РМ.

Проект рекультивации нарушенных земель утверждает Министерство экологии и природопользования Московской области. Рассмотрение и утверждение проекта рекультивации нарушенных земель производится на основании ходатайства (заявления) лица, в интересах которого осуществляется перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию для добычи полезных ископаемых, или уполномоченного им лица.

11.6.2. Обследование ранее предоставленных земель, сведения об их рекультивации, обоснование невозможности размещения объекта на менее ценных землях

В целях оформления землеустроительной документации по предоставлению новых земельных участков необходимо произвести обследование ранее предоставленных земель и уточнить данные о рекультивации нарушенных земель, и обосновать невозможность размещения объекта на менее ценных землях. Для указанных целей рекомендуется использовать следующие формы документов, которые могут быть изменены и дополнены в зависимости от местных особенностей.

ОБСЛЕДОВАНИЕ РАНЕЕ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ИХ РЕКУЛЬТИВАЦИИ

Согласно распоряжению администрации _____ района от _____ "_____" _____ 200__ г. _____ комиссия в составе:

1 _____
(Фамилия И.О.) (должность и название организации)
2 _____
(Фамилия И.О.) (должность и название организации)
3 _____
(Фамилия И.О.) (должность и название организации)

Согласно заявке _____
(наименование юридического лица)
о предоставлении земельного участка для _____
(цель предоставления)
_____ общей площадью _____ га.
(место размещения участка)

Комиссия произвела обследование в натуре земельного участка, предоставленного ранее согласно постановлению администрации от "_____" _____ 200__ г. № _____, общей площадью _____ га, в том числе: пашня _____ га, сенокос _____ га, пастбище _____ га, мн. насаждения _____ га.
для целей _____

_____ (цель предоставления участка)
срок использования земельного участка _____ (лет, год.)

Экспликация земель

Предоставлено - всего, га		Сдано после рекультивации, га	
Вид земельных угодий	Площадь, га	Вид земельных угодий	Площадь, га

Установлено, что из общей площади _____ га отработано _____ га, из них рекультивировано _____ га, в том числе сдано по актам _____ га, подготовлено к рекультивации _____ га., нуждается в рекультивации _____ га. Сохранение и складирование плодородного слоя произведено в _____

(указать место)

Загрязнение, захламливание территории отходами производства и др. _____

Произведена оплата

№№ п.п.	Наименование затрат	Стоимость затрат согласно расчету, руб.	Фактически оплачено, РУБ.	Задолженность руб.
1	Стоимость потерь сельхозпроизводства			
2	Стоимость убытков сельскохозяйственного производства			
3	Стоимость земельного участка по договору купли-продажи			
4	Выполнено работ по рекультивации земель			
5	Оплачено штрафов за несвоевременную и некачественную рекультивацию земель			
6				
7				

Фактическое состояние и использование рекультивированных земельных участков _____
(кому передано и как используется)

Замечания и недоделки

Наименование	Площадь, га	Срок устранения

Выводы комиссии _____

1 _____
(Фамилия И.О.) (подпись)

2 _____
(Фамилия И.О.) (подпись)

3 _____
(Фамилия И.О.) (подпись)

ОБОСНОВАНИЕ НЕВОЗМОЖНОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА НА МЕНЕЕ ЦЕННЫХ ЗЕМЛЯХ

Согласно заявке _____
(наименование юридического лица)

о предоставлении земельного участка для _____
(цель предоставления)

рассмотрены следующие варианты:

Вид земельных угодий	Единица измерения	Вариант 1		Вариант 2	
		Всего, га (балл оценки, баллогектар, руб. и т.п)	в т.ч. особо ценные, продуктивные земли	Всего, га (балл оценки, баллогектар, руб. и т.п)	в т.ч. особо ценные, продуктивные земли
Пашня					
Многолетние насаждения					
Сенокос					
Пастбище					
Итого сельхозугодий					

Защитные леса (1 гр.)					
Эксплуатационные леса					
Особо охраняемые территории					
Почвы					
Оценка земель в баллах					
Нормативная цена					
Кадастровая стоимость					

Принятый вариант _____

Основные достоинства и качества, повлиявшие на выбор земельного участка _____

Уменьшение площади _____ га, уменьшение расстояния _____ км до _____

Уменьшение площади изъятия особо ценных продуктивных земель _____

Сохранение особо охраняемых объектов и территорий _____

Компактность территории _____

Наличие инженерных коммуникаций, теплоснабжения и др. _____

Экономическая эффективность _____

(должность)

(подпись)

(Фамилия И.О.)

11.6.3. Условия снятия плодородного слоя и рекультивация земель, условия и сроки изъятия (выкупа) и использования предоставляемых земель

Необходимость создания следующих документов установлена в «Положении о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.93 г. № 77 в редакции постановления от 27.11.95 г. № 1176. В данном пособии в главе 18 приведены извлечения из указанного постановления (п.п. 3 и 4), где, в частности, сказано: «Землеустроительный проект формирования землепользования несельскохозяйственного назначения включает следующие разделы (приведено в сокращении):

условия и сроки восстановления нарушенного производства;

условия и сроки снятия, хранения (консервации) и использования нарушаемого плодородного слоя почвы;

условия и сроки рекультивации земель;

условия и сроки изъятия, занятия и использования предоставляемых земель;

влияние ограничения прав пользователей земли или ухудшения качественного состояния их земель на продуктивность земельных угодий и доходность производства;

условия и сроки восстановления нарушенного производства.

УСЛОВИЯ СНЯТИЯ ПЛОДРОДНОГО СЛОЯ И РЕКУЛЬТИВАЦИИ ЗЕМЕЛЬ

(наименование и адрес заказчика: юридического лица или гражданина)

1. Использование ранее предоставленных земель

Согласно обследованию ранее предоставленных земель выявлено следующее:

Предоставлено в 199__ г. _____ га земель, из них используется _____ га, отработано _____ га, в том числе произведена рекультивация _____ га, из них сдано по актам _____ га.

Замечания по использованию ранее предоставленных земель:

2. Площадь, испрашиваемая для нового отвода _____ га

(местонахождение земельного участка)

3. Задание на рекультивацию земель

3.1. Разработать проектно-техническую документацию по рекультивации земель

3.1.1. Ранее предоставленных земель _____ га

3.1.2. Испрашиваемого земельного участка _____ га

3.1.3. Восстановления мелиоративных систем _____ га

3.1.4. Освоения и улучшения земель _____ га

3.2. Предусмотреть снятие плодородного слоя почвы на глубину _____ см,

в том числе на участке _____ см,

на участке _____ см,

на участке _____ см,

3.3. Плодородный слой почвы: Склаживать на _____

Консервировать _____

Перевезти _____

Использовать _____

Продажа плодородного слоя почвы ЗАПРЕЩЕНА.

3.4. Произвести восстановление мелиоративных систем _____

(осушенных и орошаемых и др. земель) _____ (обязательно, не обязательно)

3.5. Произвести освоение (восстановление, улучшение) земель на площади _____ га

(указать местоположение участка и его характеристику)

3.6. Произвести рекультивацию земель на общей площади _____ га

(с учетом ранее предоставленных)

в том числе для использования под: _____ пашню _____ га,

сенокос _____ га, _____ пастбище _____ га,

лесные насаждения _____ га, _____ пруд, водоем _____ га.

3.7. Выполнение рекультивации земель в разрезе землепользователей, этапов и участков, площади, виды

использования и стоимость затрат:

Наименование землепользователя	Наименование этапа	Номер и название участка	Площадь, га	Вид использования после рекультивации	Срок (период) рекультивации	Стоимость затрат руб.

4. Подрядные организации для выполнения работ

Снятие плодородного слоя почвы будет произведено _____

(наименование и адрес подрядной организации)

Выполнение технического этапа рекультивации будет производить _____

Выполнение биологического этапа рекультивации будет производить _____

Выполнение работ по восстановлению мелиоративных систем будет производить _____

Работы по освоению (восстановлению, улучшению) земель выполнит _____

Примечание: Заказчик самостоятельно выбирает подрядную организацию или выполняет работы собственными силами.

5. Заказчик (новый землепользователь) имеет возможность и выполнить работы в связи с рекультивацией земель:

Наименование работ или услуг	Объем работ или услуг	Стоимость 1 единицы, руб.	Общая стоимость, руб.	Срок исполнения

6. Сдача земельных участков после рекультивации производится специальной комиссией по акту.

Председатель комитета по земельным ресурсам и землеустройству _____

м.п. _____

(подпись)

(Ф.И.О.) _____

Заказчик _____ м.п. _____
(подпись) (Ф.И.О.)

УСЛОВИЯ И СРОКИ ИЗЪЯТИЯ (ВЫКУПА), ЗАНЯТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ

(наименование и адрес заказчика: юридического лица или гражданина)

1. Использование земельного участка на момент изъятия (выкупа)

По состоянию на _____ 200__ г земельный участок занят:
посевами сельскохозяйственных культур _____ га,
строениями, сооружениями _____ га,
многолетними насаждениями _____ га,
лесом _____ группы _____ га,
Лесными полосами _____ га,
Прочее: _____ га.

2. Установление межевых знаков и границ земельного участка выполнить

3. Освоение (занятие) земельного участка произвести в следующие сроки

1. После уборки посевов: _____
(сельхозкультуры и сроки уборки)

2. Сноса строения: _____
(строение и срок сноса)

3. _____

4. После предоставления земельного участка (вынесения соответствующего решения администрации) и возмещения стоимости:

- убытков, включая упущенную выгоду в срок до _____ 200__ г
- потерь сельскохозяйственного производства в срок до _____ 200__ г
- выкупа земельного участка согласно договору в срок до _____ 200__ г

5. Другие условия _____
(не противоречащие земельному законодательству и не ущемляющие права землепользователя)

4. Использование земельного участка

Категория земель после изъятия (выкупа) и предоставления для строительства

Разрешенное использование _____

Наличие особо охраняемых земель, памятников истории и культуры _____

Наличие ареста (запрещения) сделок, ипотеки, залога данного земельного участка _____

Наличие мелиоративных систем _____

(орошение, осушение, искусственные водоемы, гидротехнические сооружения, защитные лесонасаждения, выполненные культуртехнические работы)

5. Ограничения, обременения, сервитуты и охранные зоны:

5.1. Установить ограничения и обременения по использованию изымаемого земельного участка _____

5.2. Установить сервитут в пользу изымаемого земельного участка _____

5.3. Для обеспечения безопасного функционирования объекта, располагаемого на земельном участке, устанавливается охранный зона шириной _____ метров _____,
(указать местоположение охранной зоны)

зона минимально допустимых расстояний при строительстве шириной _____ м.

6. Условия снятия плодородного слоя и рекультивации земель записаны в соответствующем документе, приложенном в данном землеустроительном деле.

7. При неосвоении земельного участка в срок свыше _____ лет к землепользователю будут приняты меры административного и иного воздействия согласно земельному законодательству.

8. До начала освоения земельного участка необходимо произвести межевание его границ в натуре в срок _____ после вынесения постановления органа местного самоуправления о предоставлении этого земельного участка за счет средств заказчика.

9. Объекты недвижимости, включая и вновь создаваемые, земельные участки и сервитуты подлежат Государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 года N 122-РФ.

Председатель комитета по управлению
имуществом и землеустройству
_____ района

м.п. _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Землепользователь, у которого
изымается земельный участок

м.п. _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Заказчик, которому предоставляется
земельный участок

м.п. _____
(подпись) (Ф.И.О.)

11.6.4. Сохранение плодородного слоя почвы при строительстве

В постановлении Правительства РФ от 23 февраля 1994 г. N 140 "О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы" установлено, что «рекультивация земель, нарушенных юридическими лицами и гражданами при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении всех видов строительных, геолого-разведочных, мелиоративных, проектно-изыскательских и иных работ, связанных с нарушением поверхности почвы, а также при складировании, захоронении промышленных, бытовых и других отходов, загрязнении участков поверхности земли, если по условиям восстановления этих земель требуется снятие плодородного слоя почвы, осуществляется за счет собственных средств юридических лиц и граждан в соответствии с утвержденными проектами рекультивации земель».

В соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании» разработан **проект** Федерального закона «Об общем техническом регламенте. Об экологической безопасности», в статье 12 которого установлены требования экологической безопасности, обеспечивающие охрану почв и природных ландшафтов:

- «1. При производстве работ, связанных с нарушением почвенного покрова, плодородный слой почвы снимается, хранится и наносится на рекультивируемые земли или малопродуктивные угодья.
2. Прокладка трасс временных подъездных дорог осуществляется с максимальным использованием существующей дорожной сети с учетом местных природных условий и необходимости оборудования их водопропускными устройствами.
3. Движение транспорта и спецтехники осуществляется только по специально построенным дорогам, обеспечивающим безопасное движение, не вызывающее нарушения растительного и почвенного покрова.
4. При разработке месторождений полезных ископаемых хозяйствующий субъект обязан:
 - осуществлять мероприятия, предотвращающие или препятствующие развитию водной и ветровой эрозии почв, засолению, заболачиванию или другим формам утраты плодородия земель;
 - по окончании работ провести работы по демонтажу оборудования; разрушению гидроизоляционных покрытий площадок; бетонных фундаментов; очистке территории от металлолома, строительного мусора; снятию загрязненного слоя грунта;
 - провести техническую рекультивацию (планировку поверхности, транспортировку и нанесение плодородного слоя, если он был снят), а также биологическую рекультивацию, методы которой определяются природно-климатическими условиями и целевым использованием земель».

До принятия технических регламентов действуют ранее установленные нормы и правила, а именно, о нормативных правовых актах, регулирующих сохранение плодородного слоя почвы сказано в начале раздела. Технические требования к охране плодородного слоя почвы при производстве земляных работ установлены ГОСТ 17.4.3.02-85 (СТ СЭВ 4471-84)

Снятие и рациональное использование плодородного слоя почвы при производстве земляных работ следует производить на землях всех категорий.

Плодородный слой почвы, снятый при строительстве линейных сооружений, мелиоративных объектов должен быть использован без его складирования и хранения для рекультивации нарушенных строительством земель и на прилегающих малопродуктивных угодьях.

Целесообразность снятия плодородного, потенциально-плодородного слоев почвы и их смеси устанавливаются в зависимости от уровня плодородия почвенного покрова конкретного региона, природной зоны, типов и подтипов почв и основных показателей свойств почв:

- содержания гумуса,
- показателя концентрации водородных ионов (рН солевой вытяжки, водного раствора),
- содержания поглощенного натрия по отношению к сумме поглощенных оснований,
- сумме водорастворимых токсичных солей,
- сумме фракций менее 0,01 мм.

Плодородный и потенциально-плодородный слой почв на глинистых, суглинистых и супесчаных почвах следует снимать для землевания малопродуктивных угодий и биологической рекультивации земель. На почвах песчаного механического состава плодородный слой должен быть снят только на освоенных и окультуренных землях.

На участках, занятых лесом, плодородный слой почвы мощностью менее 10 см не снимается.

Снятие плодородного и потенциально-плодородного слоев почвы следует производить селективно. Плодородный слой почвы должен быть использован для землевания малопродуктивных угодий и биологической рекультивации земель; потенциально-плодородный слой почвы должен быть использован в основном для биологической рекультивации земель.

Плодородный и потенциально-плодородный слой почв, используемые для землевания и биологической рекультивации земель, должны соответствовать требованиям ГОСТ 17.5.3.05-84.

При установлении мощности снимаемого плодородного слоя почв следует руководствоваться следующими показателями:

- уровень плодородия смеси снимаемых слоев должен быть выше уровня плодородия малопродуктивных угодий, подлежащих землеванию в конкретном регионе;
- плодородие нижнего снимаемого горизонта или его части должно быть выше уровня плодородия малопродуктивных угодий конкретного региона (из ГОСТ 17.4.3.02-85).

Плодородный слой почвы, не использованный сразу в ходе работ, должен быть сложен в бурты, соответствующие требованиям ГОСТ 17.5.3.04-83.

Региональный опыт

Мы понимаем, что от проекта закона до его практической реализации большая дистанция. Примером бережного отношения к городским почвам является проект Закона города Москвы "О городских почвах". Охрана и рациональное использование городских почв и нормативные правовые акты в области охраны и рационального использования городских почв основываются на следующих принципах:

- 1) максимальное сохранение и улучшение городских почв и их плодородного слоя;
- 2) учет установленных для конкретных территорий города Москвы предельных минимальных размеров земельных участков с открытым почвенным покровом;
- 3) своевременное выявление негативных изменений или деградации почв и принятие мер по устранению последствий негативных воздействий на почвы и восстановлению почв;
- 4) гласность, полнота и достоверность информации об экологическом состоянии городских почв и мерах по их поддержанию в надлежащем состоянии;
- 5) обязательное возмещение вреда, причиненного городским почвам.

Извлечение из проекта Закона:

«Статья 9. Восстановление и улучшение городских почв

1. Загрязненные, нарушенные и иные деградированные городские почвы подлежат восстановлению или реабилитации путем проведения различного рода рекультивационных работ.

2. Работы по восстановлению и улучшению городских почв при проведении рекультивации земель осуществляются в соответствии с земельным законодательством и настоящим Законом, а также в соответствии с установленными требованиями к их качеству и составу лицами, деятельность которых привела к деградации почв, или за их счет.

3. Рекультивация малопродуктивных земель и земель, предназначенных для озеленения, может проводиться с использованием плодородного слоя почвы, снятого с других земельных участков.

4. В целях восстановления и улучшения городских почв на объектах благоустройства и озеленения в городе Москве осуществляются мероприятия по:

1) созданию производства почвогрунтов, которые применяются для формирования новых почв после частичной или полной замены верхнего слоя почвы, непригодного для использования;

2) развитию и реализации технологий санации загрязненных почв, связанных с устранением засоления, защелачивания, загрязнения тяжелыми металлами и другими видами деградации почв;

3) разработке и внедрению иных современных методов восстановления деградированных почв.

5. Порядок осуществления мероприятий по восстановлению и улучшению городских почв определяется Правительством Москвы.

Статья 10. Сохранение плодородного слоя почвы

1. Лица, деятельность которых приводит к загрязнению, захламлению, нарушению и иному негативному воздействию на городские почвы, обязаны обеспечить снятие, транспортирование и хранение плодородного слоя почвы, а также осуществление мер по восстановлению и улучшению почв в соответствии с требованиями к их качеству и составу.

2. Снятый плодородный слой почвы в установленные специально уполномоченным органом в области охраны и использования городских почв сроки используется для рекультивации нарушенных земель, восстановления загрязненных и иных деградированных почв в установленном законодательством порядке.

3. При невозможности использования плодородного слоя почвы для рекультивации тех же земель, где он был снят, он используется для восстановления деградированных почв на других земельных участках, для повышения плодородия почв на малопродуктивных землях, для целей озеленения и в иных целях, предусмотренных законодательством.

При осуществлении градостроительной и иной хозяйственной деятельности необходимо учитывать особенности использования городских почв, которые установлены Законом города Москвы "О городских почвах":

1. В целях минимизации негативного воздействия на городские почвы при осуществлении хозяйственной и иной деятельности не допускается:

1) проведение работ, которые могут привести к загрязнению, захламлению, нарушению и иной деградации почв, за исключением случаев проведения работ, производство которых оформлено в установленном порядке, в том числе при производстве аварийных работ;

2) самовольное снятие, перемещение и вывоз плодородной почвенной массы без разрешения специально уполномоченного органа в области охраны и рационального использования городских почв;

3) применение солей и других химических реактивов в качестве противогололедных средств, если это может причинить существенный вред почвам;

4) проведение иных видов работ, причиняющих существенный вред почвам.

2. При планировании и осуществлении градостроительной деятельности должны предусматриваться меры по охране почв, включающие:

1) оптимальную (экономичную) планировку и застройку территории с учетом максимального сохранения открытого почвенного покрова;

2) снятие плодородного слоя почвы при проведении строительных работ с последующим его рациональным использованием;

3) предотвращение и устранение захламления почвенного покрова отходами хозяйственной деятельности;

4) максимально возможное сохранение и улучшение естественных свойств почв.

3. Отвод земель под строительство должен производиться с учетом принципа максимального сохранения почвенного покрова и установленного предельного минимального размера земельного участка с открытым почвенным покровом в пределах конкретного функционального планировочного образования.

4. При проектировании, размещении, строительстве и вводе в эксплуатацию новых и реконструируемых зданий, строений, сооружений и других объектов, а также при внедрении новой техники и технологий, оказывающих воздействие на состояние почв, должны предусматриваться и осуществляться мероприятия по охране почв.

5. В отношении планируемой хозяйственной и иной деятельности, осуществление которой может отразиться на состоянии почв, проводится оценка воздействия на почвы. Оценка воздействия на почвы осуществляется при проведении оценки воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду.

6. При осуществлении строительной деятельности заказчики, застройщики обязаны соблюдать требования к качеству городских почв, определяемые экологическими обоснованиями в составе проектной документации для конкретного объекта строительства.

7. Рекреационная, физкультурно-оздоровительная и другие виды деятельности, не относящиеся к хозяйственной деятельности, осуществляются с учетом целей сохранения и восстановления городских почв.

Статья 18. Показатели качества городских почв и показатели допустимого воздействия на городские почвы

1. В целях улучшения состояния городских почв и с учетом специфических условий города Москвы устанавливаются показатели качества городских почв и показатели допустимого воздействия на городские почвы и условия их использования.

2. Показатели качества городских почв и показатели допустимого воздействия на городские почвы и условия их использования устанавливаются в соответствии с законодательством об охране окружающей среды и законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

3. Показатели качества городских почв учитываются при принятии проектных и хозяйственных решений органами исполнительной власти города Москвы.

4. В целях сохранения городских почв и обеспечения экологической безопасности при осуществлении гражданами и юридическими лицами хозяйственной и иной деятельности устанавливаются показатели допустимого воздействия на городские почвы и условия их использования.

5. Для субъектов, осуществляющих деятельность на особо охраняемых природных территориях, на природных и озелененных территориях или в непосредственной близости от них, устанавливаются более строгие показатели допустимого воздействия на городские почвы, а также комплексные показатели допустимого воздействия на городские почвы.

6. Порядок разработки, согласования и утверждения показателей качества городских почв и показателей допустимого воздействия на городские почвы устанавливается Правительством Москвы».

11.6.5. Определение норм снятия плодородного слоя почвы

Требования к определению норм снятия плодородного слоя почвы при производстве земляных работ установлены ГОСТ 17.5.3.06-85.

Плодородный слой почвы - это верхняя гумусированная часть почвенного профиля, обладающая благоприятными для роста растений химическими, физическими и агротехническими свойствами.

Потенциально-плодородный слой почвы - нижняя часть профиля, обладающая благоприятными для роста растений физическими, химическими и ограниченно агрохимическими свойствами.

Требования к определению норм снятия плодородного слоя почвы включают:

- определение показателей состава и свойств плодородного слоя почвы;
- использование крупномасштабных почвенных карт.

Массовая доля гумуса по ГОСТ 26213-84 в процентах в нижней границе плодородного слоя почвы должна составлять:

не менее 2%	в лесостепной и степной зонах
не менее 1 %	в южно-таежно-лесной, сухостепной, полупустынной, предгорной пустынно-степной, субтропической предгорной полупустынно-пустынной, субтропической кустарниково-степной и сухолесной, субтропической, влажнолесной, в северной части лесостепной зоны для серых лесных почв, в почвах горных областей
не менее 0,7%	в пустынной и субтропической пустынной

Массовая доля гумуса в потенциально плодородном слое почвы, в процентах, должна быть

1-2%	в лесостепной и степной зонах
0,5-1%	в сухостепной и пустынных зонах

Установлены и другие показатели плодородного слоя почвы по pH водной и солевой вытяжки и другие.

Не устанавливают норму снятия плодородного слоя почвы в случае несоответствия его ГОСТ 17.5.3.05-84 и на почвах, в сильной степени щебнистых, сильно и очень сильно каменистых, слабо, средне и сильно смытых дерново-подзолистых, бурых лесных, серых и светло-серых лесных; средне и сильно смытых темно-серых лесных, темно-каштановых, дерново-карбонатных, желтоземов, красноземов, сероземов.

Нормы снятия плодородного и потенциально плодородного слоев почв (Н) в м³ вычисляют по формуле:

$$H=M*S,$$

где М - глубина снятия плодородного слоя почвы, м;

С - площадь почвенного контура или группы почвенных контуров с одинаковой глубиной и качеством снимаемого плодородного слоя почвы, м².

Нормы снятия плодородного и потенциально плодородного слоев почв (Н) в тоннах вычисляют по формуле

$$H=M*S*d,$$

где М - глубина снятия плодородного слоя почвы, м;

С - площадь почвенного контура или группы почвенных контуров с одинаковой глубиной и качеством снимаемого плодородного слоя почвы, м²,

d - плотность плодородного слоя почвы, т/м³.

В справочном приложении 1 к ГОСТ 17.5.3.06-85 указаны нормы снятия плодородного слоя почвы для основных типов и подтипов почв глинистого и суглинистого механического состава, например:

Дерново-подзолистые почвы	- 20 см или на всю глубину пахотного слоя,
Серые лесные	- 20-50 см
Черноземы типичные	- 50-120 см
Торфяные болотные	- на всю мощность торфяного слоя после осушения

(далее указаны и другие почвы).

В соответствии с «Временными рекомендациями по разработке и введению в действие нормативов допустимого остаточного содержания нефти и продуктов её трансформации в почвах после проведения рекультивационных и иных восстановительных работ», утвержденных приказом МПР России от 12.09.2004 г. № 574 «Допустимое остаточное содержание нефти в почве - определенное по аттестованным в установленном порядке методикам содержание в почве нефти и продуктов её трансформации после проведения рекультивационных и иных восстановительных работ, при котором:

- исключается возможность поступления нефти и продуктов её трансформации в сопредельные среды и на сопредельные территории;

- допускается вовлечение земельных участков в хозяйственный оборот по основному целевому назначению с возможными ограничениями (не природоохранного характера) режима использования, или вводится режим консервации, обеспечивающий достижение санитарно-гигиенических нормативов содержания в почве нефти и продуктов её трансформации или иных установленных в соответствии с действующим законодательством нормативных значений в процессе самовосстановления, т.е. без проведения дополнительных специальных ресурсоёмких мероприятий.

Нормативы ДОСНП устанавливаются для основных типов (подтипов) почв, распространенных на территориях субъектов Российской Федерации, с учетом зонально-биоклиматических и ландшафтно-литологических факторов, в том числе гранулометрического состава и строения почвенного профиля, категории и вида использования земель, а также химического состава нефтей и продуктов их трансформации».

11.6.6. Общие требования к землеванию

Общие требования к землеванию установлены ГОСТ 17.5.3.05-84.

Землевание - это комплекс работ по снятию, транспортировке и нанесению плодородного слоя почвы и потенциально-плодородных пород на малопродуктивные угодья с целью их улучшения.

Объектами землевания являются малопродуктивные угодья, которые после землевания должны быть использованы преимущественно под сельскохозяйственные угодья: пашню, сенокосы, пастбища, многолетние плодовые насаждения.

Подготовка поверхности участка рекультивации осуществляется по ГОСТ 17.5.3.04-83.

Пригодность плодородного слоя почвы для землевания определяется по ГОСТ 17.4.2.02-83.

Плодородный слой почвы, наносимый на малопродуктивные угодья, должен иметь более высокое содержание гумуса и элементов питания, отличаться большей степенью насыщенности основаниями по сравнению с почвами или породами этих земель, а также иметь суглинистый или глинистый механический состав. Допускается использовать плодородный слой почвы с содержанием гумуса равным или несколько более низким, но не менее 1%, чем в мелиорируемых малопродуктивных угодьях, а также плодородный слой почвы супесчаного механического состава.

Плодородный слой почвы не должен содержать радиоактивные элементы, тяжелые металлы, остаточные количества пестицидов и другие токсичные соединения в концентрациях, превышающих предельно допустимые уровни, установленные для почв, не должен быть опасным в эпидемиологическом отношении и не должен быть загрязнен и засорен отходами производства, твердыми предметами, камнями, щебнем, галькой, строительным мусором.

Классификация малопродуктивных земельных угодий для землевания

Классификация малопродуктивных угодий для землевания установлены ГОСТ 17.5.1.06.-84.

Выделены классы малопродуктивных угодий по пригодности для землевания с учетом свойств почв и степени сложности комплекса агротехнических, агрохимических, противоэрозионных и мелиоративных мероприятий, которые должны предшествовать землеванию или проводиться одновременно с ним.

Классы малопродуктивных угодий по пригодности для землевания	
1	Пригодные для землевания без дополнительного комплекса работ
2	Пригодные для землевания после зарегулирования уровня грунтовых вод
3	Пригодные для землевания после проведения комплекса противоэрозионных работ, включающих водозадерживающую обработку, введение специальных почвозащитных севооборотов, зарегулирование поверхностного стока и сброса воды
4	Пригодные для землевания после химической мелиорации и мелиоративной вспашки
5	Пригодные для землевания после понижения уровня грунтовых вод и проведения химической мелиорации
6	пригодные для землевания после осушительных мелиораций и (при необходимости) увеличения почвенного профиля за счет нанесения потенциально-плодородного слоя
7	Пригодные для землевания после промывки солей с применением искусственного дренажа при отсутствии естественного стока
8	Пригодные для землевания с применением комплекса противоэрозионных мероприятий, включая и террасирование склонов
9	Пригодные для землевания после проведения комплекса противоэрозионных мероприятий, засыпки и выполаживания оврагов и промоин

Малопродуктивные угодья

Угодья, характеризующиеся низким естественным плодородием почв за счет выраженности неблагоприятных свойств: песчаного или супесчаного механического состава, маломощности почвенного профиля, степени эродированности, солонцеватости, засоленности, оглеения, щебнистости, каменистости, высокой кислотности или щелочности, а также обедненности органическим веществом и питательными элементами (ГОСТ 17.5.1.06.-84)

Деградированные сельскохозяйственные угодья и земли, загрязненные токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами подлежат консервации с изъятием из оборота в соответствии с «Положением о порядке консервации земель с изъятием их из оборота», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 02.10.2002 г. №830

Положение разработано в развитие Земельного кодекса и устанавливает порядок консервации земель с изъятием их из оборота в целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий.

(извлечение)

«п.2. Допускается консервация земель, подвергшихся негативным (вредным) воздействиям, в результате которых происходят деградация земель и ухудшение экологической обстановки, а также загрязненных земель, использование которых приводит к негативному воздействию на здоровье человека, в том числе:

- а) земель, подвергшихся водной и ветровой эрозии, воздействию селей, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, а также земель в районах Крайнего Севера, занятых оленями пастбищами, с сильно нарушенным почвенно-растительным покровом;*
- б) земель, имеющих просадки поверхности вследствие использования недр или естественных геологических процессов;*
- в) земель, загрязненных радиоактивными веществами, нефтью и нефтепродуктами, тяжелыми металлами и другими токсичными химическими веществами, биологическими веществами и*

микроорганизмами свыше предельно допустимых концентраций вредных веществ (микроорганизмов), включая земли, на которых в результате радиоактивного, химического или биогенного загрязнения не обеспечивается производство продукции, соответствующей требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

п.10. После завершения мероприятий по предотвращению деградации земель, восстановлению плодородия почв и загрязненных территорий Федеральная служба земельного кадастра России (или ее территориальные органы) во взаимодействии с Министерством природных ресурсов Российской Федерации, Министерством здравоохранения Российской Федерации (или их территориальными органами) и Министерством сельского хозяйства Российской Федерации на основании специальных обследований подготавливает предложения о дальнейшем использовании восстановленных земель и направляет их федеральным органам исполнительной власти, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления, принявшим решение о консервации земель».

11.6.7. Основные положения о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы

МИНИСТР ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ И ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
В.И.ДАНИЛОВ-ДАНИЛЬЯН

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ И
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ

Н. В. КОМОВ

УТВЕРЖДЕНЫ

Приказом Минприроды России и Роскомзема от 22 декабря 1995 г. № 525/67

Зарегистрировано в Минюсте РФ 29 июля 1996 г. N 1136

СОГЛАСОВАНО

Заместитель Министра сельского хозяйства и
продовольствия Российской Федерации

А.Г.ЕФРЕМОВ 11 февраля 1996г.

Заместитель Министра финансов Российской
Федерации

А.Л.КРАСНОПИВЦЕВ 4 марта 1996 г.

Заместитель Председателя
Роскомстата России

В.И.ГАЛИЦКИЙ 30 января 1996г

СОГЛАСОВАНО

Заместитель Министра экономики Российской
Федерации

И.В. СТАРИКОВ 23 января 1996г.

Заместитель Председателя

^ ЯЦКЕВич 1996 г.

Первый заместитель Руководителя

Федеральной службы лесного хозяйства России

Б.К.ФИЛИМОНОВ 31 января 1996г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящие Основные положения, разработанные в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23 февраля 1994 г. № 140 «О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы», определяют общие для Российской Федерации требования при проведении работ, связанных с нарушением почвенного покрова и рекультивацией земель, и являются обязательными для использования всеми юридическими, должностными и физическими лицами, в том числе иностранными юридическими и физическими лицами.

2 Территориальные органы Минприроды России и Роскомзема в пределах своей компетенции могут утверждать необходимые инструктивно-методические документы и давать разъяснения по вопросам рекультивации нарушенных земель, учитывающие особенности законодательных и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

3. Рекультивация нарушенных земель осуществляется для восстановления их для сельскохозяйственных, лесохозяйственных, водохозяйственных, строительных, рекреационных, природоохранных и санитарно-оздоровительных целей.

4. Рекультивация для сельскохозяйственных, лесохозяйственных и других целей, требующих восстановления плодородия почв, осуществляется последовательно в два этапа: технический и биологический.

Технический этап предусматривает планировку, формирование откосов, снятие и нанесение плодородного слоя почвы, устройство пиротехнических и мелиоративных сооружений, захоронение токсичных вскрышных пород, а также проведение других работ, создающих необходимые условия для дальнейшего использования

рекультивированных земель по целевому назначению или для проведения мероприятий по восстановлению плодородия почв (биологический этап).

Биологический этап включает комплекс агротехнических и фитомелиоративных мероприятий, направленных на улучшение агрофизических, агрохимических, биохимических и других свойств почвы.

5. Рекультивации подлежат земли, нарушенные при:

- разработке месторождений полезных ископаемых открытым или подземным способом, а также добыче торфа;
- прокладке трубопроводов, проведении строительных, мелиоративных, лесозаготовительных, геологоразведочных, испытательных, эксплуатационных, проектно-изыскательских и иных работ, связанных с нарушением почвенного покрова;
- ликвидации промышленных, военных, гражданских и иных объектов и сооружений;
- складировании и захоронении промышленных, бытовых и других отходов;
- строительстве, эксплуатации и консервации подземных объектов и коммуникаций (шахтные выработки, хранилища, метрополитен, канализационные сооружения и др.);
- ликвидации последствий загрязнения земель, если по условиям их восстановления требуется снятие верхнего плодородного слоя почвы;
- проведении войсковых учений за пределами специально отведенных для этих целей полигонов.

6. Условия приведения нарушенных земель в состояние, пригодное для последующего использования, а также порядок снятия, хранения и дальнейшего применения плодородного слоя почвы устанавливаются органами, предоставляющими земельные участки в пользование и дающими разрешение на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова, на основе проектов рекультивации, получивших положительное заключение государственной экологической экспертизы.

Разработка проектов рекультивации осуществляется на основе действующих экологических, санитарно-гигиенических, строительных, водохозяйственных, лесохозяйственных и других нормативов и стандартов с учетом региональных природно - климатических условий и месторасположения нарушенного участка.

7. Затраты на рекультивацию земель включают в себя расходы на:

- осуществление проектно-изыскательских работ, в том числе почвенных и других полевых обследований, лабораторных анализов, картографирование;
- проведение государственной экологической экспертизы проекта рекультивации;
- работы по снятию, транспортировке и складированию (при необходимости) плодородного слоя почвы;
- работы по селективной выемке и складированию потенциально плодородных пород;
- планировку (выравнивание) поверхности, выполаживание, террасирование откосов отвалов (терриконов) и бортов карьеров, засыпку и планировку шахтных провалов, если эти работы технологически невыполнимы в процессе разработки месторождений полезных ископаемых и не предусмотрены проектом горных работ;
- химическую мелиорацию токсичных пород;
- приобретение (при необходимости) плодородного слоя почвы;
- нанесение на рекультивируемые земли потенциально плодородных пород и плодородного слоя почвы;
- ликвидацию послеусадочных явлений;
- засыпку нагорных и водоотводных канав;
- ликвидацию промышленных площадок, транспортных коммуникаций, электрических сетей и других объектов, надобность в которых миновала;
- очистку рекультивируемой территории от производственных отходов, в том числе строительного мусора, с последующим их захоронением или складированием в установленном месте;
- устройство в соответствии с проектом рекультивации дренажной и водоотводящей сети, необходимой для последующего использования рекультивированных земель;
- приобретение и посадку саженцев;
- подготовку дна (пока) и обустройство карьерных и других выемок при создании в них водоемов;
- восстановление плодородия рекультивированных земель, передаваемых в сельскохозяйственное, лесохозяйственное и иное использование (стоимость семян, удобрений и мелиорантов, внесение удобрений и мелиорантов и др.);
- деятельность рабочих комиссий по приемке - передаче рекультивированных земель (транспортные затраты, оплата работы экспертов, проведение полевых обследований, лабораторных анализов и др.);
- другие работы, предусмотренные проектом рекультивации, в зависимости от характера нарушения земель и дальнейшего использования рекультивированных участков.

8. Нормы снятия плодородного слоя почвы, потенциально плодородных слоев и пород (лесс, лессовидные и покровные суглинки и др.) устанавливаются при проектировании в зависимости от уровня плодородия нарушаемых почв с учетом заявок и соответствующих гарантий со стороны потребителей на использование потенциально плодородных слоев и пород.

Снятый верхний плодородный слой почвы используется для рекультивации нарушенных земель или улучшения малопродуктивных угодий. Использование плодородного слоя почвы для целей, не связанных с сельским и лесным хозяйством, допускается только в исключительных случаях, при экономической нецелесообразности или отсутствии возможностей его использования для улучшения земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда.

Для озеленения и благоустройства территорий населенных пунктов и других целей, не связанных с сельским и лесным хозяйством, преимущественно используются соответствующие санитарно-гигиеническим и экологическим требованиям потенциально плодородные слои и породы, а также плодородный слой почвы, снимаемый в черте населенных пунктов при проведении строительных и иных работ.

9. Сроки проведения технического этапа рекультивации определяются органами, предоставившими землю и давшими разрешение на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова, на основе соответствующих проектных материалов и календарных планов.

При проведении военных учений, геолого - разведочных, поисковых, изыскательских и других работ, не связанных с изъятием земель, сроки рекультивации определяются по согласованию с собственниками земли, землевладельцами, землепользователями, арендаторами.

10. Юридическим и физическим лицам, проводящим работы по добыче полезных ископаемых, промышленному, гражданскому, водохозяйственному и иному строительству следует обеспечивать сохранность залежей торфа или осуществлять в установленном порядке их разработку и использование для повышения плодородия почв, если проводимые работы могут привести к порче и уничтожению торфа.

II. ПОРЯДОК ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЙ НА ПРОВЕДЕНИЕ ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННЫХ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С НАРУШЕНИЕМ ПОЧВЕННОГО ПОКРОВА

11. Выдача разрешений на добычу общераспространенных полезных ископаемых или торфа для собственных нужд и проведение других внутрихозяйственных работ, связанных с нарушением почвенного покрова, осуществляется в порядке, устанавливаемом соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (приложения №№ 1-3).

12. Перечень общераспространенных полезных ископаемых (песок, гравий, глина, кварцит, доломит, мергель, известняк, ракушка, сланцы, магматические, вулканические, метаморфические породы и др.) применительно к отдельным регионам определяется Комитетом Российской Федерации по геологии и использованию недр совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (см. «Временные методические рекомендации по подготовке и рассмотрению материалов, связанных с формированием, согласованием и утверждением региональных перечней полезных ископаемых, относимых к общераспространенным», утвержденные распоряжением Государственной геологической службы МПР России от 7 февраля 2003 г. N 47-р).

13. Основаниями для отказа выдачи разрешения могут являться:

- а) прямой запрет в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации и субъектов Российской Федерации на разработку недр и проведение других работ с нарушением почвенного покрова;
- б) наличие на момент обращения с заявлением споров о принадлежности территории, на которой предполагается осуществлять работы с нарушением почвенного покрова;
- в) несвоевременное и некачественное выполнение работ по рекультивации ранее нарушенных земель;
- г) отсутствие определенных органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации согласований и других материалов, необходимых для оценки возможных негативных экологических и иных последствий, связанных с добычей общераспространенных полезных ископаемых, торфа и проведением других работ с нарушением почвенного покрова;
- д) другие основания, определенные законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также решениями органов местного самоуправления.

III. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ И ПЕРЕДАЧИ РЕКУЛЬТИВИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬ

14. Для организации приемки (передачи) рекультивированных земель, а также для рассмотрения других вопросов, связанных с восстановлением нарушенных земель, рекомендуется создание решением органа местного самоуправления специальной Постоянной комиссии по вопросам рекультивации земель (далее именуется - Постоянная комиссия), если иное не предусмотрено нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и актами органов местного самоуправления.

15. В состав Постоянной комиссии включаются представители землеустроительных, природоохранных, водохозяйственных, лесохозяйственных, сельскохозяйственных, архитектурно-строительных, санитарных, финансово-кредитных и других заинтересованных органов.

Председателем Постоянной комиссии рекомендуется назначать представителя органа местного самоуправления, а его заместителем - председателя районного (городского) комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

16. Организационно-техническое обеспечение деятельности Постоянной комиссии возлагается на районный (городской) комитет по земельным ресурсам и землеустройству, если иное не предусмотрено решением органа местного самоуправления.

17. Приемка - передача рекультивированных земель осуществляется в месячный срок после поступления в Постоянную комиссию письменного извещения о завершении работ по рекультивации, к которому прилагаются следующие материалы:

а) копии разрешений на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова, а также документов, удостоверяющих право пользования землей и недрами;

б) выкопировка с плана землепользования с нанесенными границами рекультивированных участков;

в) проект рекультивации, заключение по нему государственной экологической экспертизы:

г) данные почвенных, инженерно-геологических, гидрогеологических и других необходимых обследований до проведения работ, связанных с нарушением почвенного покрова и после рекультивации нарушенных земель;

д) схема расположения наблюдательных скважин и других постов наблюдения за возможной трансформацией почвенно-грунтовой толщи рекультивированных участков (гидрогеологический; инженерно-геологический мониторинг) в случае их создания;

е) проектная документация (рабочие чертежи) на мелиоративные, противоэрозионные, гидротехнические и другие объекты, лесомелиоративные, агротехнические и иные мероприятия, предусмотренные проектом рекультивации, или акты об их приемке (проведении испытаний);

ж) материалы проверок выполнения работ по рекультивации, осуществленных контрольно-инспекционными органами или специалистами проектных организаций в порядке авторского надзора, а также информация о принятых мерах по устранению выявленных нарушений;

з) сведения о снятии, хранении, использовании, передаче плодородного слоя, подтвержденные соответствующими документами;

и) отчеты о рекультивации нарушенных земель по форме № 2-ТП (рекультивация) за весь период проведения работ, связанных с нарушением почвенного покрова, на сдаваемом участке (приложение №5).

Перечень указанных материалов уточняется и дополняется Постоянной комиссией в зависимости от характера нарушения земель и дальнейшего использования рекультивированных участков.

18. Приемку рекультивированных участков с выездом на место осуществляет рабочая комиссия, которая утверждается председателем (заместителем) Постоянной комиссии в 10-дневный срок после поступления письменного извещения от юридических (физических) лиц, сдающих земли.

Рабочая комиссия формируется из членов Постоянной комиссии, представителей заинтересованных государственных и муниципальных органов и организаций.

В работе комиссии принимают участие представители юридических лиц или граждане, сдающие и принимающие рекультивированные земли, а также при необходимости специалисты подрядных и проектных организаций, эксперты и другие заинтересованные лица.

В случае неявки представителей сторон, сдающих и принимающих рекультивированные земли, при наличии сведений о их своевременном извещении и отсутствии ходатайства о переносе срока выезда рабочей комиссии на место, приемка земель может быть осуществлена в их отсутствие.

19. При приемке рекультивированных земельных участков рабочая комиссия проверяет:

а) соответствие выполненных работ утвержденному проекту рекультивации;

б) качество планировочных работ;

в) мощность и равномерность нанесения плодородного слоя почвы;

г) наличие и объем неиспользованного плодородного слоя почвы, а также условия его хранения;

д) полноту выполнения требований экологических, агротехнических, санитарно-гигиенических, строительных и других нормативов, стандартов и правил в зависимости от вида нарушения почвенного покрова и дальнейшего целевого использования рекультивированных земель;

е) качество выполненных мелиоративных, противоэрозионных и других мероприятий, определенных проектом или условиями рекультивации земель (договором);

ж) наличие на рекультивированном участке строительных и других отходов;

з) наличие и оборудование пунктов мониторинга рекультивированных земель, если их создание было определено проектом или условиями рекультивации нарушенных земель.

20. Лица, включенные в состав рабочей комиссии, информируются через соответствующие средства связи (телеграммой, телефонограммой, факсом и т.п.) о начале работы рабочей комиссии не позднее, чем за 5 дней до приемки рекультивированных земель в натуре.

21. Объект считается принятым после утверждения председателем (заместителем) Постоянной комиссии акта приемки-сдачи рекультивированных земель (приложение № 4).

22. По результатам приемки рекультивированных земель Постоянная комиссия вправе продлить (сократить) срок восстановления плодородия почв (биологический этап), установленный проектом рекультивации, или внести в органы местного самоуправления предложения об изменении целевого использования сдаваемого участка в порядке, установленном земельным законодательством.

23. В случае, если сдаваемые рекультивированные земельные участки требуют восстановления плодородия почв, утверждение акта производится после полного или частичного (в случаях поэтапного финансирования) перечисления необходимых средств для этих целей на расчетные (текущие) счета собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов, которым передаются указанные участки.

IV. УЧЕТ НАРУШЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

24. Государственное статистическое наблюдение за нарушенными землями, снятием и использованием плодородного слоя почвы проводится органами Роскомзема.

Утверждение или уточнение соответствующих форм государственного статистического наблюдения осуществляется Госкомстатом России по предложениям Роскомзема и Минприроды России.

25. Ежегодная статистическая информация о рекультивации земель, снятии и использовании плодородного слоя почвы (приложение № 5) составляется по состоянию на 1 января всеми организациями, проводящими работы с нарушением почвенного покрова, и после согласования с местными (районными, межрайонными, городскими) органами Минприроды России высылается не позднее 5 января соответствующим органам Роскомзема и Госкомстата России.

Сводная статистическая информация по административным территориальным образованиям (город, район, субъект Российской Федерации) составляется органами Роскомзема и направляется в соответствующие органы Госкомстата России и Минприроды России.

Сводная статистическая информация в целом по Российской Федерации представляется Роскомземом в Госкомстат России и Минприроды России с выделением сведений по отдельным отраслям (министерствам и ведомствам) и по субъектам Российской Федерации.

26. Порядок представления физическими лицами необходимой информации о проводимых работах, связанных с нарушением плодородного слоя почвы, устанавливается органами Роскомзема и Минприроды России, если иное не определено органами местного самоуправления.

27. Для уточнения учетных данных рекомендуется проведение инвентаризации нарушенных земель не реже одного раза в 10 лет, которая осуществляется по предложениям органов Роскомзема и Минприроды России на основании решений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации или местного самоуправления.

V. КОНТРОЛЬ ЗА РЕКУЛЬТИВАЦИЕЙ ЗЕМЕЛЬ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕВЫПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО РЕКУЛЬТИВАЦИИ

28. Контроль за качеством и своевременностью выполнения работ по рекультивации нарушенных земель и восстановлению их плодородия, снятием, сохранением и использованием плодородного слоя почвы осуществляется:

- органами Роскомзема, Минприроды России и другими специально уполномоченными органами в соответствии с их компетенцией, определяемой Положениями об их деятельности;
- соответствующими службами организаций, проводящих работы с нарушением почвенного покрова или осуществляющих авторский надзор за реализацией проектов рекультивации;
- внештатными общественными инспекторами по использованию и охране земель, назначаемыми в соответствии с п. 1.4 Инструкции о порядке работы госземинспекторов по привлечению физических, должностных и юридических лиц к административной ответственности за нарушение земельного законодательства, утвержденной Приказом Роскомзем от 18.02.94 № 18 и зарегистрированной Минюстом России за № 528 от 28.03.94, а также общественными инспекторами по охране природы, назначаемыми в порядке, устанавливаемом Минприроды России.

29. В целях оценки, предупреждения и своевременного устранения негативного влияния нарушенных и рекультивированных земель на состояние окружающей среды специально уполномоченными органами и заинтересованными организациями в пределах их компетенции осуществляется наблюдение (мониторинг) за экологической обстановкой в местах разработок месторождений полезных ископаемых, складирования и захоронения отходов, проведения других работ, связанных с нарушением почвенного покрова, а также на рекультивированных территориях и прилегающих к ним участках.

30. Возмещение вреда, причиненного проведением работ, связанных с нарушением почвенного покрова, невыполнением или некачественным выполнением рекультивации земель, производится либо добровольно, либо по решению суда или арбитражного суда по искам потерпевшего или органов Минприроды России и Роскомзема.

31. Определение размера причиненного вреда производится по методикам и нормативам, утвержденным в установленном порядке, либо на основе соответствующей проектной документации восстановительных работ, а

при их отсутствии - по фактическим затратам на восстановление нарушенного состояния земель с учетом понесенных убытков, в том числе упущенной выгоды.

32. За порчу и уничтожение плодородного слоя почвы, невыполнение или некачественное выполнение обязательств по рекультивации нарушенных земель, несоблюдение установленных экологических и других стандартов, правил и норм при проведении работ, связанных с нарушением почвенного покрова, юридические, должностные и физические лица несут административную и другую ответственность, установленную действующим законодательством.

33. Лица, виновные в использовании земли не по целевому назначению или способами, приводящими к ухудшению экологической обстановки при проведении работ, связанных с нарушением почвенного покрова, могут быть лишены в установленном законодательством порядке права пользования землей.

Приложение N 1

к Основным положениям о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы

ПЕРЕЧЕНЬ (РЕКОМЕНДУЕМЫЙ) МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ПРИ ОБРАЩЕНИИ ЗА РАЗРЕШЕНИЕМ НА ПРОВЕДЕНИЕ ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННЫХ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С НАРУШЕНИЕМ ПОЧВЕННОГО ПОКРОВА

1. Заявление, в котором указывается:
 - а) вид работ, способ и сроки разработки, объем добычи и для каких целей;
 - б) площадь нарушаемых земель по видам угодий и почвенным разностям, глубина разработки;
 - в) финансовые и технические возможности для снятия плодородного слоя почвы (при необходимости, нижележащих потенциально плодородных пород) и последующей рекультивации земель, данные о привлекаемых для этих целей подрядных организаций;
 - г) площадь, мощность и объем снимаемого плодородного слоя почвы, место и срок его хранения, дальнейшее использование;
 - д) дата окончания технического этапа рекультивации, срок восстановления плодородия рекультивируемых земель и их дальнейшее использование, перечень мероприятий по улучшению рекультивированных земель (биологический этап рекультивации);
 - е) наличие в границах землепользования ранее нарушенных земель, а также территорий с особыми условиями использования (санитарные и охранные зоны, земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения и пр.).
2. Чертеж (план) землепользования с нанесенными границами мест добычи общераспространенных полезных ископаемых или проведения других работ, складирования плодородного слоя почвы и, при необходимости, потенциально плодородных пород.
3. Схема (проект) рекультивации нарушенных земель, согласованный с местными органами Минприроды России и Роскомземом.
4. Документ, подтверждающий оплату рассмотрения заявления.
5. Согласования с заинтересованными государственными органами и организациями, а также другие материалы, определенные органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления.

Приложение N 2

к Основным положениям о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы

(наименование органа, выдавшего Разрешение)

РАЗРЕШЕНИЕ (РЕКОМЕНДУЕМОЕ) НА ПРОВЕДЕНИЕ ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННЫХ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С НАРУШЕНИЕМ ПОЧВЕННОГО ПОКРОВА

N _____ "___" _____ 19__ г.

(наименование юридического лица, Ф.И.О. гражданина)

в соответствии с _____

(наименование и дата нормативного правового документа,

устанавливающего порядок выдачи Разрешения)

предоставляется право проведения работ _____

(добыча общераспространенных

полезных ископаемых и торфа для внутрихозяйственных нужд с

указанием объема добычи и для каких целей, устройство канав,

кюветов, дамб, внутрихозяйственное строительство и др.)
на общей площади _____ га, в том числе по видам угодий

в границах, указанных на прилагаемом чертеже (вычерчивается с нанесением мест складирования снимаемого плодородного слоя почвы на обратной стороне Разрешения либо дается приложением и заверяется подписью и печатью).

Указанный земельный участок находится в _____
(собственности,

_____ владении, арендуется на срок с указанием наименования арендодателя)
в соответствии _____
(наименование, № и дата выдачи документа на право

_____ пользования землей)
Особые условия выполнения работ: _____
(глубина разработки; снятие

_____ плодородного слоя почвы с указанием его объема и вида

_____ дальнейшего использования: рекультивация, улучшение

_____ малопродуктивных угодий, продажа; сроки проведения

_____ рекультивации земель и под какие виды угодий и др.)
Срок действия Разрешения _____

_____ (адрес, номер телефона, факса и расчетный счет юридического лица)

_____ (домашний адрес и телефон гражданина, серия и номер паспорта,

_____ кем и когда выдан)

М.П.

Руководитель (заместитель)
органа, выдавшего Разрешение

Согласовано:

Приложение № 3
к Основным положениям о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы

**ЖУРНАЛ (РЕКОМЕНДУЕМАЯ ФОРМА)
РЕГИСТРАЦИИ ОБРАЩЕНИЙ И ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЙ НА ПРОВЕДЕНИЕ
РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С НАРУШЕНИЕМ ПОЧВЕННОГО ПОКРОВА, ДЛЯ
ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЦЕЛЕЙ**

№№ по пор.	Дата поступления обращения	Наименование юридического лица и его реквизиты Ф.И.О. гражданина, его паспортные данные, место жительства	Виды работ, для каких целей и на какой площади	Номер разреше- ния и дата выдачи, или причина отказа	Срок действия Разреше- ния	Ф.И.О. и должность лица, получив- шего Разрешение	Подпись	Срок выполне- ния работ по рекуль- тивации и отметка о их выпол- нении (номер и дата)	Отметки о прекраще- нии или продлении срока Разреше- ния
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Приложение № 4
к Основным положениям о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы

Утверждаю:
Председатель (заместитель) Постоянной
комиссии по рекультивации земель

М.П. (района (города) субъекта РФ)

АКТ ПРИЕМКИ - СДАЧИ РЕКУЛЬТИВИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬ (РЕКОМЕНДУЕМЫЙ)

"__" ____ 19__ г. _____
(место составления: нас. пункт, землепользование и т.д.)

Рабочая комиссия, назначенная распоряжением председателя (заместителя) Постоянной комиссии по рекультивации земель (район, город, субъект РФ)
от "__" ____ 19__ г. N _____ в составе:

председателя _____
(Фамилия И.О., должность и место работы)

членов комиссии: _____
(Фамилия И.О., должность и место работы)

в присутствии представителей юридического лица (гражданина), сдающего (и принимающего) земли, подрядных организаций, проводящих рекультивацию нарушенных земель, специалистов проектных организаций, экспертов и др.):

(Фамилия И.О., должность и место работы

(жительства), в качестве кого участвует)

1. Рассмотрела представленные материалы и документы:

(перечислить и указать, когда и кем составлены, утверждены, выданы)

2. Осмотрела в натуре рекультивированный участок после проведения

(виды работ, связанных с нарушением почвенного покрова)
и произвела необходимые контрольные обмеры и замеры:

(площадь рекультивированного участка, толщина нанесенного

плодородного слоя почвы и др.)

3. Установила, что в период с ____ 19__ г. по ____ 19__ г. выполнены следующие работы:

(виды, объем и стоимость работ: планировочные, мелиоративные,

противоэрозионные, снятие и нанесение плодородного слоя почвы

и потенциально-плодородных пород с указанием площади и его

толщины, лесопосадки и др.)

Все работы выполнены в соответствии с утвержденными проектными материалами _____

(в случае отступления, указать по каким причинам, с

кем и когда согласовывались допущенные отступления)

и рекультивированный участок площадью ____ га пригоден (не пригоден с указанием причин) для использования _____

(в сельском

хозяйстве - по видам угодий, условиям рельефа, возможностям

механизированной обработки, пригодности для возделывания

сельскохозяйственных культур и указанием периода восстановления

плодородия почв; лесохозяйственных целей - по видам лесных

насаждений; под водоем - рыбохозяйственный, водохозяйственный,

для орошения, комплексного использования и др.; под

строительство - жилое, производственное и др.; для рекреационных,

природоохранных, санитарно-оздоровительных целей)

4. Рабочая комиссия решила:

а) принять (частично или полностью) рекультивированные земли площадью _____ га с последующей передачей их

(наименование юридического лица, фамилия и.о. гражданина)

В _____

(собственность, аренда и др.)

для дальнейшего использования под

(целевое назначение);

б) перенести приемку рекультивированных земель (полностью или частично) с указанием причин (недостатков) и установлением срока по их устранению;

в) перенести сроки восстановления плодородия почв или внести предложение об изменении целевого назначения земель, предусмотренных проектом рекультивации (с указанием причин).

Акт приемки - передачи рекультивированных земель составлен в трех экземплярах и после утверждения председателем (заместителем) Постоянной комиссии по рекультивации:

1-й экз. остается на хранении в Постоянной комиссии;

2-й экз. направляется юридическому или физическому лицу, которое сдавало рекультивированный участок;

3-й экз. направляется юридическому или физическому лицу, которому передается рекультивированный участок.

Председатель рабочей
комиссии _____

(подпись)

(Фамилия И.О.)

Члены рабочей
комиссии: _____

(подпись)

(Фамилия И.О.)

Приложение N 5

к Основным положениям о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы

Форма N 2-гп (рекультивация)

Утверждена Постановлением Госкомстата России от 12.07.94 N 103
Годовая

ОТЧЕТ О РЕКУЛЬТИВАЦИИ ЗЕМЕЛЬ, СНЯТИИ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ПЛОДОРОДНОГО СЛОЯ ПОЧВЫ ЗА 19__г.

Раздел I

NN строк	Наименование показателей	Всего	В том числе		
			при разработке месторождений полезных ископаемых, их переработке и проведении геолого-разведочных работ	при торфо-разработках	при строительстве
1	2	3	4	5	6
01	Наличие нарушенных земель на 01.01.199__ г. всего.				
02	в том числе отработано... За отчетный 199__ г.				

03	Нарушено земель - всего..				
04	в том числе отработано...				
05	Рекультивировано земель - всего				
06	в том числе под пашню				
07	другие сельскохозяйственные угодья				
08	лесные насаждения				
09	водоемы и другие цели				
10	Наличие нарушенных земель на 01.01.199__ г. всего(строки 01+03 + 05)				
11	в том числе отработано (строки 02 + 04 + 05)...				

Раздел II

NN строк	Наименование показателей	Всего
1	2	3
12	Наличие заскладированного плодородного слоя почвы на 01.01.199__ г. тыс. куб. м - всего.	
	За отчетный 199__г.	
13	Снято плодородного слоя почвы: гектаров	
14	тыс.куб.м.....	
15	Использовано плодородного слоя почвы тыс. куб. м	
16	в том числе на: рекультивацию земель	
17	улучшение малопродуктивных угодий.	
18	другие цели.....	
19	Улучшено малопродуктивных угодий снятым плодородным слоем почвы, гектаров.....	
20	Наличие заскладированного плодородного слоя почвы на 01.01.199__г. тыс. куб. м - всего (строки 12+14+15)	

__ и __ 19__ г. Руководитель _____
(фамилия и N телефона исполнителя)

Приложение N 6

к Основным положениям о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОСНОВНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ О РЕКУЛЬТИВАЦИИ ЗЕМЕЛЬ, СНЯТИИ, СОХРАНЕНИИ И РАЦИОНАЛЬНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ПЛОДОРодНОГО СЛОЯ ПОЧВЫ

1. Нарушенные земли - земли, утратившие свою хозяйственную ценность или являющиеся источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с нарушением почвенного покрова, гидрологического режима и образования техногенного рельефа в результате производственной деятельности.

2. Рекультивация земель - комплекс работ, направленных на восстановление продуктивности и народно-хозяйственной ценности нарушенных земель, а также на улучшение условий окружающей среды.

3. Инвентаризация нарушенных земель - выявление в натуре, учет и картографирование нарушенных земель с определением их площадей и качественного состояния.

4. Техногенный рельеф - рельеф, созданный в результате производственной деятельности.

5. Направление рекультивации - восстановление нарушенных земель для определенного целевого использования.

6. Сельскохозяйственное направление рекультивации земель - создание на нарушенных землях сельскохозяйственных угодий.

7. Лесохозяйственное направление рекультивации земель - создание на нарушенных землях лесных насаждений различного типа.

8. Водохозяйственное направление рекультивации земель - создание в понижениях техногенного рельефа водоемов различного назначения.

9. Рекреационное направление рекультивации земель - создание на нарушенных землях объектов отдыха.

10. Природоохранное направление рекультивации земель - приведение нарушенных земель в состояние, пригодное для использования в природоохранных целях.
11. Санитарно-гигиеническое направление рекультивации земель - биологическая или техническая консервация нарушенных земель, оказывающих отрицательное воздействие на окружающую среду, рекультивация которых для использования в народном хозяйстве экономически не эффективна.
12. Строительное направление рекультивации земель - приведение нарушенных земель в состояние, пригодное для промышленного, гражданского и прочего строительства.
13. Землевание - комплекс работ по снятию, транспортировке и нанесению плодородного слоя почвы и потенциально плодородных пород на малопродуктивные угодья с целью их улучшения.
14. Объект рекультивации земель - нарушенный земельный участок, подлежащий рекультивации.
15. Технический этап рекультивации земель (техническая рекультивация земель) - этап рекультивации земель, включающий их подготовку для последующего целевого использования в народном хозяйстве.
16. Биологический этап рекультивации земель (биологическая рекультивация земель) - этап рекультивации земель, включающий мероприятия по восстановлению их плодородия, осуществляемые после технической рекультивации.
17. Вскрышные породы (вскрыша) - горные породы, покрывающие и вмещающие полезное ископаемое, подлежащие выемке и перемещению в процессе открытых горных работ.
18. Рекультивационный слой - искусственно создаваемый при рекультивации земель слой с благоприятными для произрастания растений свойствами.
19. Плодородный слой почвы - верхняя гумусированная часть почвенного профиля, обладающая благоприятными для роста растений химическими, физическими и агрохимическими свойствами.
20. Потенциально-плодородный слой почв - нижняя часть почвенного профиля, обладающая благоприятными для роста растений физическими, химическими и ограниченно агрохимическими свойствами.
21. Потенциально-плодородные породы - горные породы, по параметрам свойств совпадающие с потенциально-плодородным слоем почв.

Методика и порядок выполнения расчетов стоимости затрат связанных с проведением биологической рекультивации нарушенных земель для целей сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства изложены в главе 12 данного пособия.

12. Возмещение причиненного ущерба, связанного с изъятием (выкупом) земельных участков и плата за землю

К землеустроительному проекту изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства в обязательном порядке прикладывается справка о наличии финансовых средств для выкупа земельного участка, возмещения убытков, включая упущенную выгоду, потерь сельскохозяйственного производства, аренду лесных участков, плату за пользование водными объектами и недрами. Дело в том, что многие юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка, не знают о видах и размерах затрат на указанные цели, а зачастую не в состоянии произвести плату в полном объеме. Нередко бывают случаи, когда стоимость затрат, связанных с изъятием (выкупом) земельных участков превышает стоимость строительства объекта. Юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка, отказываются от изъятия (выкупа) земельного участка, уменьшают его размер или подбирают другой участок с меньшей стоимостью затрат на его изъятие (выкуп) и последующее содержание.

12.1. Нормативно-правовая основа для производства платежей при изъятии (выкупе) земельных участков для строительства

При выборе места размещения объекта к акту о выборе земельного участка прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, потерь сельскохозяйственного производства или аренды лесных участков в соответствии с требованиями п.5 статьи 31 (в данном подразделе приводятся только нормы Земельного кодекса). В п.4 статьи 32 также установлено, что производится «возмещение всех убытков, связанных с изъятием (выкупом) этих земельных участков у землепользователей, землевладельцев, расторжением или прекращением договоров их аренды». При этом возмещение убытков производится в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 57, а потерь сельскохозяйственного производства - статьей 58. Порядок возмещения потерь сельскохозяйственного производства и аренды лесных участков утверждается Правительством Российской Федерации.

В статье 23 установлено, что в случаях, если установление сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать соразмерную плату.

Согласно требованиям п. 4 (3). статьи 30 «может быть продажа в результате проведения торгов (конкурсов, аукционов)»:

- а) земельного участка;
- б) или права на заключение договора аренды земельного участка.

В статье 55 (п.3) установлено следующее: «Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии (выкупе) для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством».

Установление границ земельного участка на местности (межевание земельного участка) производится в «соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет» (извлечение из п. 1. статьи 32).

Земельные участки, предоставленные на период строительства, необходимо рекультивировать. С этой целью производятся затраты на рекультивацию нарушенных земель (технический и биологический этапы).

Нормами статьи 65 установлено, что «использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата».

Кроме земельного налога или арендной платы могут в соответствии с законодательством производиться различные платы за пользование водным объектом, недрами, объектами животного мира и рыболовства, за загрязнение окружающей среды, сброс загрязняющих веществ, лесосплав и другие платы, установленные законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Права собственников на возмещение стоимости имущества, возмещение убытков, потерь и иные выплаты при изъятии (выкупе) земельных участков гарантируются Конституцией Российской Федерации и установлены в нормативных правовых актах Российской Федерации.

Убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, подлежат возмещению в полном объеме. Так, согласно Земельному кодексу возмещаются убытки, причиненные арендатору (статья 22), в связи с установлением частных и публичных сервитутов (статья 23). К акту выбора земельного участка обязательно прикладываются расчеты убытков (статья 31). Условия предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд должны предусматривать возмещение всех убытков (статья 32). Реквизиция земельного участка предусматривает возмещение причиненных убытков (статья 51).

Требования по возмещению убытков и потерь сельскохозяйственного производства установлены в специальной главе VIII Земельного кодекса.

Из статьи 57 Земельного кодекса: «1. Возмещению в полном объеме, в том числе упущенной выгоды, подлежат убытки, причиненные:

- 1) изъятием (выкупом) земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- 2) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
- 3) временным занятием земельных участков;
- 4) ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков».

Из статьи 58 Земельного кодекса: «1. Потери сельскохозяйственного производства подлежат возмещению в трехмесячный срок после принятия решения о переводе земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель в другую категорию.

2. Потери сельскохозяйственного производства возмещаются:

- 1) лицами, на основании ходатайства которых было принято решение о переводе земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель в другую категорию;
- 2) лицами, для которых устанавливаются охранные, санитарно-защитные зоны.

3. Потери сельскохозяйственного производства возмещаются в случаях, если земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или передаются в собственность бесплатно. В случаях продажи земельных участков или передачи их в аренду потери сельскохозяйственного производства включаются в стоимость земельных участков или учитываются при установлении арендной платы.

4. При расчете потерь сельскохозяйственного производства используются нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий, а также в зависимости от качества сельскохозяйственных угодий иные, установленные Правительством Российской Федерации, методики.

5. Средства, поступающие в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства, зачисляются в соответствующий местный бюджет и могут направляться на финансирование мероприятий по охране земель, в том числе мероприятий по повышению плодородия почв, а при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы проекта освоения новых земель на их освоение в соответствии с бюджетным законодательством».

Споры о возмещении убытков рассматриваются судом или арбитражным судом.

Извлечение из Гражданского кодекса	
Статья 15	Возмещение убытков «1. Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом и договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. 2. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы».
	Статья 16 Возмещение убытков, причиненных государственными органами и органами местного самоуправления «Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта

	государственного органа или органа муниципального образования, подлежат возмещению Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием».

В основном, по перечисленным в разделе 18.1 платежам, расчет платы производится по нормативам, установленным Правительством Российской Федерации и субъектами Российской Федерации.

Выкупная цена земельного участка определяется по договору с его собственником. При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в долевой собственности обладателей права на земельную долю (пай), обязательно следует считать убытки, включая упущенную выгоду, которая будет выплачиваться сельскохозяйственному предприятию, использующему землю для сельскохозяйственного производства. Стоимость земельного участка (без убытков и упущенной выгоды) подлежит выплате собственникам земельных долей (паев) или может быть передана по их решению для иных целей.

В статье 55 Земельного кодекса установлено, что «порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии (выкупе) для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством».

В Гражданском кодексе установлены следующие требования по установлению выкупной цены земельного участка.

Извлечение из Гражданского кодекса	
	<i>Выкупная цена земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд</i>
Статья 281	1. Плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. Соглашение включает обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок. 2. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. 3. По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.
Статья 282	<i>Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд по решению суда</i> Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, государственный орган, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Иск о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику участка уведомления, указанного в пункте 3 статьи 279 настоящего Кодекса.

К особенностям купли-продажи земельного участка, установленным статьей 37 Земельного кодекса относится следующее:

«1. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования».

Возмещение потерь и убытков, включая упущенную выгоду, производится в соответствии с «Положением о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства», утвержденным Постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 28.01.93 г. N 77 и с учетом поправок (в ред. Постановлений Правительства РФ от 27.12.94 г. N 1428, от 27.11.95 г. N 1176, от 01.07.96 г. N 778, от 15.05.99 г. N 534, от 07.05.03 г. N 262). Извлечение из указанного Положения прилагается в данной главе.

При переводе земель лесного фонда в другую категорию или при предоставлении лесных участков в аренду в целях строительства и эксплуатации объектов согласно Лесному кодексу установлены ставки арендной платы постановлением Правительства Российской Федерации от 22 мая 2007 г. N 310 «О ставках платы за единицу объема лесных ресурсов и ставках платы за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности».

Плата за пользование водными объектами, находящимися в федеральной собственности производится в соответствии с договором водопользования с учетом ставок в разрезе речных бассейнов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2006 г. № 876.

Размер платы определяется как произведение платежной базы и соответствующей ей ставки платы. Платежная база устанавливается в договоре водопользования по каждому виду пользования водными объектами и определяется отдельно в отношении каждого водного объекта или его части в соответствии с «Правилами расчета и взимания платы за пользование водными объектами, находящимися в - федеральной собственности», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2006 г. № 764.

Вред, причиненный лесам и водным объектам подлежит возмещению с определением его в следующем порядке:

- исчисление размера вреда, причиненного лесам вследствие нарушения лесного законодательства производится согласно таксы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 8 мая 2007 г. N 273;
- исчисление размера вреда, причиненного водным объектам вследствие нарушения водного законодательства производится в соответствии с Методикой, утвержденной МПР России приказом от 30 марта 2007 г. N 71 на основании постановления Правительства Российской Федерации от 4 ноября 2006 г. N 639.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Федерального закона от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" негативное воздействие на окружающую среду является платным. Финансовое управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по вопросу платы за негативное воздействие на окружающую среду направило следующие разъяснения:

- «О применении коэффициента 1,2 к нормативам платы за выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух», письмо от 16 апреля 2007 г. N 04-09/386;
- «О применении коэффициента к нормативу платы», письмо от 27 апреля 2007 г. N 04-09/452;
- «о плате за негативное воздействие на окружающую среду», письмо от 27 апреля 2007 г. N 04-09/455;
- «О расчете платы за негативное воздействие на окружающую среду», письмо от 28 апреля 2007 г. N 04-09/472.

12.2. Возмещение потерь и убытков сельскохозяйственного производства

Для юридического лица, которое впервые узнает о необходимости возмещения стоимости потерь и убытков сельскохозяйственного производства, необходимо напомнить, что это не нововведение последних лет, связанное с введением земельных участков в оборот, а это постоянная практика компенсации ущерба сельскохозяйственному производству и конкретным землепользователям. В законодательстве Союза ССР принимались соответствующие нормативные акты в 50-е и 60-е годы. В 1974 году было принято постановление СМ СССР от 09.08. 1974 г № 636 «О возмещении убытков землепользователям и потерь сельскохозяйственного производства при отводе земель для государственных или общественных нужд». К последним по времени (из ранее действовавших) можно отнести Постановление СМ РСФСР от 10 ноября 1987 года № 427 «О нормативах стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для несельскохозяйственных нужд и о порядке использования средств, предназначенных для возмещения потерь сельскохозяйственного производства». В соответствии с Постановлением была разработана "Инструкция по применению нормативов стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для несельскохозяйственных нужд", которая была утверждена Госагропромом РСФСР и согласована с министерствами финансов, юстиции и Российским Агропромбанком. В указанной инструкции были впервые представлены формы Акта определения потерь сельскохозяйственного производства и Расчета стоимости возмещения потерь сельскохозяйственного производства.

В целях возмещения в полном объеме убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам, а также сохранения ценных сельскохозяйственных угодий Совет Министров-Правительство Российской Федерации приняло Постановление "Об утверждении положения

о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства" от 28 января 1993 г №77.

В целях совершенствования порядка возмещения потерь сельскохозяйственного производства, вызванных изъятием или ограничением использования сельскохозяйственных угодий, а также ухудшением их качества Правительство Российской Федерации внесло изменения в вышеуказанное Постановление от 28 января 1993 г № 77 и ввело новые нормативы освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд (Постановление Правительства РФ от 27 ноября 1995 г № 1176 "О внесении изменений в постановление Совета Министров - Правительства РФ от 28.01.93г № 77").

Действующие нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд довольно существенны и иногда перекрывают стоимость строительства объекта в пересчете на 1 га изымаемой площади.

Право уточнения указанных нормативов по мере необходимости предоставлено Росземкадастру на основе данных Госкомстата России о поквартальной индексации цен на оборудование и материалы, применяемые при освоении новых земель, и стоимости соответствующих строительно-монтажных работ.

В субъектах Российской Федерации приняты соответствующие постановления и поправки к нормативам с учетом региональных особенностей территории и в пределах полномочий, предусмотренных в указанном постановлении правительства Российской Федерации.

Обращаем внимание на пункт 3 Постановления, где установлено, что в случаях предоставления сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд во временное пользование или в аренду размер потерь сельскохозяйственного производства исчисляется в процентах к нормативам стоимости освоения новых земель. При этом за каждый год временного пользования до 3 лет или аренды до 10 лет включительно взимается 5 процентов установленного норматива. За последующие годы аренды от 11 до 20 лет за каждый год взимается 2 процента, от 21 до 50 лет - 1 процент норматива.

Учитывая огромное значение указанного Постановления для определения стоимости потерь и убытков, постоянно возникающие вопросы по каждому пункту этого Постановления в связи с расчетом и оплатой этой стоимости при изъятии (выкупе) и предоставлении земель для строительства, приводим полный текст Постановления № 77 со всеми поправками и редакционными изменениями по состоянию на 7 мая 2003 года.

Наши выводы

Следует иметь в виду, что это Постановление действует в части возмещения потерь сельскохозяйственного производства и не действует в отношении расчета убытков, включая упущенную выгоду, о чем сказано в постановлении Правительства РФ от 7 мая 2003 г. N 262. На практике нормы Постановления не действуют при расчете убытков, а как методика расчета убытков положения, приведенные в Постановлении, могут применяться при обоюдном согласии сторон. Особенно если учитывать, что Методических рекомендаций, утвержденных Федеральной службой земельного кадастра России по согласованию с Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и Министерством имущественных отношений Российской Федерации, как это предусматривалось в пункте 5 Порядка, утвержденного постановлением Правительства РФ от 7 мая 2003 г. N 262, не существует. Временные методические рекомендации по расчету размера убытков утверждены Росземкадастром от 11.03.2004 года и не прошли соответствующие согласования, а также регистрацию в Минюсте.

Поэтому приводим текст Постановления Правительства РФ от 28 января 1993 г. N 77 в части использования при расчете потерь сельскохозяйственного производства как действующую правовую норму, а в части использования при расчете убытков, включая упущенную выгоду, как методику расчетов по взаимной договоренности сторон.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Правительства РФ от 28 января 1993 г. N 77

"Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства" (с изменениями от 27 декабря 1994 г., 27 ноября 1995 г., 1 июля 1996 г., 15 мая 1999 г., 7 мая 2003 г.)

В соответствии с Земельным кодексом РСФСР и в целях возмещения в полном объеме убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам, а также сохранения ценных сельскохозяйственных угодий и необходимых объемов сельскохозяйственного производства Совет Министров - Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства.
2. Утвердить нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд согласно приложению N 1.

Предоставить право Комитету Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству уточнять по мере необходимости утвержденные нормативы с использованием данных государственной статистики о поквартальной индексации цен на оборудование, материалы и строительно-монтажные работы, применяемые при освоении новых земель.

3. Предоставить право органам исполнительной власти краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга устанавливать по представлению комитетов по земельным ресурсам и землеустройству повышающие коэффициенты (но не более чем в 3 раза) к нормативам стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд при изъятии, временном занятии или ухудшении качества земель городов, являющихся центрами краев, областей, автономных образований, а также городов с населением более 100 тыс. человек, их пригородных зон и особых территорий (районов), имеющих уникальные почвенно-климатические условия для производства отдельных видов сельскохозяйственной продукции.

Границы зон и территорий, на которые распространяются указанные коэффициенты, утверждаются в порядке, установленном для пригородных зеленых зон и территорий с особым правовым режимом.

4. Установить, что в случаях предоставления сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд во временное пользование или в аренду (при условии последующего восстановления качества сельскохозяйственных угодий до уровня кадастровых оценок не ниже предоставленных), размер потерь сельскохозяйственного производства исчисляется в процентах к нормативам стоимости освоения новых земель.

При этом за каждый год временного пользования до 3 лет или аренды до 10 лет включительно взимается 5 процентов установленного норматива. За последующие годы аренды от 11 до 20 лет за каждый год взимается 2 процента, от 21 до 50 лет - 1 процент норматива.

5. Средства, поступающие в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства, зачисляются в доход соответствующих бюджетов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Указанные средства используются на проведение работ в соответствии с перечнем согласно приложению N 2.

6. Признать утратившими силу постановления Совета Министров РСФСР от 9 октября 1974 г. N 544 (СП РСФСР, 1974 г., N 25, ст. 143) и от 10 ноября 1987 г. N 427 (СП РСФСР, 1987 г., N 23, ст. 142).

Председатель Совета Министров -
Правительства Российской Федерации

В.Черномырдин

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства (утв. постановлением Правительства РФ от 28 января 1993 г. N 77) (с изменениями от 27 декабря 1994 г., 27 ноября 1995 г., 1 июля 1996 г., 15 мая 1999 г., 7 мая 2003 г.)

I. Общие положения

1. Настоящее Положение устанавливает порядок возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением их прав или ухудшением качества земель*, а также потерь сельскохозяйственного производства, вызванных изъятием или ограничением использования, ухудшением качества сельскохозяйственных угодий**.
2. Положение распространяется на земли всех категорий основного целевого назначения, за исключением тех земель, для которых действующим законодательством установлен иной порядок возмещения потерь.

Положение не распространяется на случаи принудительного выкупа земли у собственников в части возмещения убытков и упущенной выгоды, а также не регламентирует порядок возмещения ущерба в связи с утратой природоохранного, оздоровительного, рекреационного значения сельскохозяйственных угодий при их предоставлении для несельскохозяйственных нужд.

3. При изъятии и предоставлении земель для несельскохозяйственных нужд размеры убытков (землевладельцев, землепользователей и арендаторов) и потерь устанавливаются в составе

землеустроительного проекта (землеустроительного дела) на стадии предварительного согласования места размещения объекта и уточняются на стадии изъятия и предоставления земельных участков.

Землеустроительный проект формирования землепользования несельскохозяйственного назначения включает следующие разделы:

размещение земельного участка и объектов строительства;

площадь земельного участка, состав предоставляемых и включаемых в санитарную (охранную) или защитную зону земельных угодий и их кадастровая стоимость;

площадь, состав и кадастровая стоимость земельных угодий, предназначенных для размещения объектов или санитарной (охранной) или защитной зоны;

условия и сроки восстановления нарушенного производства;

условия и сроки снятия, хранения (консервации) и использования нарушаемого плодородного слоя почвы;

условия и сроки рекультивации нарушенных земель;

размер убытков, включая упущенную выгоду;

размер потерь;

размер земельного налога с предоставляемых земель до изъятия и предполагаемый размер земельного налога после их изъятия;

условия и сроки изъятия, занятия и использования предоставляемых земельных участков.

При выборе земельных участков под объекты несельскохозяйственного назначения в землеустроительном проекте рассматриваются варианты их размещения. Лучший вариант выбирается на основании сравнения технико-экономических показателей. При этом учитываются экологические, социальные и другие последствия размещения образуемого землепользования и перспективы использования данной территории.

Землеустроительный проект подлежит государственной экологической экспертизе.

4. При ограничении прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов*** или ухудшении качества их земель в результате влияния деятельности предприятий, организаций, учреждений и граждан размеры убытков и потерь устанавливаются землеустроительным проектом, включающим следующие разделы:

площадь, состав и кадастровая стоимость земельных угодий, на которые распространяется ограничение прав пользователей земли или ухудшение качественного состояния их земель;

влияние ограничения прав пользователей земли или ухудшения качественного состояния их земель на продуктивность земельных угодий и доходность производства;

меры по сокращению или устранению дальнейшего влияния ограничения прав пользователей земли или ухудшения качества земель на продуктивность земельных угодий и доходность производства;

условия и сроки восстановления нарушенного производства;

размер убытков, включая упущенную выгоду;

размер потерь;

размер земельного налога, взимаемого до и после ограничения прав пользователей земли или ухудшения качества их земель.

5. При расчетах размеров возмещения убытков применяются действующие на момент изъятия земельных участков или на момент составления акта цены на оборудование и материалы, а также расценки на строительно-монтажные и другие работы.

6. Землеустроительные проекты составляются землеустроительными организациями и представляются местными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству соответствующим органам местного самоуправления в качестве материалов, обосновывающих их решения в области регулирования земельных отношений.

7. При временном (до трех лет) изъятии земельных участков убытки и потери возмещаются при предоставлении земель в пользование и уточняются после освобождения этих участков. Уточненные размеры убытков и потерь отражаются в акте, составляемом при приемке участка по истечении срока временного пользования, по нормативам и ценам, действующим на момент составления акта.

8. Расчеты убытков и потерь во всех случаях согласовываются с заинтересованными сторонами и оформляются актом, который регистрируется местной администрацией. Споры о размерах возмещения убытков и потерь разрешаются судом или арбитражным судом в соответствии с их компетенцией или третейским судом.

II. Возмещение убытков

9. Убытки, причиненные изъятием или временным занятием земельных участков для государственных и общественных нужд, а также ограничением прав пользователей земли (кроме случаев установления

охранных зон или округов санитарной охраны вокруг земель природоохранного, природно-заповедного и оздоровительного назначения) или ухудшением качества их земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций и граждан, подлежат возмещению в полном объеме (включая упущенную выгоду в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства) пользователям земли, понесшим эти убытки.

При выкупе или продаже земельных участков убытки собственников земли, включая упущенную выгоду, учитываются в стоимости (цене) выкупаемого или продаваемого участка.

10. Возмещение убытков, включая упущенную выгоду, производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отведены земельные участки, а также предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами, деятельность которых вызывает ограничение прав пользователей земли или ухудшение качеств их земель.

11. Возмещению подлежат: стоимость жилых зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений или затрат по их переносу на новое место; стоимость плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений, незавершенного производства; убытки (затраты), вызываемые возникающими неудобствами землевладения и землепользования, убытки (затраты), необходимые для восстановления ухудшенного качества земель; убытки (затраты), связанные с ограничением права пользователя земли, упущенная выгода.

12. Оценка жилых домов, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений, расположенных на изымаемом или временно занимаемом земельном участке, а также находящихся за пределами этого участка, если дальнейшее их использование окажется невозможным, производится по сметной стоимости строительства новых зданий, объектов и сооружений, равных имеющимся по полезной площади, вместимости, емкости и уровню механизации (по типовым проектам).

13. Предприятия, учреждения и организации, которым отведены изымаемые земельные участки, по согласованию с заинтересованными пользователями земли вместо возмещения стоимости расположенных на этих участках зданий, объектов и сооружений могут осуществлять своими силами и средствами (а также силами привлекаемых организаций) перенос их на новое место либо строительство новых зданий и сооружений.

В случае, если при строительстве новых зданий, объектов и сооружений предусматривается их модернизация или расширение, то дополнительные затраты на это оплачиваются пользователем земли, для которого ведется строительство.

14. Стоимость мелиоративных объектов, построенных за счет бюджетных средств до 1 января 1992 г. и не переданных в собственность юридических лиц, на землях которых они расположены, при изъятии или временном занятии земельных участков возмещается новыми пользователями земли соответствующим органам местного самоуправления, на территории которых расположены эти объекты, по действующим на момент изъятия земель расценкам на мелиоративное строительство. Стоимость указанных объектов, построенных после 1 января 1992 г. за счет бюджетных средств, возмещается соответствующим органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления, за счет средств которых они были построены.

В случае, если пользователи земли в процессе эксплуатации мелиоративных объектов несли затраты на их реконструкцию или расширение, то при изъятии или временном занятии земельных участков указанные затраты подлежат возмещению понесшим убытки пользователям земли.

При изъятии или временном занятии земельных участков, в результате которого частично или полностью нарушается работа оросительных, осушительных, противозрозионных и противоселевых объектов и сооружений (систем), убытки определяются исходя из сметной стоимости работ на строительство новых или реконструкцию существующих объектов и сооружений (систем), включая стоимость проектно-изыскательских работ, по нормам, расценкам и ценам, действующим на момент изъятия земель.

15. Оценка водных источников (колодцев, прудов, скважин и т.п.) производится по сметной стоимости работ на строительство новых водных источников равного дебита и качества воды, включая стоимость проектно-изыскательских работ.

16. Оценка плодоносящих плодово-ягодных насаждений, а также защитных и других многолетних насаждений производится по стоимости саженцев и затратам на посадку и выращивание их до начала плодоношения или смыкания крон (в ценах на момент изъятия земель).

17. Незавершенное строительство и неплодоносящие плодово-ягодные насаждения оцениваются по фактически произведенным пользователем земли объемам работ и затратам в ценах на момент изъятия земель.

18. Убытки (затраты), вызванные возникшими неудобствами в использовании земли (образование островов при наполнении водохранилищ, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т.п.), определяются суммой единовременных затрат на строительство дамб, мостов, дорог, подъездов, других сооружений, а также на приобретение лодок, катеров, паромов и иных транспортных средств.

19. Убытки (затраты), необходимые для восстановления ухудшенного качества земель, включают затраты на проведение почвенных, агрохимических и других специальных обследований и изысканий, а также мероприятий, обеспечивающих восстановление качества земель, и определяются проектной документацией.

20. Убытки (затраты), связанные с ограничением права пользователей земли, включают затраты на выполнение строительных, мелиоративных и иных работ, приобретение материалов и оборудования, необходимых для восстановления сокращающихся объемов производства.

21. Упущенная выгода является частью убытков пользователей земли, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков. Убытки в виде упущенной выгоды вызываются прекращением получения ежегодного дохода пользователями земли с изымаемых земель в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства.

22. Возмещение упущенной выгоды производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отведены изымаемые земельные участки, в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течение периода восстановления нарушенного производства.

Ежегодный доход исчисляется по фактическим объемам производства в натуральном выражении в среднем за 5 лет и ценам, действующим на момент изъятия земель. Размер ежегодного дохода рассчитывается с привлечением данных налоговых инспекций и в необходимых случаях корректируется в расчете на предстоящий период в соответствии со сложившимися темпами инфляции.

22. Упущенная выгода исчисляется умножением величины ежегодного дохода на коэффициент, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства. При этом применяются следующие коэффициенты:

23.

Продолжительность периода восстановления нарушенного производства	Коэффициент пересчета теряемого ежегодного дохода	Продолжительность периода восстановления нарушенного производства	Коэффициент пересчета теряемого ежегодного дохода
1 год	0,9	8-10 лет	5,6
2 года	1,7	11-15 лет	7,0
3 года	2,5	16-20 лет	8,2
4 года	3,2	21-25 лет	8,9
5 лет	3,8	26-30 лет	9,3
6-7 лет	4,6	31 и более лет	10

Период восстановления нарушаемого производства устанавливается землеустроительным проектом по отдельным видам нарушаемого и восстанавливаемого производства.

Приведенный в пунктах 21-23 настоящего Положения порядок расчета упущенной выгоды используется также и для ее исчисления в случаях ограничения права пользователей земли или ухудшения качества их земель, если данные ограничения права или ухудшение качества приводят к снижению ежегодного дохода за период, после которого права пользователей и качество земель восстанавливаются.

24. В случаях, когда изымаются земли, занятые плодоносящими плодово-ягодными насаждениями, упущенная выгода возмещается за весь срок, включая год изъятия земель и год получения урожая плодово-ягодных насаждений на новых землях, равный достигнутому на изымаемых землях.

25. Упущенная выгода, вызванная возникшими неудобствами в использовании земель (образование островов при наполнении водохранилищ, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т.п.), исчисляется как десятикратная разница ежегодных затрат на эксплуатацию транспортных средств после изъятия земель (с образованием неудобств) и до изъятия земель.

III. Возмещение потерь

26. Потери возмещаются предприятиями, учреждениями и организациями, которым предоставляются сельскохозяйственные угодья для несельскохозяйственных нужд или чья деятельность приводит к ограничению использования, ухудшению качества сельскохозяйственных угодий, а также предприятиями, учреждениями и организациями, вокруг объектов которых устанавливаются охранные,

санитарные и защитные зоны (за исключением случаев, когда эти зоны устанавливаются на землях природоохранного, природно-заповедного и оздоровительного назначения).

27. Потери сельскохозяйственного производства, вызванные изъятием сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, выражаются в сокращении (безвозвратной потере) площадей используемых сельскохозяйственных угодий или ухудшении их качества (снижения плодородия почв) под влиянием деятельности предприятий, учреждений и организаций и возмещаются в целях сохранения уровня сельскохозяйственного производства путем восстановления площадей сельскохозяйственных угодий и их качества.

28. Потери возмещаются в размере стоимости освоения равновеликой площади новых земель с учетом проведения на них мероприятий по окультуриванию и повышению плодородия почв до уровня плодородия изымаемых земель (по кадастровой оценке).

При определении затрат на эти цели под освоением новых земель (включая их окультуривание и повышение плодородия почв) понимается комплекс мероприятий по организации новых хозяйств и вовлечению в сельскохозяйственное использование земель, занятых кустарниками, малоценными лесами, вырубками и другими несельскохозяйственными угодьями, путем проведения мелиоративных работ (осушение, орошение, культуртехнические и другие мероприятия).

29. Размер стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для несельскохозяйственных нужд определяется исходя из нормативов, которые обеспечивают на осваиваемых землях и улучшаемых угодьях производство сельскохозяйственной продукции в объеме не менее получаемого на изымаемых земельных участках или ранее получаемого до снижения их качества.

30. Потери, вызванные ограничением использования или ухудшением качества сельскохозяйственных угодий под влиянием деятельности предприятий, учреждений, организаций, определяются в процентах от норматива стоимости освоения новых земель пропорционально снижению качества сельскохозяйственных угодий (по кадастровой оценке земель).

31. Для определения размера потерь используются планово-картографические материалы, данные почвенных обследований, земельного кадастра и мониторинга земель.

32. Размеры потерь, связанные с изъятием земель, определяются на стадии предварительного согласования места размещения объекта с уточнением при предоставлении земель. Если потери дополнительно выявились в период строительства или после введения в действие объекта, то они определяются на основании фактического отрицательного воздействия объекта на качество прилегающих сельскохозяйственных угодий.

33. Потери сельскохозяйственного производства не возмещаются:

при предоставлении земельных участков для строительства мелиоративных систем на землях сельскохозяйственного назначения;

при предоставлении естественных кормовых угодий под строительство прудов рыбных хозяйств, рыбопитомников, нерестово-выростных хозяйств и рыбоводных предприятий;

при отводе земель под индивидуальное жилищное строительство в границах населенных пунктов;

при изъятии земель или ограничении использования земель в случаях отнесения земельных участков в установленном законодательством порядке к землям природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, а также при отводе земель под кладбища из состава государственных и муниципальных земель;

при консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и земель, загрязненных токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами, в случаях, если виновные в деградации угодий и загрязнении земель юридические лица не установлены, а также в случаях, если виновные лица своевременно выполнили необходимые мероприятия по восстановлению деградированных сельскохозяйственных угодий и реабилитации загрязненных земель.

34. Потери возмещаются в полном объеме при предоставлении сельскохозяйственных угодий во временное пользование с условием рекультивации нарушенных земель под несельскохозяйственные угодья.

35. Потери возмещаются в размере 50 процентов от норматива при нанесении снятого плодородного слоя почвы на малопродуктивные или непродуктивные угодья за счет средств предприятий, организаций и учреждений, которым предоставляется земельный участок.

IV. Перечисление средств для возмещения убытков и потерь

37. Средства, предназначенные для возмещения убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, а также ограничением их прав или ухудшением качества их земель, включая упущенную выгоду, перечисляются соответствующими предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами на расчетные (текущие) счета пользователей земли.

38. Средства, поступающие в порядке возмещения потерь, а также стоимость мелиоративных объектов, построенных за счет бюджетных средств, зачисляются в 3-месячный срок после отвода земельного участка в натуре в бюджет соответствующего органа местного самоуправления согласно классификации его доходов и расходов.

*) В дальнейшем именуется "убытков".

**) В дальнейшем именуется "потерь".

***) В дальнейшем именуется "пользователей земли".

12.3. Расчет стоимости потерь сельскохозяйственного производства с учетом нормативов стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд

В качестве исходных материалов для расчета потерь сельскохозяйственного производства используется акт выбора, план (чертеж), экспликация и почвенная карта земельного участка. Расчет выполняется дважды: на первом этапе при предварительном согласовании места размещения объекта и при окончательном изъятии и предоставлении земельного участка.

На первом этапе расчет выполняется по всем рассматриваемым вариантам для сопоставления вариантов и оценке их по стоимости затрат. К материалам землеустроительного проекта прикладываются расчеты по принятому варианту. Стоимость потерь сельскохозяйственного производства учитывается в дальнейшем в сметной части проекта строительства объекта при определении общей сметы финансирования строительства объекта.

На втором этапе землеустроительного проекта производятся окончательные расчеты стоимости потерь сельскохозяйственного производства, составляется соответствующий акт. Стоимость потерь сельскохозяйственного производства утверждается постановлением органа местного самоуправления. При этом учитываются окончательные площади и виды земельных угодий согласно генеральному плану строительства объекта, которые могут быть уточнены по сравнению с данными выбора земельного участка.

Расчет стоимости потерь сельскохозяйственного производства зависит от:

- зоны размещения объекта, которая установлена для каждого субъекта Российской Федерации (см. раздел 18.5. данной главы);
- коэффициентов к нормативам стоимости освоения новых земель взамен изымаемых, установленных в субъекте Российской Федерации;
- площади земельного участка;
- вида земельного угодья;
- почвенной разновидности, отнесенной к соответствующей группе почв;
- срока использования земельного участка.

НОРМАТИВЫ СТОИМОСТИ ОСВОЕНИЯ НОВЫХ ЗЕМЕЛЬ ВЗАМЕН ИЗЫМАЕМЫХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ ДЛЯ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ НУЖД
(введено с 1 января 1996 года в ред. Постановления Правительства РФ от 27.11.95 г. N 1176)

N.N. п.п.	Типы и подтипы почв на изымаемых участках	Норматив стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий, тысяч руб./га
	1 зона:	
	Республика Карелия, Республика Коми, Архангельская и Мурманская области, Ненецкий автономный округ	127
1	Дерново-карбонатные, торфяные окультуренные	183
2	Дерновые и дерново-оподзоленные. старопойменные	165
3	Дерново-подзолистые легкосуглинистые и супесчаные	139
4	Дерново-подзолистые тяжело- и среднесуглинистые	112

5	Дерново-подзолистые эродированные	77
6	Дерново-подзолистые глеевые, иловато-болотные, торфянисто-болотные	53
	2 зона:	
	Республика Марий Эл, Удмуртская Республика, Коми-Пермятский автономный округ, Брянская, Владимирская, Вологодская, Ивановская, Калужская, Тверская, Кировская, Костромская, Новгородская, Пермская, Псковская, Смоленская и Ярославская области	124
1	Темно-серые лесные, дерново-карбонатные, торфяные окультуренные	167
2	Серые - и светло-серые лесные, дерново- слабо - подзолистые, старопойменные луговые, дерновые на бескарбонатных породах	155
3	Темно-серые лесные и дерново-карбонатные эродированные	147
4	Дерново-подзолистые серые, светло-серые лесные, луговые глееватые	137
5	Дерново-подзолистые, серые и светло-серые лесные - эродированные, пойменные луговые глееватые	105
6	Дерново-подзолистые, серые и светло-серые лесные глеевые, пойменные луговые глеевые, торфянистые - глеевые	88
7	Иловато-болотные, болотные низинные	75
8	Почвы овражно-балочного комплекса	27
	3 зона:	
	Чувашская Республика (Чаваш республика), Нижегородская, Орловская, Рязанская и Тульская области	156
1	Черноземы всех подтипов, сверхмощные и мощные тучные и среднегумусовые, торфяные окультуренные	210
2	Черноземы всех подтипов среднемощные; черноземы сверхмощные и мощные - эродированные; лугово-черноземные и старопойменные луговые	199
3	Черноземы всех подтипов маломощные мало - гумусные и слабогумусные, черноземы среднемощные эродированные; темно-серые лесные	180
4	Черноземы всех подтипов маломощные и темно- серые лесные почвы- эродированные; дерново - карбонатные	163
5	Серые и светло-серые лесные, дерново-слабоподзолистые	152
6	Серые и светло-серые лесные - глееватые, дерново-подзолистые, дерново-луговые	133
7	Серые, светло-серые лесные и дерново-подзолистые - эродированные	110
8	Аллювиально-луговые глееватые и глеевые	86
9	Иловато-болотные, лугово-болотные и торфянисто-болотные	62
10	Почвы овражно-балочного комплекса	24
	4 зона:	
	Республика Мордовия, Республика Татарстан (Татарстан), Белгородская, Воронежская, Самарская, Курская, Липецкая, Пензенская, Тамбовская и Ульяновская области	206
1	Черноземы всех подтипов, сверхмощные и мощные тучные и среднегумусные; торфяные окультуренные	292
2	Черноземы всех подтипов, среднемощные; черноземы сверхмощные и мощные эродированные; лугово-черноземные и старо-пойменные луговые	241
3	Черноземы всех подтипов, маломощные малогумусные; черноземы среднемощные эродированные; темно-серые лесные	221
4	Черноземы маломощные карбонатные и солонцеватые; темно-каштановые	201
5	Черноземы всех подтипов, маломощные и темно- серые лесные почвы - эродированные; дерново-карбонатные	185
6	Серые и светло-серые лесные, дерново-слабоподзолистые	155
7	Серые и светло-серые лесные - глееватые, дерново-подзолистые, дерново-луговые	141
8	Серые и светло-серые лесные и дерново - подзолистые - эродированные; солонцы глубокие	130
9	Аллювиально-луговые глеевые	116
10	Иловато-болотные, лугово-болотные, торфянисто-болотные	85
11	Почвы овражно-балочного комплекса, солончаки	28
	5 зона:	
	Республика Калмыкия - Хальмг-Тангч, Астраханская, Волгоградская и Саратовская области	174
1	Черноземы всех подтипов, среднемощные среднегумусные и малогумусные; лугово-	267

	черноземные	
2	Черноземы всех подтипов, маломощные малогумусные слабогумусные; черноземы среднемощные эродированные; старо-пойменные луговые	236
3	Черноземы всех подтипов, маломощные среднегумусные и малогумусные солонцеватые	199
4	Черноземы всех подтипов, маломощные малогумусные и слабогумусные - эродированные; темно-каштановые; дерново-карбонатные; лугово-черноземные солонцеватые, лугово-каштановые	168
5	Темно-каштановые эродированные, каштановые и светло-каштановые; глубокие солонцы; пойменные луговые солонцеватые	143
6	Пойменные и лиманные лугово-глееватые; каштановые и светло-каштановые солонцеватые; средние солонцы	112
7	Светло-каштановые и бурые - сильносолонцеватые и солончаковатые	81
8	Лугово-болотные, болотные иловатые; солонцы мелкие и корковые, солончаки; почвы овражно-балочного комплекса	33
	6 зона:	
	Республика Адыгея (Адыгея), Краснодарский край	270
1	Черноземы всех подтипов, сверхмощные и мощные	327
2	Черноземы всех подтипов, среднемощные; черноземы сверхмощные и мощные - слабоэродированные; почвы рисовых систем	260
3	Черноземы всех подтипов, маломощные; черноземы сверхмощные и мощные - средне- и сильноэродированные; дерново-карбонатные; лугово-черноземные, старопойменные луговые	235
4	Черноземы слитые, темно-серые лесные, темно-бурые лесные	199
5	Черноземы маломощные, солонцеватые; темно-каштановые; лугово-черноземные солончаковатые; серые и бурые лесные, желтоземы, коричневые, перегнойно-карбонатные	185
6	Темно-каштановые солонцеватые; лугово-черноземные слитые; дерново-карбонатные щебнистые, горно-луговые	164
7	Старопойменные солонцеватые и солончаковатые; серые лесные оглеенные и оподзоленные; луговые осолоделые и солоди	142
8	Пойменные солончаковатые и оглеенные; лугово-болотные, перегнойно-глеевые, торфяно-глеевые, торфяники	107
9	Пойменные примитивные; почвы овражно-балочного комплекса; солончаки, солонцы мелкие и средние луговые и луговато-степные	71
	7 зона:	
	Республика Дагестан, Ингушская Республика, Кабардино-Балкарская республика, Карачаево-Черкесская Республика, Республика Северная Осетия, Чеченская Республика, Ставропольский край, Ростовская область	239
1	Черноземы всех подтипов, сверхмощные и мощные тучные и среднегумусные	464
2	Черноземы всех подтипов, сверхмощные тучные и среднегумусные; черноземы сверхмощные и мощные - эродированные; старопойменные луговые; лугово-черноземные мощные и среднемощные	351
3	Черноземы всех подтипов, маломощные малогумусные и слабогумусные; черноземы среднемощные эродированные; лугово-черноземные солонцеватые и слабозасоленные; дерново-карбонатные среднемощные	247
4	Черноземы всех подтипов, маломощные и дерново-карбонатные почвы - эродированные; лугово-черноземные солонцеватые; горные лесные бурые	211
5	Темно-каштановые; каштановые луговые; лугово-черноземные солончаковатые	190
6	Лугово-черноземные слитые, каштановые, коричневые и лугово-каштановые; черноземовидные песчаные	183
7	Темно-каштановые; горные коричневые и буроземные - эродированные	169
8	Лугово-черноземные сильносолонцеватые и глееватые; солонцы глубокие; светло-каштановые, горные коричневые, луговые и лугово-каштановые солончаковатые	148
9	Солонцы средние степные и луговые; почвы закрепленных песчаных массивов; луговые солончаковатые и глеевые	120
10	Лугово-болотные солончаковатые; солонцы мелкие и корковые; почвы овражно-балочного комплекса	38
	8 зона:	
	Республика Башкортостан, Курганская, Оренбургская, Свердловская и Челябинская	147

	области	
1	Черноземы всех подтипов, мощные тучные и среднегумусные; торфяные окультуренные	177
2	Черноземы всех подтипов, среднемощные; лугово-черноземные тучные и среднегумусные	162
3	Черноземы всех подтипов, маломощные; черноземы среднемощные эродированные; темно-серые лесные; лугово-черноземные и старопойменные луговые	147
4	Черноземы всех подтипов, маломощные, темно-серые лесные почвы - эродированные; лугово-черноземные солонцеватые	128
5	Темно-каштановые; лугово-степные; черноземы неполноразвитые	117
6	Темно-каштановые эродированные; серые и светло-серые лесные; дерново-слабоподзолистые; каштановые, луговые солонцеватые	98
7	Серые и светло-серые лесные и дерново-подзолистые - эродированные; каштановые эродированные, светло-каштановые; глубокие солонцы	79
8	Дерново-подзолистые и дерновые - глеевые; светло-каштановые и лугово-солонцеватые и солончаковатые; солонцы средние	64
9	Солонцы мелкие и корковые, солончаки; иловато-болотные, торфяно-болотные; почвы овражно-балочного комплекса	27
	9 зона:	
	Республика Алтай, Алтайский край, Кемеровская, Новосибирская, Омская, Томская и Тюменская области, Ханты-Мансийский автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ	177
1	Черноземы всех подтипов, и лугово-черноземные почвы - мощные тучные и среднегумусные; торфяные окультуренные	204
2	Черноземы всех подтипов, и лугово-черноземные почвы - среднемощные тучные и среднегумусные; черноземы мощные эродированные	184
3	Черноземы всех подтипов, и лугово-черноземные почвы - маломощные; темно-серые лесные; старопойменные луговые	163
4	Черноземы всех подтипов, маломощные эродированные и солонцеватые; лугово-черноземные солонцеватые; аллювиально-луговые	136
5	Серые и светло-серые лесные; темно-каштановые эродированные, каштановые, лугово-каштановые; дерново-подзолистые	122
6	Светло—каштановые, каштановые солонцеватые, глубокие солонцы	95
7	Луговые солончаковые глееватые; солонцы средние	88
8	Солонцы мелкие и корковые, солончаки; лугово-болотные; почвы овражно-балочного комплекса	48
	10 зона:	
	Республика Бурятия, Республика Тува, Республика Хакасия, Красноярский край, Иркутская и Читинские области, Агинский Бурятский автономный округ, Таймырский (Долгано-Ненецкий) автономный округ, Усть-Ордынский Бурятский автономный округ, Эвенкийский автономный округ	188
1	Черноземы всех подтипов и лугово-черноземные почвы - мощные тучные и среднегумусные; торфяные окультуренные	314
2	Черноземы всех подтипов и лугово-черноземные почвы - среднемощные; старопойменные луговые	287
3	Черноземы всех подтипов и лугово-черноземные почвы - маломощные; темно-серые лесные	160
4	Черноземы всех подтипов, маломощные темно - серые лесные почвы - эродированные; лугово-черноземные солонцеватые	133
5	Темно-каштановые, лугово-каштановые; серые и светло-серые лесные	116
6	Каштановые; серые и светло - серые лесные - эродированные; луговые солонцеватые; глубокие солонцы	89
7	Каштановые солонцеватые, луговые солончаковатые, средние солонцы	75
8	солонцы мелкие и корковые, солончаки; лугово-болотные; почвы овражно-балочного комплекса	51
	11 зона:	
	Республика Саха (Якутия), Приморский и Хабаровский края, Амурская, Камчатская, Магаданская и Сахалинская области, Еврейская автономная область, Чукотский автономный округ	194
1	Луговые черноземовидные; бурые лесные; старопойменные, буроземные лесные	264

		√	√	√	√	√	√	√	√	√
4	Сенокос	"	"	"	"	"	"	"	"	"
		"	"	"	"	"	"	"	"	"
		"	"	"	"	"	"	"	"	"
5	Пастбище	^	^	^	^	^	^	^	^	^
		^	^	^	^	^	^	^	^	^
		^	^	^	^	^	^	^	^	^

Огороды, садовые, сенокосные и пастбищные участки, не входящие в черту населенных пунктов, также относятся к землям сельскохозяйственного назначения. Возмещение потерь сельскохозяйственного производства производится не только по землям, закрепленным и используемым, но и по сельскохозяйственным угодьям фонда перераспределения и земельного запаса.

Следует иметь в виду, что улучшенные, культурные, орошаемые, осушенные сенокосы и пастбища согласно предыдущей редакции Положения о порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства относились по стоимости к пашне и отличались от естественных сенокосов и пастбищ, а в новой редакции этого Положения - различия нет по видам сельскохозяйственных угодий, в том числе и для залежи.

Определение видов земельных угодий производится согласно данным государственного земельного кадастра. При этом используются графические материалы (кадастровые планы и карты), положенные в основу земельного учета.

Плановые (картографические) материалы могут быть составлены в границах бывших совхозов или колхозов, на них должны быть указаны:

- границы всех новых сельскохозяйственных организаций (СПК, ТНВ, ООО, и т.д.),
- границы сельских администраций (земли населенных пунктов, огородов, сенокосов и пастбищ и т.п., находящихся в ведении сельских администраций),
- границы крестьянских (фермерских) хозяйств или земельных участков, выделенных в счет земельных долей (паев).

Юридическое лицо или его представитель не вправе самостоятельно определять виды земельных угодий. Если произошли изменения в видах земельных угодий, необходимо постановлением органа местного самоуправления создать комиссию по инвентаризации земель, провести инвентаризацию, подготовить материалы и представить их на согласование и утверждение. Требования по проведению инвентаризации земель установлены в статье 13 Федерального закона «О землеустройстве» от 18.06.01г. №78-ФЗ: «Инвентаризация земель проводится для уточнения или установления местоположения объектов землеустройства, их границ (без закрепления на местности), выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель». Следует иметь в виду, что более 90 % сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения находятся в долевой собственности, то есть собственности граждан, списки которых были, в основном, определены по состоянию на 01.01.1992 года. Поэтому перевод сельскохозяйственных угодий по инвентаризации в другие земельные угодья должен производиться только с согласия собственников земельных долей, так как при этом уменьшается размер земельной доли (пая).

К инвентаризации земель могут применяться также требования по инвентаризации имущества, установленные Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996 г. N 129-ФЗ в ред. Федерального закона от 23.07.98 г. N 123-ФЗ, согласно которых «организации обязаны проводить инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка».

С целью обеспечения выполнения работ по инвентаризации земель производится разработка технического задания, в котором должны быть установлены:

- цели и задачи инвентаризации земель;
- объекты инвентаризации;
- объемы работ в натуральном и стоимостном выражении;
- порядок, сроки и очередность проведения инвентаризации земель и объектов недвижимости;
- участники процесса инвентаризации земель и объектов недвижимости и их взаимосвязь;
- источники финансирования инвентаризации земель и объектов недвижимости;

- ответственные лица за организацию и проведение инвентаризации объектов недвижимости и их полномочия;
- организационные мероприятия по созданию специальной комиссии по инвентаризации земель;
- подрядные организации, порядок проведения конкурсов (торгов) на проведение инвентаризации.

Работы по инвентаризации проводятся с использованием данных государственного земельного кадастра, доброкачественных картографических материалов и, в первую очередь, выполненных на основе материалов аэрофотосъемки.

Результаты инвентаризации отражаются на картографическом материале, специальных ведомостях, содержащих сведения и качественные характеристики объекта инвентаризации. Согласно «Положению о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 11.07.2002 г. №514, материалы инвентаризации утверждаются Федеральной службой земельного кадастра России и ее территориальными органами после получения заказчиком землеустроительной документации необходимых согласований.

Как правило, вопросы определения видов и площадей земельных угодий решаются на стадии составления землеустроительного проекта и выбора места размещения объекта в период работы комиссии при выезде и отборе участка на местности. За искажение данных государственного земельного кадастра в статье 170 Уголовного кодекса "Регистрации незаконных сделок с землей" установлена уголовная ответственность.

Вывод: виды и площади сельскохозяйственных угодий, принятые для расчета стоимости потерь сельскохозяйственного производства, а также виды и площади других земельных угодий должны строго соответствовать данным государственного земельного кадастра, которые отражаются в экспликации земель, являющейся обязательным документом землеустроительного дела.

Определение почвенных разновидностей

Нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для несельскохозяйственных нужд были разработаны по 13 зонам с включением в них республик, краев, областей с примерно одинаковыми природно-климатическими и экономическими условиями. В пределах каждой зоны нормативы дифференцированы по типам и подтипам почв, объединяющим почвенные разновидности с близкими показателями по генезису, химическим и физическим свойствам и водному режиму, определяющим плодородие земель.

Списки почвенных разновидностей, входящих в состав каждого типа и подтипа почв, были составлены Государственными проектными институтами по землеустройству или их филиалами (Гипроземами) и утверждены госагропромами областей, краев и автономных республик в тот период, когда было принято Постановление СМ РСФСР от 10 ноября 1987 года № 427. Эти списки и группы почв были приняты за основу в последующих постановлениях Правительства Российской Федерации.

Стоимость возмещения потерь сельскохозяйственного производства дифференцируется в зависимости от почвенных разновидностей на земельном участке, подлежащем изъятию (выкупу).

Следует иметь в виду, что массовые почвенные обследования проводились в предыдущие годы только по землепользователям, занимающимся сельскохозяйственным производством. В городах и на землях лесного фонда почвенные обследования не проводились.

Год почвенного обследования не имеет принципиального значения, так как тип почвы (если он определен правильно) в течение времени практически не меняется (прирост 1 см. почвы происходит естественным путем за 100 лет). Однако на состояние почв могут негативно влиять наличие водной и ветровой эрозии, переувлажнения и заболоченности.

Масштаб почвенного обследования может быть 1:10000 или 1:25000 (более крупного масштаба массовые обследования не проводились). Почвенные материалы находятся:

- в сельскохозяйственной организации;
- в межрайонном отделе управления Роснедвижимости (бывшем комитете по земельным ресурсам и землеустройству);
- в архиве землеустроительного предприятия (Гипрозем).

Материалы почвенного обследования можно использовать только те, на которых нанесены границы почвенных контуров и выписаны почвенные индексы (условное, сокращенное название почв). Это могут быть почвенная карта, карта агрогрупп, карта эрозии почв. Почвенную карту следует отличать от специальных карт агрохимического обследования: содержания гумуса, калия, фосфора, кислотности и др., на которых границы почвенных контуров и индексы почв, как правило, отсутствуют.

При возникновении споров по достоверности почвенных материалов или при их отсутствии комиссия по определению стоимости потерь сельскохозяйственного производства может предложить заказчику привлечь специализированное предприятие для проведения почвенного обследования.

В зоне радиоактивного загрязнения используются материалы радиологического обследования для установления плотности радиоактивного загрязнения местности с целью:

- выбора наиболее "чистого" участка;
- соблюдения мер безопасности и ведения радиологического контроля;
- обеспечения предоставления социальных льгот и выплат работникам.

Порядок определения почв на испрашиваемом земельном участке:

- 1) на план (карту) земельного участка наносят границы почвенных контуров и их индексы;
- 2) производят вычисления контуров почв с учетом видов сельскохозяйственных угодий. При этом производится запись результатов в специальную ведомость. Площадь почвенных контуров увязывается в соответствии с площадью земельных контуров. Образец ведомости вычисления площадей приведен в главе 10;
- 3) по каждой почвенной разновидности в пределах типа и подтипа почв согласно нормативам определяется стоимость освоения одного гектара новых земель и подсчитывается общая стоимость освоения, подлежащая оплате;
- 4) раздельно производятся вычисления почв в зависимости от вида права на землю:
 - собственность;
 - аренда;
 - безвозмездное срочное пользование;
 - постоянное (бессрочное) пользование.

При вычислении площадей почв следует иметь в виду, что соседние почвы могут довольно резко отличаться по стоимости, поэтому генерализация и пропуск отдельных почвенных контуров не допускается, поскольку от этого зависит общая сумма стоимости потерь сельскохозяйственного производства.

Почвы вычисляются механическим способом с использованием планиметра или графическим способом, когда сложные контура разбиваются на простые геометрические фигуры, определение площадей которых производится по известным формулам (прямоугольник, трапеция и т.д.). Наибольшая точность вычислений достигается при разбивке многоугольной фигуры на несколько треугольников. Далее производится подсчет и распределение невязок вычислений с фактической площадью контура земельных угодий в соответствии с техническими требованиями. Это все традиционные методы. В последнее время большое распространение получил картометрический способ вычислений площадей почв с использованием электронных почвенных карт на персональном компьютере.

На расчет потерь сельскохозяйственного производства существенное влияние оказывает срок пользования земельным участком и продолжительность биологического этапа рекультивации земель. Для этих целей применяются коэффициенты из пункта 3 Постановления СМ-Правительства Российской Федерации от 28.01.93 г. № 77.

В отдельных субъектах Российской Федерации приняты повышающие коэффициенты к нормативам стоимости потерь сельскохозяйственного производства в городах с населением более 100 тыс. человек, их пригородных зон и особых территорий (районов), имеющих уникальное почвенно-климатические условия для производства отдельных видов сельскохозяйственной продукции, то есть повышающие коэффициенты вводятся для сохранения особо ценных земель и территорий. Основанием для введения данных коэффициентов является пункт 3 Постановления СМ-Правительства Российской Федерации от 28.01.93 г. № 77. Применяются только коэффициенты, которые утверждены органом исполнительной или законодательной власти субъекта Российской Федерации. При этом в документах по расчету потерь сельскохозяйственного производства дается ссылка на номер соответствующего постановления. Все другие коэффициенты, не утвержденные в установленном порядке, не подлежат применению.

В случае обнаружения ошибок при расчете потерь сельскохозяйственного производства необходимо все документы оформить заново и утвердить постановлением органа местного самоуправления с отменой предыдущего постановления.

На практике нередко возникает вопрос о том, когда и кому перечислять стоимость потерь сельскохозяйственного производства? Согласно требованиям статьи 58 Земельного кодекса потери сельскохозяйственного производства подлежат возмещению:

- в трехмесячный срок после принятия решения о переводе земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель в другую категорию;
- в случаях, если земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или передаются в собственность бесплатно. В случаях продажи земельных участков или передачи их в аренду потери сельскохозяйственного производства включаются в стоимость земельных участков или учитываются при установлении арендной платы;
- зачисляются в соответствующий местный бюджет и могут направляться на финансирование мероприятий по охране земель, в том числе мероприятий по повышению плодородия почв или освоения новых земель в соответствии с бюджетным законодательством.

Требование по оплате потерь лесного хозяйства утратило силу.

С 1 января 2008 года статья 58 утрачивает силу (пункт 14 статьи 25 Федерального закона от 18.12.2006 г. Ы232-ФЗ)..

Как уменьшить стоимость возмещения потерь сельскохозяйственного производства? Для этого следует:

- выбирать для отвода под строительство объекта несельскохозяйственные угодья,
- выбирать трассу или площадку с почвами, имеющими наименьший норматив стоимости,
- уменьшить до минимума размеры и площадь земельного участка.

12.5. Определение стоимости убытков сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановлением от 07.05.2003 г. №262 утвердило «Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц». При этом признано утратившим силу Положение о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства, утвержденное постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 28 января 1993 г. № 77, в части о возмещении убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам.

Извлечение из постановления Правительства Российской Федерации от 07.05.2003 г. № 262	
	Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.
	«Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену), порядок определения которой регулируется гражданским законодательством. 2. Основанием для возмещения убытков собственникам земельных участков является: а) соглашение о временном занятии земельного участка между собственником земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка; б) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ограничении прав собственника земельного участка, соглашение о сервитуте; в) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц; г) решение суда. 3. Основанием для возмещения убытков землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков является: а) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд; б) соглашение о временном занятии земельного участка между землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка; в) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ограничении прав землепользователя, землевладельца, арендатора земельного участка, соглашение

	о сервитуте; г) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц; д) решение суда. 4. Возмещение убытков осуществляется за счет средств соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшение качества земель. 5. Размер убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков изъятием для государственных или муниципальных нужд или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, определяется по соглашению сторон и рассчитывается в соответствии с методическими рекомендациями, утверждаемыми Федеральной службой земельного кадастра России по согласованию с Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и Министерством имущественных отношений Российской Федерации. Споры, связанные с определением размера убытков, рассматриваются в судебном порядке. 6. Определение размера убытков, причиненных землепользователям и землевладельцам изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством. При определении размера убытков, причиненных арендаторам земельных участков изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, учитываются убытки, которые арендаторы земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, арендная плата, уплаченная по договору аренды за период после изъятия земельного участка, а также стоимость права на заключение договора аренды земельного участка в случае его заключения на торгах. 7. При определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков временным занятием земельных участков, учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с временным занятием земельных участков. 8. При определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков ограничением их прав, учитываются разница между рыночной стоимостью земельного участка без учета ограничений прав и рыночной стоимостью земельного участка с учетом этих ограничений, убытки, которые собственники земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с ограничением прав. При определении размера убытков, причиненных землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков ограничением их прав на земельные участки, учитываются убытки, которые землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с ограничением прав. 9. При определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также затраты на проведение работ по восстановлению качества земель».

Временные методические рекомендации по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков изъятием для государственных или муниципальных нужд или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц утверждены Росземкадастром 11 марта 2004 г.

Методические рекомендации разработаны Росземкадастром в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 г. N 262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением

прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц».

Согласно методическим рекомендациям «размер убытков, причиненных обладателям прав на земельные участки изъятием для государственных или муниципальных нужд или временным занятием земельных участков ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц рассчитывается путем сложения:

- размера реального ущерба, рассчитываемого без учета размера реального ущерба, который несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами (далее для целей настоящих методических рекомендаций - реального ущерба);
- размера упущенной выгоды, рассчитываемого без учета размера упущенной выгоды, которую несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами (далее для целей настоящих методических рекомендаций - упущенной выгоды);
- размера убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

Рыночная стоимость земельных участков определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

На практике расчеты убытков сельскохозяйственного производства выполняют совместно: с одной стороны, специалисты сельскохозяйственной организации (главный агроном, главный экономист, главный бухгалтер и руководитель организации) и, с другой стороны, гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка с привлечением специалистов землеустроительного предприятия, компетентных по вопросам оценки и планирования сельскохозяйственного производства. Если не удастся достигнуть соглашения о стоимости убытков и (или) оплата убытков будет производиться за счет средств государственного или муниципального бюджетов, то стороны привлекают независимых оценщиков, действующих в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности».

Варианты определения убытков, включая упущенную выгоду, при предоставлении земельных участков для строительства		
Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
Без привлечения независимых оценщиков	Привлечение независимых оценщиков	
Определение (расчет) стоимости по взаимной договоренности сторон	Если стороны не достигли согласия по стоимости убытков	Если оплата убытков будет производиться для: федеральных, региональных и муниципальных нужд

Если стороны и с привлечением независимых оценщиков не достигли согласия, то споры по стоимости убытков, включая упущенную выгоду, разрешаются в судебном порядке.

Поскольку в расчете убытков участвуют две стороны, то каждая из них отстаивает свои интересы: сельскохозяйственная организация - по увеличению стоимости убытков, а заказчик, которому приходится оплачивать эти убытки, соответственно заинтересован в уменьшении их стоимости.

Для объективного и справедливого выполнения расчетов убытков рекомендуется:

- провести тщательное обследование земельного участка и выполнить съемку фактического размещения сельскохозяйственных культур и земельных угодий, которым причинен или может быть причинен ущерб в результате изъятия (выкупа) земельного участка;
- использовать имеющиеся в сельскохозяйственной организации документы ежегодной статистической отчетности (в том числе по урожайности сельскохозяйственных культур за 5 предшествующих лет), различные нормативные документы и приказы руководителя хозяйства по утверждению норм выработки и оплаты труда (это касается, в первую очередь, затрат на обработку почвы (вспашка, боронование, культивация, посев, уход за посевами и т.п.) и транспортировку органических и минеральных удобрений, стоимость органических удобрений).

Землепользователь заинтересован в максимальном увеличении стоимости возмещения убытков сельскохозяйственного производства. В связи с этим старается указать на территории, подлежащей изъятию (выкупу), такие сельскохозяйственные культуры, которые дают наибольшую урожайность и максимальную стоимость реализации единицы продукции. Иногда доходит до абсурда. В хозяйстве, где

имеется всего 8 га овощей (капусты), пытались доказать, что все они размещаются именно в полосе отвода по трассе нефтепровода шириной 30 метров и длиной 2667 метров.

Поэтому, во избежание недоразумений и споров, необходимо выполнить съемку размещения посевов сельскохозяйственных культур на местности с участием агронома хозяйства. Это позволит правильно и безошибочно определить вид сельскохозяйственных культур. Для нанесения размещения сельскохозяйственных культур используют планово-картографический материал масштаба 1:10000 или 1:25000, или тот, который имеется (топографическая съемка или генплан строительства). При этом граница снимается с учетом отображения контуров ситуации и промерами рулеткой, или дальномером теодолита, или с применением GPS навигатора.

Границы посевов отмечают на картографическом материале в масштабе плана. На чертеже делается надпись с указанием размещаемой культуры.

Таким образом, в качестве исходных данных при расчете убытков сельскохозяйственного производства используются следующие сведения:

- вид сельскохозяйственных культур на пашне или других сельскохозяйственных угодий: залежь, сенокосов, пастбищ, многолетних насаждений;
- площадь сельскохозяйственной культуры или вида сельскохозяйственного угодья;
- норма посева;
- стоимость семян;
- стоимость минеральных и органических удобрений, внесенных под урожай, затраты на их транспортировку и внесение;
- стоимость обработки почвы, посева и ухода за посевами;
- дополнительные неучтенные затраты (например, известкование кислых почв, полив, авиаобработка и т.п.).

Виды обработки и ухода за посевами определяются как по фактически произведенным, так и согласно *технологических карт* при планировании посевов. Очень важно получить достоверные данные по стоимости технологических операций. Затраты на обработку почвы и ухода за посевами складываются из следующего:

- стоимости горюче-смазочных веществ,
- зарплаты механизаторов,
- затрат на ремонт и обслуживание машино-тракторных агрегатов,
- амортизацию тракторов, машин и орудий,
- налогов и отчислений.

Стоимость убытков зависит также от времени изъятия (выкупа) земель, то есть, возможно, на момент строительства не все обработки и уход согласно технологическим картам были проведены.

Если хозяйство произвело уборку урожая сельскохозяйственных культур до начала строительно-монтажных работ, то расчет убытков не производится или учитываются только произведенные и неиспользованные затраты под урожай будущего года.

Нормы внесения минеральных удобрений определяются по данным главного агронома хозяйства согласно фактически внесенным на момент изъятия (выкупа) земель (или которые вносились в прошлом году, если расчет выполняется в осенне-зимний период). **Норму** минеральных удобрений вводить в *натуральном (физическом) весе*, то есть в котором производится их продажа - покупка и внесение. Поэтому постараемся прояснить некоторые вопросы, и прежде всего по мерам веса.

Дозы минеральных удобрений принято измерять в *кг действующего вещества*. Дело в том, что в разных видах минеральных удобрений содержится разное количество подвижного фосфора (P_2O_5), обменного калия (K_2O), азота и т.д., которые измеряются в процентах от физического веса. Отсюда возникает необходимость определения дозы внесения удобрений в зависимости от процентного содержания в нем действующего вещества. Для этого можно использовать следующую формулу:

$$X = D \times 100 : C,$$

где X - норма внесения удобрений, кг/га,

D - рекомендуемая доза удобрения, кг действующего вещества на 1 га,

C - содержание действующего вещества в данном удобрении, %.

При планировании производства и поставки минеральных удобрений принято выражать их в *условных туках*. Все азотные удобрения пересчитывают на сульфат аммония, содержащий 20,5% N, фосфорные на суперфосфат с 18,7% P_2O_5 , калийные удобрения - на калийную соль с 41,6% K_2O . Для пересчета минеральных удобрений в условные туки применяют соответствующие коэффициенты, которые можно определить по следующей формуле:

$K = C : Y$, где K - коэффициент пересчета в условные туки,
 C - содержание действующего вещества в данном удобрении,
 Y - содержание действующего вещества, принятое для условной единицы.

КАК ПРЕДОТВРАТИТЬ УБЫТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

Стоимость убытков сельскохозяйственного производства по временам года весьма различается. Оформление документов по изъятию (выкупу) земельного участка в зависимости от времени года может быть:

- до сева сельскохозяйственных культур (осенне-зимне-весенний период);
- до уборки урожая (в период вегетации сельскохозяйственных растений).

В целях предотвращения или сокращения убытков сельскохозяйственных организаций возможны следующие варианты:

- уменьшить до минимума площадь земельного участка;
- выбирать для изъятия (выкупа) несельскохозяйственные угодья или неиспользуемые земли;
- по площадным объектам договориться с сельскохозяйственным предприятием о том, чтобы площади не засеивались;
- по линейным объектам практически невозможно оставить незасеянным земельный участок, так как технология обработки почвы и сева не позволяет оставить незанятой узкую полосу, которая не совпадает с направлением обработки почвы, поэтому:
 - а) или производить изъятие (выкуп) земель после уборки посевов сельскохозяйственных культур (во многих случаях так и поступают при строительстве площадных объектов);
 - б) или производить оплату убытков по фактически причиненному ущербу, то есть с оплатой после завершения всех работ. Дело в том, что строительство крупных линейных объектов ведется в течение продолжительного времени, и наибольший объем земляных работ планируется на летний период. В таком случае следует договориться с сельскохозяйственным предприятием о том, что расчет и оплата убытков сельскохозяйственного производства будет производиться по фактически занятым площадям и причиненному ущербу.

12.6. Расчет стоимости убытков с учетом планируемого посева сельскохозяйственных культур, нарушения транспортных связей и разобщения территории

Учитывая длительный процесс оформления документов по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков под строительство, расчет убытков сельскохозяйственного производства нередко выполняется в осенне-зимний период, когда неизвестно размещение культур, то есть до весеннего сева. В таком случае следует использовать планы размещения сельскохозяйственных культур, которые имеются в сельскохозяйственной организации. При этом применяются следующие формы:

А) План весеннего сева

Номер севооборота	Номер поля	Номер участка	Предшественник (сельскохозяйственная культура прошлого года)	Планируемое размещение сельскохозяйственных культур	Площадь, га

При отсутствии плана весеннего сева размещение посевов сельскохозяйственных культур определяется согласно севообороту. Для этих целей используются схемы чередования сельскохозяйственных культур в севообороте. Это важно и в том случае, когда собственник земельного участка с целью увеличения стоимости аренды земельного участка утверждает, что на данном участке будет высеваться 5 лет подряд только капуста или только сахарная свекла и т.п. как высокодоходные культуры (это может быть: картофель, овощи, подсолнечник, технические культуры, посевы многолетних трав на семена и др.).

Для сведения приводим сравнительную валовую стоимость продукции с 1 га с учетом урожайности и цен реализации.

№№ п.п.	Сельскохозяйст- венная культура	Урожайность, ц/га	Стоимость 1 центнера продукции, руб.	Стоимость валовой продукции с 1га, руб.
1	Оз.пшеница	15-25	400	6000-10000
2	Картофель	150-250	600	90000-150000
3	Капуста	150-250	600	90000-150000

Таким образом, стоимость валовой продукции картофеля, капусты и др. на порядок выше, чем наиболее доходной зерновой культуры - озимой пшеницы. При этом и затраты на возделывание также выше.

Фактически для эффективного выращивания указанных и многих других культур при современном уровне земледелия и сложных экономических условиях хозяйствования требуется плодосмен, то есть севооборот. В севообороте может быть несколько одинаковых или однотипных по степени затрат и доходности сельскохозяйственных культур. Например, в севообороте размещаются поле картофеля, поле корнеплодов, два поля многолетних трав, ячмень, озимая рожь. Схема севооборота предусматривает следующее чередование:

Номер поля	Сельскохозяйственная культура	Площадь, га	Процент
1	Озимая рожь	100	17
2	Картофель	102	17
3	Корнеплоды	99	16
4	Ячмень с подсевом многолетних трав	104	17
5	Многолетние травы 1 года пользования	102	17
6	Многолетние травы 2 года пользования	98	16
	ИТОГО	605	100

Примечание: 1. На практике не всегда удастся сделать поля равновеликими, поэтому допускается небольшое отклонение от среднего размера.

2. При изъятии (выкупе) земельного участка под строительство будет занято не все поле, а только часть его.

Возможны два варианта определения размещения сельскохозяйственных культур с помощью севооборота:

Вариант 1 - Земельный участок изымается в аренду сроком на 1 год, и при этом будет затронуто одно или несколько полей севооборота. В этом случае необходимо установить, какие культуры размещались в предыдущем году, и согласно схеме чередования посевов в севообороте определить сельскохозяйственные культуры, которые будут размещаться на данном участке. К сожалению, севообороты не всегда выполняются, поэтому возможны отступления, которые следует уточнить со специалистами и руководством сельскохозяйственной организации.

Вариант 2 - Земельный участок изымается в аренду на несколько лет, и при этом будет затронуто одно или несколько полей. Если затрагивается одно поле, то учитывается последовательность чередования сельскохозяйственных культур в севообороте, и согласно схеме определяется размещение культур на изымаемом участке и их посевная площадь. Более сложно определять планируемое размещение сельскохозяйственных культур, когда затрагивается несколько полей, часть которых будет изыматься на несколько лет. В таком случае рекомендуется определить структуру посевных площадей в севообороте по каждой сельскохозяйственной культуре.

Номер поля	Ширина- 21,5 м. Протя- женность, м	Пло- щадь отвода га	Пред- шест- венник 2006 г.	Год использования (аренды)					Всего посевов с/х культур, га
				2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3	567	1,22	ячмень	многол. травы 1г	многол. травы 2г	озимая рожь	карто- фель	корнеп- лоды	
4	2116	4,55	карто- фель	корне- плоды	ячмень	многол. травы 1г	многол. травы 2г	озимая рожь	
6	153	0,33	многол.	многол.	озимая	картофель	корне-	ячмень	

			травы 1г	травы 2г	рожь		плоды		
Итого посевов озимой ржи, га					0,33	1,22		4,55	6,10
Итого посевов картофеля, га						0,33	1,22		1,55
Итого посевов корнеплодов, га				4,55			0,33	1,22	6,10
Итого посевов ячменя, га					4,55			0,33	4,88
Итого посевов многолетних трав, га				1,22+0,33	1,22	4,55	4,55		11,87
Всего по проекту отвода, га		6,10		6,10	6,10	6,10	6,10	6,10	30,5

При строительстве линейных объектов возможно нарушение транспортных связей и разобщение территории как постоянно, так и на период строительства объекта. Нарушение транспортных связей может быть возмещено (компенсировано) с помощью организационных мероприятий или путем возмещения стоимости соответствующих потерь и убытков. Указанный расчет (оценка) может применяться как при изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства, так и установлении сервитута, то есть права ограниченного пользования соседним участком.

ОЦЕНКА НАРУШЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СВЯЗЕЙ И РАЗОБЩЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

" ____ " _____ 200__ года

В связи со строительством _____,
(наименование объекта)
принадлежащего _____
(наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество
гражданина, его местонахождение или адрес местожительства)
на земельном участке, входящем в состав землепользования _____
(наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество
гражданина, его местонахождение или адрес местожительства)

1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ УПУЩЕННОЙ (НЕДОПОЛУЧЕННОЙ) ПРОДУКЦИИ

Номер участка или поля	Сельскохозяйственная культура или вид земельных угодий	Код периода нарушения	Площадь, га	Потери (недополучение) урожая в %	Средняя урожайность за 5 лет в центнерах	Стоимость 1ц/руб.	Стоимость недополученной продукции, руб.

Коды периодов нарушения транспортных связей и разобщения территории с учетом периодов выполнения сельскохозяйственных работ: 1. Весенняя подготовка почвы и посева. 2. Уход за сельскохозяйственными культурами. 3. Уборка сельскохозяйственных культур. 4. В послеуборочный период. 5. Весь вегетационный период, включая недопашки и пустующие участки.

2. РАСЧЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ТРАНСПОРТНЫХ РАСХОДОВ

Наименование объекта перевозки	Куда перевозится груз	Среднее увеличение расстояния, км	Объем перевозимых грузов	Стоимость перевозки 1 т/км в руб. (включая ГСМ, зарплату, амортизационные отчисления и плановые накопления)	Общая стоимость перевозки, руб.

**3. РАСЧЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ЗАТРАТ НА ХОЛОСТЫЕ ПОВОРОТЫ, ПРОБЕГИ, ОБРАБОТКУ
КЛИНЬЕВ И НЕУДОБНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

Наименование объекта затрат	Площадь земель, неудобных для обработки, га	Стоимость основной обработки 1 га	Дополнительные затраты на обработку почв, в % к основной обработке	Стоимость дополнительных затрат на всю площадь, руб.

4. РАСЧЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ЗАТРАТ НА ОБУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

Наименование затрат	Объем затрат	Стоимость затрат на единицу объема, руб.	Стоимость затрат на весь объем, руб.
Строительство обездной дороги			
Строительство и обустройство переездов			
Ремонт и восстановление мелиоративной сети			
Строительство водоводов и водопроводов			
Подвоз воды для скота			
Затраты на ликвидацию последствий нарушения транспортных связей			

**5. РАСЧЕТ ОБЩЕЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ ОТ НАРУШЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СВЯЗЕЙ И РАЗОБЩЕНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

Наименование затрат	Общая стои- мость затрат руб.	<u>В том числе:</u> а) предусмотрено возмещение затрат в проекте строительства, руб.	б) стоимость дополни- тельных, неучтенных затрат, руб.
1. СТОИМОСТЬ УПУЩЕННОЙ (НЕДОПОЛУЧЕННОЙ) ПРОДУКЦИИ			
2. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРАНСПОРТНЫЕ РАСХОДЫ			
3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ НА ХОЛОСТЫЕ ПОВОРОТЫ, ПРОБЕГИ И ОБРАБОТКУ КЛИНЬЕВ И НЕУДОБНЫХ ЗЕМЕЛЬ			
4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ НА ОБУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
ИТОГО			

Представитель сельскохозяйственного предприятия:

_____ М.П. _____
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Представитель заказчика:

_____ М.П. _____
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Руководитель муниципального комитета по
управлению имуществом и землеустройству:

_____ М.П. _____
(район) (подпись) (Ф.И.О.)

Исполнитель

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

12.7. Упущенная выгода

Согласно «Положению о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства», утвержденному постановлением Совета Министров-Правительства Российской Федерации от 28 января 1993 г. N 77:

«21. Упущенная выгода является частью убытков пользователей земли, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков. Убытки в виде упущенной выгоды вызываются прекращением получения ежегодного дохода пользователями земли с изымаемых земель в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства.

22. Возмещение упущенной выгоды производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отведены изымаемые земельные участки, в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течение периода восстановления нарушенного производства».

Упущенная выгода определяется как стоимость продукции в ценах, по которым можно было ее реализовать за минусом ранее установленных затрат (убытков) на производство этой продукции.

Для расчета упущенной выгоды используются следующие сведения:

- вид сельскохозяйственных культур на пашне или естественных сенокосов, пастбищ, многолетних насаждений;
- площадь сельскохозяйственной культуры или вида сельскохозяйственного угодья;
- средняя урожайность сельскохозяйственной культуры или вида сельскохозяйственного угодья за пять предшествующих лет;
- стоимость реализации единицы вида продукции;
- стоимость убытков на производство этой продукции (ранее произведенные расчеты);
- коэффициент к сроку временного пользования, который определяется согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 28 января 1993 г. N 77 и применяется по взаимной договоренности сторон (мы уже отмечали в начале данной главы, что используем текст Постановления Правительства РФ от 28 января 1993 г. N 77 в части использования при расчете убытков сельскохозяйственного производства не как действующую правовую норму, а как методику расчетов).

Обращаем внимание, что данные по средней урожайности следует использовать согласно данным годовых отчетов за 5 предшествующих лет, а не плановой урожайности текущего года.

Стоимость реализации сельскохозяйственной продукции определяется не по отдельным небольшим партиям продукции, а по стоимости основной массы продукции. Для того, чтобы быть в курсе, необходимо следить за рыночными ценами на продукцию растениеводства. Цены закупочные в каждом субъекте Российской Федерации могут быть разными с учетом местных дотаций. Кроме того, отдельные субъекты Российской Федерации принимают ежегодно нормативы для определения стоимости убытков, включая упущенную выгоду, при изъятии земель сельскохозяйственного назначения.

Очень часто завышают стоимость реализации сельскохозяйственной продукции. Поэтому перед выполнением расчетов следует уточнить действующие на данный момент цены на основные сельскохозяйственные культуры.

Наименование сельскохозяйственных культур	Стоимость товарной продукции, руб.	Стоимость семян, руб.

Стоимость семян может быть в 1,5-2 и более раз выше по сравнению со стоимостью товарной продукции.

Для решения спорных вопросов о цене сельскохозяйственной продукции следует руководствоваться:

- годовым статистическим отчетом сельскохозяйственной организации (можно получить за плату в Управлении статистики);
- накладными на поставку (продажу) сельскохозяйственной продукции;
- сведениями, предоставленными в налоговую инспекцию о полученных доходах.

К материалам по расчету убытков прикладывать:

- копии или выписки из накладных, согласно которым стоимость продукции существенно отличается от сложившихся рыночных цен;
- выписки из статотчета и других отчетов, заверенные руководителем хозяйства и главным бухгалтером;
- выписки из сведений, предоставленных в налоговую инспекцию о полученных доходах.

Следует иметь в виду, что в условиях инфляции цены на сельскохозяйственную продукцию изменяются. Но если оплата убытков производится наперед, то и цены на указанную продукцию определяются на момент авансовых выплат.

Средняя стоимость по оплате убытков по отдельным регионам Российской Федерации, в зависимости от спроса на земельные участки под строительство, уже сложилась, особенно это касается пригородных хозяйств. Эти цены следует иметь в виду, но это не значит, что можно обойтись без расчетов убытков, наоборот, при расчете всякий раз можно убедиться в их обоснованности или несостоятельности.

Для доказательства завышенной стоимости убытков сельскохозяйственного производства, которую упорно навязывает и отстаивает землепользователь, важным аргументом является фактическая стоимость произведенной продукции в расчете на 1 га согласно отчетным данным (статотчетность и отчетность в налоговую инспекцию).

Отрасль производства	Стоимость произведенной продукции по отчету, руб.	Площадь пашни, га	Произведено на 1 га пашни, руб.	Площадь сельхозугодий, га	Произведено на 1 га сельхозугодий, руб.
Растениеводство					
Животноводство					
Растениеводство и животноводство в целом					

Примечание: при изъятии земельных участков, на которых размещаются посевы сельскохозяйственных культур, используемых на корм скота, производится расчет по общей стоимости продукции растениеводства и животноводства.

Стоимость убытков сельскохозяйственного производства согласно произведенным расчетам при изъятии земель определяется по следующей форме.

Наименование расчета	Стоимость убытков согласно расчету, руб.	Площадь пашни, га	Стоимость убытков на 1 га пашни, руб.	Площадь сельхозугодий, га	Стоимость убытков на 1 га сельхозугодий, руб.
Расчет убытков					
Расчет упущенной выгоды					
Итого убытков					

Исходя из практики расчетов доходности с 1 га, стоимость по расчетам может быть выше фактически достигнутой. При этом максимум достигается при размещении наиболее доходных сельскохозяйственных культур именно на земельном участке, подлежащем изъятию, а также в связи с сезонными колебаниями цен на товарную продукцию растениеводства.

12.8. Расчет стоимости биологического этапа рекультивации нарушенных земель

Земельные участки с нарушенным почвенным покровом, предоставленные в безвозмездное срочное пользование или аренду, подлежат технической и биологической рекультивации.

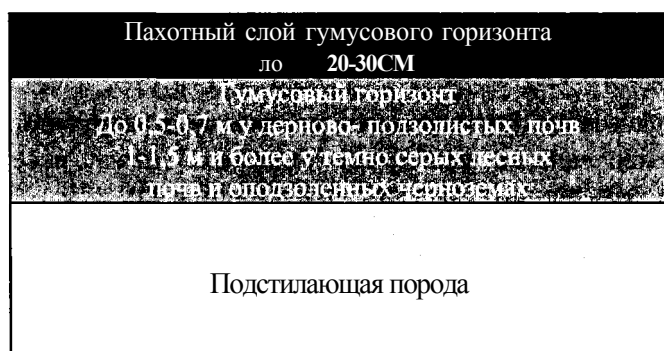
Технический этап предусматривает планировку, формирование откосов, снятие и нанесение плодородного слоя почвы, устройство гидротехнических и мелиоративных сооружений, захоронение токсичных вскрышных пород, а также проведение других работ, создающих необходимые условия для

дальнейшего использования рекультивированных земель по целевому назначению, в том числе для проведения мероприятий по восстановлению плодородия почв (биологический этап).

Биологический этап включает комплекс агротехнических и фитомелиоративных мероприятий, направленных на улучшение агрофизических, агрохимических, биохимических и других свойств почвы.

«Условия приведения нарушенных земель в состояние, пригодное для последующего использования, а также сроки и порядок снятия, хранения и дальнейшего применения плодородного слоя почвы устанавливаются органами, предоставляющими земельные участки в пользование и дающими разрешение на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова, на основе проектов рекультивации, получивших положительное заключение государственной экологической экспертизы» (из «Основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы», утвержденных приказом Минприроды России и Роскомзема от 22.12.95 № 525/67, согласованы с Минсельпродом РФ 11.02.96, Минэкономики РФ 23.01.96, Минфином РФ 04.03.96, Роскомнедра 10.01.96, Госкомстатом 30.01.96, ФС лесного хозяйства России 31.01.96).

Как правило, технический этап рекультивации выполняют строительные организации по заказу инвесторов, а биологический этап, направленный на восстановление плодородия почв (вспашка, внесение органических и минеральных удобрений, посев трав на сенокосах или пастбищах), как правило, выполняют сельскохозяйственные организации, а заказчик (инвестор) возмещает стоимость затрат на выполнение указанных работ в соответствии со сметой строительства объекта. Дело в том, что при самом аккуратном снятии и сохранении плодородного слоя почвы все равно не удастся с помощью бульдозера уложить на место гумусовый горизонт так, чтобы пахотный слой оказался именно сверху. Обязательно он будет перемешан со всем гумусовым горизонтом, и это в идеальном варианте. А зачастую гумусовый горизонт перемешивается с подстилающей породой, и нередко происходит захоронение гумусового слоя в нижнюю часть разреза (ямы).



Поэтому для восстановления нарушенного пахотного плодородного слоя почвы и почвенной биоты необходимо обязательно вносить повышенные дозы органических и минеральных удобрений.

На сенокосах и пастбищах производится посев многолетних трав. При этом затраты складываются из следующего:

- приобретение семян многолетних трав,
- подготовка почвы и посев.

Как правило, в чистом виде семена многолетних трав не высеваются, а производится подсев под промежуточную культуру, в качестве которой используются озимые или яровые зерновые культуры.

В целях проведения работ по рекультивации нарушенных земель производится разработка проектно-сметной документации в соответствии с документами, указанными в главе 17.

Биологической рекультивации подлежат сельскохозяйственные угодья, отводимые в безвозмездное срочное пользование или аренду для нужд строительства.

Техническая рекультивация, осуществляемая для сохранения плодородного слоя почвы, включается в общий комплекс работ по сооружению объекта и выполняется в зависимости от местных условий.

При снятии, складировании и хранении плодородного слоя почвы не допускается смешение плодородного слоя с подстилающими породами, размыв и выдувание.

При строительстве трубопроводов плодородный слой необходимо срезать и складировать в отвал, располагаемый на расстоянии, достаточном для нормальной работы машин по засыпке траншей минеральным грунтом. Обратное перемещение плодородного слоя почвы в первоначальное положение производится в весенний период до посева сельскохозяйственных культур.

Рекультивация нарушенных земель включается в общий комплекс работ по сооружению трубопровода.

Технология земляных работ при строительстве линейной части трубопроводов выполняется согласно ВСН 004-88.

Строительство трубопроводов и рекультивация земель выполняется в следующей последовательности:

- снятие плодородного слоя почвы с полосы (например, 3,5 м под трубопровод и 1,5 м для кабеля ЭХЗ);

- строительство трубопровода - разработка траншей, сварочно-монтажные и изоляционно-укладочные работы, засыпка траншей минеральным грунтом;
- возвращение плодородного слоя на полосу рекультивации.

Рекультивация земель в лесу согласно п.5.5 ГОСТ 17.5.3.04-83 заключается в засыпке траншей и ям, общей планировке полосы отвода, уборке строительного мусора, в задернении поверхности посевом трав. В сметной части предусмотрены средства на воспроизводство лесных культур взамен изымаемых земель из лесного фонда.

Засыпка траншей и ям, уборка мусора учитывается в комплексной расценке при строительстве трубопровода.

Восстановление древесины и кустарниковой растительности в охранной зоне трубопровода, затрудняющей его нормальную эксплуатацию, не допускается.

Биологическая рекультивация производится для восстановления плодородия почв, частично утраченного в процессе строительства. Проектом предусматривается внесение на ширину полосы временного отвода органических и минеральных удобрений. Работы выполняются в следующей последовательности:

- планировка поверхности;
- механизированное разбрасывание органических и минеральных удобрений;
- вспашка почвы с целью заделки удобрений;
- посев зерновых культур с подсевом многолетних трав (при необходимости залужения сенокосов или пастбищ).

Для расчета стоимости биологического этапа рекультивации нарушенных земель учитываются:

- виды сельскохозяйственных угодий, под которые будет производиться рекультивация нарушенных земель;
- площадь земельного участка;
- нормы внесения органических и минеральных удобрений, необходимых для выполнения биологического этапа нарушенных земель;
- стоимость приобретения, транспортировки и внесения органических и минеральных удобрений;
- другие виды работ (вспашка почвы с целью заделки удобрений, стоимость семян, посев промежуточных культур (при необходимости залужения сенокосов или пастбищ) и т.п.

Для воссоздания почвенного плодородия и почвенной биоты потребуется несколько лет, и одним из условий этого является внесение повышенных доз органических удобрений. Расчет стоимости биологического этапа производится на весь период восстановления почвенного плодородия.

Во многих сельскохозяйственных организациях имеются расчеты стоимости органических удобрений и затрат на их внесение для внутрихозяйственных хозрасчетных подразделений с целью взаимодействия отрасли растениеводства и животноводства. Есть также расчет стоимости доставки на среднее расстояние с учетом конфигурации землепользования и размещения животноводческих ферм и комплексов. Именно этой стоимостью и следует руководствоваться.

Внесение повышенных доз минеральных удобрений также оказывает важное влияние на восстановление плодородия почв. Из опыта работы нормы устанавливаются от 3 до 7 центнеров в физическом весе. При этом считается, что соотношение питательных веществ (N:P:K) составляет как 1:1:1. Следует отметить, что повышенное единовременное внесение азотных удобрений может существенно испортить качество растениеводческой продукции и даже приводит к повышенному содержанию нитратов, что делает продукцию непригодной для продовольственных целей и кормления животных. Поэтому внесение азотных удобрений производится в безопасных дозах в течение нескольких лет.

Расчеты убытков и потерь завершаются оформлением акта, который подписывают заинтересованные стороны: собственник имущества и юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка, а также члены комиссии по определению убытков и потерь (постоянно действующей или специально созданной). В данном акте также устанавливается стоимость затрат и порядок оплаты затрат на биологический этап рекультивации нарушенных земель. В постановлении органа местного самоуправления об изъятии и предоставлении земельного участка отдельным пунктом дается определение о достижении согласия по установлению стоимости и порядку выплаты убытков и потерь. В случае отсутствия согласия споры по стоимости убытков и потерь разрешаются в суде.

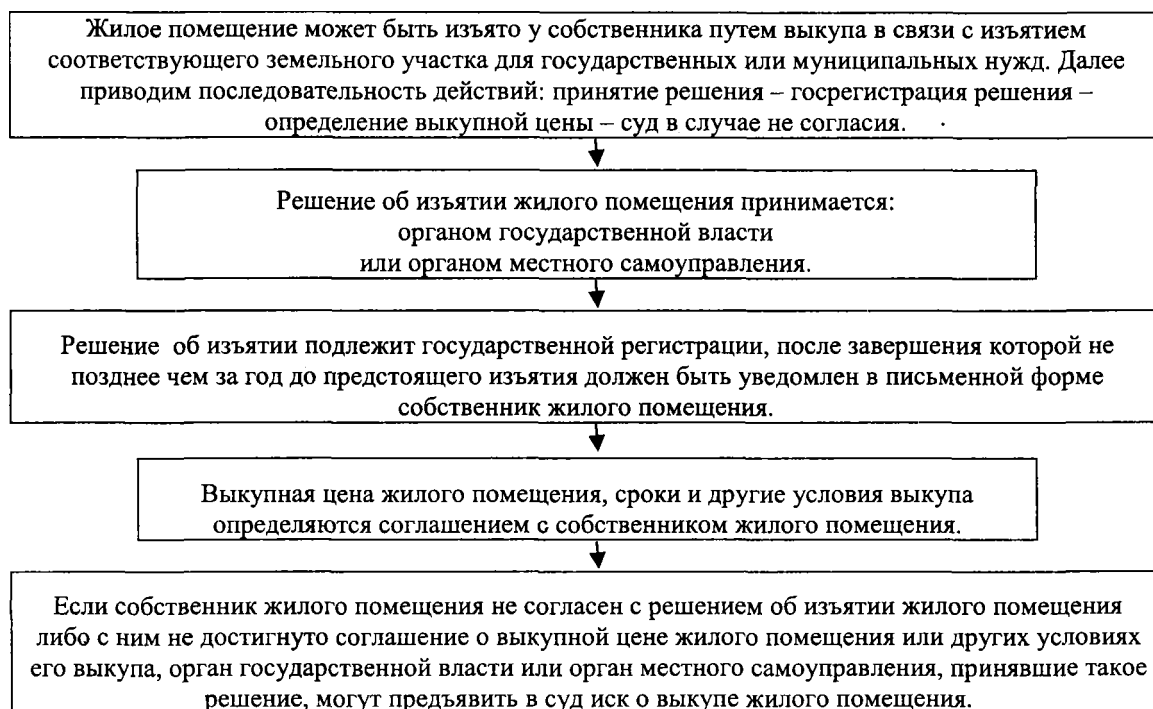
12.9. Снос жилых помещений и унифицированные формы документов для оценки подлежащих сносу (переносу) зданий, строений, сооружений и насаждений

В соответствии со статьями 92 и 100 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации приняло постановление от 26.01.2006 г. № 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» согласно которому утверждены:

- Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду;
- типовой договор найма жилого помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- типовой договор найма жилого помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- типовой договор найма жилого помещения маневренного фонда;
- типовой договор найма служебного жилого помещения;
- типовой договор найма жилого помещения в общежитии.

Жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства), быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

В статье 32 Жилищного кодекса установлены требования по обеспечению жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.



Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии данного помещения до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

В соответствии с требованиями п. 7 статьи 32 Жилищного кодекса при сносе жилого помещения определяется его выкупная цена, которая включает:



По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Рыночная стоимость земельного участка возмещается его собственнику. По земельному участку, предоставленному в аренду, можно определить стоимость права аренды. Если земельный участок находится: в постоянном (бессрочном) пользовании, пожизненном наследуемом владении, возмещение рыночной стоимости земельного участка собственнику жилого помещения не производится. Подобные ситуации возникают повсеместно. Жилые помещения, подлежащие сносу, на рынке жилья не котируются. За рыночную стоимость жилого помещения (без стоимости земельного участка) собственник не в состоянии приобрести равноценное квартиру или иное жилое помещение. Для разрешения конфликтной ситуации необходимо более тщательно учитывать причиненные убытки собственнику жилого помещения. Условия продажи вынужденные, а не свободные, рыночные, поэтому доминировать должна не выкупная цена, а размер компенсации.

СЦГ Для сведения

Земельные участки для целей застройки надо не продавать, а сдавать в аренду, чтобы выполнить национальный проект "Доступное и комфортное жилье". Такое мнение высказал в интервью корреспонденту "ФК-Новости" председатель комитета Госдумы по собственности Виктор Плескачевский. "Только аренда с правом выкупа по завершению строительства по установленной цене, т. е. опцион, поможет бороться со спекуляцией землей", - считает он. По его мнению, аргументы, что выкупленная земля может стать обеспечением кредита под строительство, не выдерживают никакой критики.

Региональный опыт

Ш Возник крупный конфликт, связанный с изъятием земельных участков для муниципальных нужд города Москвы, - это противостояние владельцев домов в московском поселке Южное Бутово и московских властей, выделивших земли под поселком для строительства жилого комплекса. Одной из главных составляющих конфликта в Бутове являлось распоряжение правительства Москвы № 837 от 2004 года. Согласно распоряжению, земельные участки в

поселке резервируются для строительства, которое в мэрии на основании проекта возведения там "социального жилья" считают "государственной необходимостью". Однако в Земельном кодексе о создании "социального жилья" как о "государственных нуждах", под которые кодекс разрешает изымать земельные участки, не сказано ни слова. Земельный кодекс Российской Федерации не разрешает изымать участки для целей жилищного строительства, даже если они находятся не в собственности, а на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения. Изымать участки по Земельному кодексу Российской Федерации можно только в целях строительства дорог, объектов коммунальной инфраструктуры, объектов обороны и безопасности и в ряде других подобных случаев.

Что касается порядка резервирования, то федеральным законодательством он вообще не установлен. В Земельном кодексе Российской Федерации сказано только о возможности резервирования, но закон о резервировании пока не принят.

Около трехсот семей в городе Иркутске предстоит расселить в связи с тем, что их дома снесут для строительства развязок нового моста. По первоначальному плану через центр Иркутска должна была проходить дорожная полоса шириной 150 метров. Тогда потребовалось бы обеспечить квартирами 330 семей. Однако специалистам администрации удалось убедить строителей, и дорога через город будет строиться шириной 80 метров.

Поэтому количество домов под снос уменьшится. В мэрии Иркутска предвидят ряд проблем в связи со сносом домов. Дома у владельцев изымут под муниципальные нужды. Собственники получают жилье, равноценное по площади, и компенсацию за дом.



Согласно распоряжению главы городского самоуправления, мэра города Кургана от 10.06.2004 г. № 3059-р утвержден порядок оформления разрешений на снос (вырубку), посадку зеленых насаждений и обрезку деревьев в городе Кургане. *«Снос (вырубка), посадка зеленых насаждений, обрезка деревьев в городе допускается только после оформления письменного разрешения в муниципальном учреждении "Административно-техническая инспекция города Кургана", при наличии акта комиссионного обследования, утвержденного директором Департамента развития городского хозяйства. Обрезка деревьев производится с учетом программы "Лицо города" (фасады зданий), утвержденной Курганской городской Думой. Целесообразность сноса (вырубки), посадки зеленых насаждений, обрезки деревьев оценивается комиссией. Заседания комиссии проводятся ежемесячно (по мере поступления заявлений) с выездом на место».*

В соответствии со статьями 15 и 32 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации приняло постановление от 28.01.06 г. № 47, согласно которому утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Положение устанавливает требования к жилому помещению, порядок признания жилого помещения пригодным для проживания и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания, и, в частности, многоквартирный дом признается аварийным и подлежащим сносу.

Согласно статье 48 Градостроительного кодекса в состав объектов архитектурно-строительного проектирования включается также проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

К заявлению о выдаче разрешения на строительство прилагаются также проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (из статьи 51 Градостроительного кодекса).

Работы по сносу зданий при неправильной организации могут оказаться очень опасными. Только проведение тщательной оценки риска, сопутствующего всем видам работ, выявление возможных рисков на строительной площадке и опасностей, кроющихся в различных видах выполняемых заданий, позволяют несколько обезопасить процесс работ. В Великобритании все работы по сносу подпадают под действие Стандарта по строительству (проектированию и управлению работами) за 1994 г. Construction (Design and Management).

Для составления акта об оценке подлежащих сносу (переносу) зданий, строений, сооружений и насаждений, акта приемки законченного строительством объекта и других промежуточных документов, связанных со строительством объекта, необходимо использовать Альбом унифицированных форм, утвержденных, постановлением Госкомстата России (http://fpf.referent.m:4005/security/1/3_7455/1?try#h361), в

котором содержатся указания по применению и заполнению форм, формы документов и унифицированные формы документов (электронные версии, предназначенные для автоматизированного заполнения с использованием MS Excel).

Форма Акта об оценке подлежащих сносу (переносу) зданий, строений, сооружений и насаждений (унифицированная форма № КС- 10) утверждена постановлением Госкомстата России от 11.11.99 г. № 100. В форме акта содержатся следующие основные сведения об объекте сноса.

Номер по порядку	Назначение строения или насаждения	Год ввода в эксплуатацию	Характеристика объекта (фундамент, стены, перекрытия, крыша, благоустройство и т.д.)	Площадь м ²	Высота м	Объем м ³	Количество насаждений, шт.	Стоимость строения (насаждения) на дату оценки, руб.	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Форма применяется для определения размера материального ущерба в связи со сносом (переносом) зданий, строений, сооружений и уничтожением или порчей насаждений (плодово-ягодных, посевов и др.). Акт составляется комиссией, в состав которой должны входить собственник (владелец) здания, строения, сооружения, насаждения, подлежащего сносу, или его представитель, представитель заказчика (застройщика) вновь строящегося объекта, представитель бюро технической инвентаризации. В случае необходимости в состав комиссии могут входить представители других заинтересованных организаций.

В графе 9 указывается рыночная стоимость строения (насаждения) на дату оценки.

При переносе строений и насаждений строка "Стоимость строения (насаждения) на дату оценки по рыночной цене, подлежащая возмещению собственнику (владельцу)" не заполняется (проставляется прочерк). Другие формы документов, приведенные в Альбоме, указаны в прилагаемом перечне.

Перечень форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно - строительных работ	
Акт о приемке выполненных работ	(форма N КС-2)
Справка о стоимости выполненных работ и затрат	(форма НКС-3)
Общий журнал работ	(форма НКС-6)
Журнал учета выполненных работ	(форма N КС-6а)
Акт о сдаче в эксплуатацию временного (нетитульного) сооружения	(форма N КС-8)
Акт о разборке временных (нетитульных) сооружений	(форма НКС-9)
Акт об оценке подлежащих сносу (переносу) зданий, строений, сооружений и насаждений	(форма N КС-10)
Акт приемки законченного строительством объекта	(форма НКС-11)
Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией	(форма НКС-14)
Акт о приостановлении строительства	(форма N КС-17)
Акт о приостановлении проектно - изыскательских работ по неосуществленному строительству	(форма N КС-18)

На земельном участке, подлежащем изъятию для строительства объекта, нередко размещаются строения и сооружения, оценку которых можно производить по следующим формам.

ОЦЕНКА

строений и сооружений, расположенных на участке № 346

садоварищество "Надежда", собственник _____
(фамилия, имя, отчество)

адрес постоянного жительства _____
тел: _____, р/счет в банке _____

(для перечисления стоимости строения и убытков)

План основного строения
6,60

5,20



Вычисление площадей и объемов строений, расположенных на земельном участке

Литера по плану	Наименование строения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м ²	Высота, м	Объем, м ³
А	Садовый домик	5,20 x 6,60	34,3	2,40	82
1	Сарай	2,75 x 2,60	7,2	2,0	14
2	Уборная	1,50x0,90	1,4	2,0	3
		ИТОГО	42,9		99

Характеристика конструкций основного строения

Литера по плану А, код постройки 346

N.N. п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.)	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес после применения ценностного коэффициента
1	2	3	4	5	6
1	Фундамент	бетонный ленточный с кирпичным цоколем	25	1	255
2	Стены	кирпичные t=0,40	18	1,50	27
3	Перегородки	кирпичные	2	1	2
4	Перекрытия	деревянные	7	1	7
5	Крыша	по обрешетке шиферная	16	1	16
6	Полы	дощатые	7	1	7
7	Проемы: Окна	1 створные- глухие	4	1	4
	Проемы: Двери	простые- филенчатые	3	1	3
8	Отделка: Внутренняя	Штукатурка стен. Окраска окон, дверей, пола	18	1	18
	Отделка: Наружная				
9	Отопление				
10	Разные работы (крыльцо, лестницы и пр.)				
		ИТОГО	100	X	109
		Износ строения			0%

Характеристика пристроек, построек и сооружений, расположенных на участке

N.N. п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.)	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес после применения ценностного коэффициента
1	2	3	4	5	6
1	Фундамент	кирпичный, ленточный			32
2	Стены	кирпичные	50	0,5	25
3	Перегородки				
4	Перекрытия				
5	Крыша	шиферная			11
6	Полы	дощатые			
7	Проемы	простые, глухие			7

8	Отделка:				
9	Отопление				
10	Разные работы (крыльцо, лестницы и пр.)				
		ИТОГО			75
		ИЗНОС СТРОЕНИЯ			0%

Начисление стоимости строений и сооружений

Литера по плану	Наименование сооружения, строения	№ табл	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Ценностные коэффициенты	Стоимость измерителя после применения ценностного коэфф.	Набавки к стоимости измерения	Стоимость измерения с поправкой	Количество, объем м2, площадь м3	Восстановительная стоимость в руб.	Процент износа	Действительная стоимость в руб.
A	Садовый домик	1	м*	29,85	1,09	32,5		32,5	82	26,65	0	2665
1	Сарай	1	м³	28,57	0,75	21,43		21,43	17	365	0	365
2	Уборная			полы	8,75 x 7,2					63		63
	ИТОГО									3093		3093
	В ценах 1991г				к=1,7					5260		5260
	В ценах 1998г				к=10							30930

Исполнил

" " 199

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

Проверил

" " 199

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

Принял

" " 199

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

СОГЛАШЕНИЕ О СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Приложение к договору № от « » 200 г.

СОГЛАШЕНИЕ

о стоимости зданий и сооружений, расположенных на земельном участке

(наименование юридического или физического лица)

кадастровый номер

(адрес места расположения земельного участка)

№№ п.п.	Наименование зданий и сооружений, номер типового проекта строительства по каталогу	Год строительства	Балансовая стоимость, руб.	Процент амортизации	Остаточная стоимость, руб.	Коэффициент индексации	Договорная стоимость с учетом коэфф. индексации и др. факторов

	ИТОГО						

ОЦЕНЩИК: _____
 (дата) М.П. (подпись) (Фамилия И.О.)

СОБСТВЕННИК:
 Руководитель _____
 (дата) М.П. (подпись) (Фамилия И.О.)

Гл. Бухгалтер _____
 (дата) (подпись) (Фамилия И.О.)

ПОКУПАТЕЛЬ:
 Руководитель _____
 (дата) М.П. (подпись) (Фамилия И.О.)

Гл. Бухгалтер _____
 (дата) (подпись) (Фамилия И.О.)

12.10. Налогообложение средств, полученных в результате возмещения убытков и учет расходов по приобретению земельного участка

Порядок отвода земельных участков под строительство регулируется статьями 30-32 Земельного кодекса, из которых следует, что работы по установлению границ выделяемого земельного участка и его кадастровый учет ведется за счет средств организации, получившей решение о предварительном согласовании места размещения объекта.

Общие принципы организации и ведения бухгалтерского учета операций, связанных с оборотом земельных участков, установлены документами системы нормативного регулирования бухгалтерского учета: Инструкцией по применению Плана счетов, ПБУ 6/01, Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 октября 2003 г. N 91н.

Затраты по приобретению организацией земельных участков предварительно аккумулируются на обособленном субсчете "Приобретение земельных участков", открываемом к счету 08 "Вложения во внеоборотные активы".

По завершении процесса формирования затрат и прохождения процедуры государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества в порядке, установленном гражданским законодательством, земельные участки принимаются к учету в качестве обособленных объектов основных средств.

Земельные участки не подлежат ни переоценке, ни амортизации, так как их потребительские свойства с течением времени не изменяются.

Расходы на отвод земельного участка включаются в главу 1 сводного сметного расчета "Подготовка территории строительства". Расходы, связанные с возмещением гражданам стоимости принадлежащих им строений и посадок, сносимых при отводе земельных участков под строительство жилых домов, относятся на затраты, не увеличивающие стоимость основных средств, и списываются непосредственно за счет источников финансирования.

Расходы, связанные с отводом земельных участков, осуществляются заказчиком строительства и включаются в состав капитальных вложений.

Расходы по капитальному улучшению земель, проводимых в период строительства и связанных с обеспечением технологического процесса, также должны включаться в инвентарную стоимость строящихся объектов.

В бухгалтерском учете подрядной строительной организации выполнение работ, связанных с использованием земельных участков, отражается общим порядком (как и иных видов строительномонтажных работ) и какими-то особенностями не отличается.

Статьей 261 Налогового кодекса установлено, что расходы на подготовку территории к ведению строительных и других работ в соответствии с установленными требованиями к безопасности, охране земель, недр и других природных ресурсов и окружающей среды, в том числе на подготовку площадок для строительства соответствующих сооружений, хранения плодородного слоя почвы, предназначенного для последующей рекультивации земель, расходы на возмещение комплексного ущерба, наносимого природным ресурсам землепользователями в процессе строительства и эксплуатации объектов, а также на возмещение потерь сельскохозяйственного производства при изъятии

земель для нужд, не связанных с сельскохозяйственным производством, при уничтожении, порче оленьих пастбищ относятся к расходам на освоение природных ресурсов. Пунктом 2 статьи 261 НК РФ уточнено, что расходы на освоение природных ресурсов, осуществленные после введения в действие главы 25 НК РФ, подлежат включению в состав прочих расходов, если источником их финансирования не являются средства бюджета и (или) средства государственных внебюджетных фондов.

В соответствии с главой 30 Налогового кодекса, стоимость земельных участков при исчислении налоговой базы по налогу на имущество не учитывается.

Порядок налогообложения средств, полученных в возмещение убытков, разъяснен письмом МНС России от 28 марта 2001 г. N 02-1-16/54-Ж770 "Об учете при налогообложении сумм, полученных в возмещение убытка". Здесь сказано, что средства, полученные в погашение убытка, являются внереализационными доходами и учитываются при налогообложении за минусом фактически понесенных убытков (например, затрат на производство, не давшее продукции).

Комментарий к письму МНС России опубликован А.В. Федотовым в журнале "Главбух" (Отраслевое приложение "Учет в сельском хозяйстве", N 4, IV квартал 2001 г.), где, в частности, отмечается: «Разница между суммами полученного возмещения и реально понесенными убытками является прибылью, полученной от несельскохозяйственной деятельности. Эта прибыль облагается налогом в соответствии с Законом РФ "О налоге на прибыль предприятий и организаций"».

Обращаем внимание на то, что внереализационные доходы и расходы для целей налогообложения учитываются по мере их начисления. Об этом сказано в пояснениях к заполнению Справки о порядке определения данных, отражаемых по строке 1 "Расчета (налоговой декларации) налога от фактической прибыли".

В то же время существующая арбитражная практика по данному вопросу говорит обратное.

Так, Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в своем постановлении от 14 марта 2000 г. N 2203/99 указал на то, что внереализационные доходы должны включаться в налогооблагаемую прибыль только после того, как средства фактически получены.

Поэтому сельскохозяйственное предприятие может не начислять налог на прибыль на сумму начисленной, но еще не полученной компенсации за изъятие земель. Однако при этом нужно быть готовыми спорить с налоговой инспекцией в суде» (из публикации А.В.Федотова).

Федеральным законом от 6 августа 2001 г. N 110-ФЗ часть вторая Налогового кодекса дополнена главой 25 "Налог на прибыль организаций", которая вступила в силу с 1 января 2002 г.

К доходам относятся: 1) доходы от реализации товаров (работ, услуг) и имущественных прав;
2) внереализационные доходы.

Внереализационные доходы определяются в порядке, установленном статьей 250, согласно которой внереализационными доходами признаются доходы, полученные в виде сумм возмещения убытков или ущерба, а также от сдачи имущества в аренду (субаренду).

Объектом налогообложения по налогу на прибыль организаций признается прибыль, полученная налогоплательщиком. Прибылью признается для российских организаций полученный доход, уменьшенный на величину произведенных расходов (статья 247).

Расходами признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты (а в случаях, предусмотренных статьей 265 Налогового кодекса, убытки), осуществленные (понесенные) налогоплательщиком.

Под обоснованными расходами понимаются экономически оправданные затраты, оценка которых выражена в денежной форме.

Под документально подтвержденными расходами понимаются затраты, подтвержденные документами, оформленными в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходами признаются любые затраты при условии, что они произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода.

2. Расходы, в зависимости от их характера, а также условий осуществления и направлений деятельности организации, подразделяются на расходы, связанные с производством и реализацией, и внереализационные расходы.

Согласно Федеральному закону от 20.08.2004 г. №109-ФЗ «О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации», не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них), реализация жилых домов, жилых помещений (долей в них), передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир. Закон принят в рамках жилищной реформы и направлен на стимулирование развития рынка недвижимости. Закон вступил в силу с 1 января 2005 года.

Федеральная налоговая служба в письме от 23 мая 2006 г. п 04-2-02/421 дала следующее разъяснение
О порядке учета расходов по приобретению земельного участка индивидуальным предпринимателем.

Индивидуальные предприниматели ведут учет доходов и расходов и хозяйственных операций в соответствии с Порядком учета доходов и расходов и хозяйственных операций для индивидуальных предпринимателей (далее - Порядок), утвержденным совместным Приказом Минфина России и МНС России от 13.08.2002 г. N 86н/БГ-3-04/430.

Пунктом 30 Порядка установлено, что к амортизируемому имуществу относятся принадлежащие индивидуальному предпринимателю на праве собственности имущество, результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности, непосредственно используемые им для осуществления предпринимательской деятельности, стоимость которых погашается путем начисления амортизации. Амортизируемым имуществом признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 10 000 рублей.

Вместе с тем земельный участок непосредственно не используется индивидуальным предпринимателем в процессе осуществления деятельности в качестве предметов или средств труда.

Кроме того, пунктом 31 Порядка учета определено, что не подлежат амортизации земля и иные объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы). Следовательно, налогоплательщик не вправе погашать стоимость приобретенного в собственность земельного участка путем начисления амортизации.

При этом налогоплательщик не вправе учитывать затраты на его приобретение единовременно, поскольку земля является уникальным природным ресурсом и в силу этого не может быть классифицирована в качестве объекта материальных ресурсов, стоимость которых включается в расходы того отчетного налогового периода, в котором фактически были получены доходы от реализации приобретенных товаров, выполнения работ или оказания услуг с использованием закупленных материальных ресурсов.

Таким образом, принимать к учету в составе расходов индивидуального предпринимателя, уменьшающих его налоговую базу по налогу на доходы физических лиц, затраты на приобретение в собственность земельного участка, на котором расположены строения, используемые при осуществлении предпринимательской деятельности, а также подъездные пути к этим строениям, неправомерно.

Однако налогоплательщик вправе учесть в составе профессионального налогового вычета уплаченные им в налоговом периоде суммы земельного налога за данный земельный участок.

12.11. Программа LOSS для автоматизированного расчета убытков, упущенной выгоды, стоимости биологической рекультивации, потерь сельскохозяйственного производства

Программа LOSS предназначена для выполнения расчетов при отводах земель под строительство (ремонт или реконструкцию) трубопроводов, автомобильных дорог, линий связи и электропередачи, карьеров для разработки полезных ископаемых, объектов промышленности и частного предпринимательства.



Изъятие (выкуп) земель связано со спорами по выплате стоимости потерь и убытков сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду, стоимости биологического этапа рекультивации нарушенных земель. Программа LOSS позволяет выполнять расчеты оперативно, по единой методике согласно действующей нормативной базе. Расчеты выполняются в диалоговом режиме с учетом мнения и предложения землепользователей и юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка, с мгновенным пересчетом возникающих вариантов.

Прямой и непосредственный интерес программа LOSS представляет:

- Для юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, которое оплачивает стоимость убытков, особенно когда для оплаты предъявляются фантастические, многократно завышенные стоимости этих убытков.
- Землеустроительные организации и частные землемеры (кадастровые инженеры) могут использовать программу LOSS для оперативного и грамотного оформления землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства.

- Сельскохозяйственные организации (особенно пригородные) используют программу LOSS для отстаивания своих интересов по возмещению причиненного ущерба и обоснованию убытков сельскохозяйственного производства.
- Лесхозы (лесничества, лесопарки) с использованием программы LOSS производят расчет арендной платы за лесные участки или перевод земель лесного фонда в состав других категорий земель (в связи с принятием Лесного кодекса в новой редакции производится доработка программы для расчета арендной платы за лесные участки в соответствии с требованиями Лесного кодекса и постановления Правительства Российской Федерации).

Основная цель программы - сделать расчеты объективными и справедливыми для всех участников процесса изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства на основе действующего земельного и лесного законодательства.

Апробирование программы выполнено в жестких условиях производства, на конкретных примерах в реально действующих хозяйствах, в том числе и при решении конфликтных ситуаций.

В отличие от первой версии программы LOSS, описанной в книге «Отвод земельных участков для строительства», новая версия программы LOSS переработана и дополнена с учетом замечаний и предложений в результате практического внедрения этой программы в разных регионах России.

• Обновленная версия программы LOSS состоит из следующих рабочих листов, которые заполняются автоматически после ввода исходных данных на лист «Исходные данные» и «Общие сведения»:

1	LOSS- руководство
2	Общие сведения
3	Исходные данные
4	Печать (выбор для просмотра и печати рабочих листов)
5	Расчет убытков
6	Расчет упущенной выгоды
7	Расчет стоимости биологической рекультивации
8	Акт определения убытков, упущенной выгоды и убытков, связанных с восстановлением нарушенных земель (биологическая рекультивация)
9	Расчет потерь сельскохозяйственного производства
10	Акт определения потерь сельскохозяйственного производства, связанных с изъятием земель при строительстве
11	Экспликация земель
12	Заключение сельскохозяйственного предприятия (ТОО, АО и т.п. или сельской администрации) о предварительном согласовании земельного участка для строительства
13	Заключение об изъятии и предоставлении земельного участка для строительства
14	Договор безвозмездного срочного пользования земельным участком
15	Договор безвозмездного срочного пользования земельным участком (вариант)
16	Договор аренды земельного участка для строительства
17	Договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ
18	Счет-фактура районной администрации на оплату потерь сельхозпроизводства
19	Счет-фактура сельхозпредприятия на оплату убытков
20	Пояснительная записка
21	Титульный лист к материалам изъятия и предоставления земель
22	Проект постановления администрации района о предварительном согласовании места размещения объекта
23	Приложение 1 к проекту постановления администрации района
24	Справочник 1- Постановление Правительства РФ о порядке возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного производства
25	Справочник 2 - Цены на минеральные удобрения
26	Справочник 3 - Нормы посева семян
27	Справочник 4 - Питательность кормов в кормовых единицах (для расчетов по пастбищам и сенокосам)
28	"Лес-счет" - Счет-фактура лесхоза
29	"Лес-ввод" - Расчет арендной платы за предоставление в аренду лесных участков и за перевод земель

	лесного фонда в земли иных (других) категорий
30	"Print" - Форма для печати. Расчет платы за перевод лесных земель в нелесные земли и за перевод земель лесного фонда в земли иных (других) категорий
31	"Справочник-лес" - Постановление Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2004 г. № 647 "О расчете и возмещении потерь лесного хозяйства ..."
32	"Справочник-лес 2" - Приказ МПР РФ № 701 от 24 ноября 2004 г. Об утверждении Порядка подготовки и утверждения акта натурного технического обследования участка лесного фонда
33	"Справочник-лес 3" - Приказ МПР РФ № 702 от 24 ноября 2004 г. Об утверждении формы акта выбора участка лесного фонда
34	"Справочник лес 4" - Ставки арендной платы за участки лесного фонда
35	"База-лес" - БАЗОВЫЕ РАЗМЕРЫ взимания и учета арендной платы за лесные участки
36	"Общие сведения-лес" - Общие сведения о лесхозе и юридическом лице, которому предоставляется участок лесного фонда
37	"Акттехобсл" - Форма для подготовки и печати Акта технического (натурного) обследования участка лесного фонда
38	"Акттехобсл2" - Форма для заполнения Таксационного описания лесного участка
39	"Акттехобсл3" - Форма для подготовки окончания Акта технического (натурного) обследования участка лесного фонда

Основными, то есть ключевыми расчетами, ради чего и создавалась программ LOSS, являются **расчеты убытков, упущенной выгоды, биологической рекультивации, потерь сельскохозяйственного производства, а также потерь лесного хозяйства в соответствии с постановлением Правительства РФ от 17 ноября 2004 г. № 647 "О расчете и возмещении потерь лесного хозяйства" и приказом МПР РФ № 701 от 24 ноября 2004 г.** (Мы уже отмечали, что идет доработка программы для расчета арендной платы лесных участков). Все остальные выходные формы документов являются вспомогательными и производными от указанных расчетов. Но автоматическое составление таких производных и весьма необходимых документов, как акт определения убытков, акт определения потерь, заключение сельскохозяйственного предприятия, договор об отводе земельного участка помогают завершить и оформить надлежащим образом проект отвода земельного участка оперативно и правильно.

И, наконец, составление счетов-фактур на оплату убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства позволяет довершить начатую работу и без лишних проволочек урегулировать финансовую сторону землеустроительного дела об отводе земель.

Типичной и весьма распространенной ошибкой в определении площадей земельных угодий являются разные записи по площадям земельных угодий в различных документах. Особенно после внесения исправлений. В программе LOSS все вычисления производятся автоматически, и подобных ошибок не бывает, поскольку данные по площадям земельных угодий соответствуют всем другим документам по изъятию и предоставлению земельного участка для строительства, в том числе по расчету убытков, потерь сельскохозяйственного производства в заключениях землепользователя, договорах, экспликации земель и т.п.

Форма экспликации заполняется автоматически из формы "исходные данные" и составляется отдельно по видам прав на землю: постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренда, собственность.

В новой версии LOSS имеется возможность сохранять данные:

1. Ввод общих сведений о заказчике, желающем получить земельный участок для строительства, собственниках, владельцах, пользователях и арендаторах земель, районной администрации (название, ФИО руководителей, счета для оплаты и другие данные производится на рабочий лист "Общие сведения").
2. Ввод данных по каждому сельскохозяйственному предприятию производится на рабочий лист "Исходные данные" и создана возможность сохранения данных по нескольким сельскохозяйственным организациям на одном файле.

Выполнение расчетов по программе LOSS можно производить на любом компьютере, в том числе в присутствии заинтересованных сторон: специалистов и руководителей сельскохозяйственной организации и юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

Непосредственное участие при выполнении расчетов заинтересованных лиц создает особую атмосферу и позволяет разрешать споры по оплате и конфликтные ситуации, так как при расчете учитываются все предложения, претензии и пожелания по всем возможным вариантам. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка, также принимают активное участие в рассмотрении возникающих вариантов и отстаивании своих интересов. При этом расчеты выполняются быстро с выдачей готовых документов по неограниченному количеству вариантов. В этом заключается преимущество и основное назначение программы LOSS.

Программа LOSS пользуется авторитетом и уже применяется в 50 регионах России. С учетом мнений и предложений производится постоянное обновление программы, ищутся дополнительные возможности, разрабатываются новые формы выходных документов землеустроительного дела, вносятся поправки и изменения в уже действующие формы документов, в том числе с учетом изменений лесного законодательства.

12.12. Примеры оформления документов по программе LOSS

На следующих страницах приведены примеры выходных форм программы LOSS:

- 1. Расчет стоимости убытков.**
- 2. Расчет стоимости упущенной выгоды.**
- 3. Расчет стоимости биологической рекультивации.**
- 4. Расчет потерь сельскохозяйственного производства.**
- 5. Акт определения убытков, упущенной выгоды и затрат, связанных с восстановлением нарушенных земель (биологическая рекультивация).**
- 6. Акт определения потерь сельскохозяйственного производства, связанных с изъятием земель.**

РАСЧЕТ УБЫТКОВ

при предварительном согласовании места размещения объекта: магистрального нефтепровода «Балтийская трубопроводная система -II» (БТС-II) на землях МУП "Прогресс" Унечский район Брянская область

N.N п.п.	Название сельхоз угодий и культур	Площадь га	Семена		Минеральные удобрения			Органические удобрения				Обработка почв, посев и уход				Неучтенн дополнит. затраты на данн. площадь руб.	Общая стоим. (гр.5+гр8+ гр11+гр16 +гр17
			Норма высева, ц/га	Стоимость всего, руб	Внесено, ц/га	Стоимость, 1 тонны	Стоимость всего, руб.	Внесено, т/га	Стоимость, 1 тонны/руб.	Стоимость всего, руб.	Вспашка, руб/га	Посев, руб/га	Уход, руб/га	Стоим. обра- ботки 1 га (Гр12+13 +14)	Стоим. обра- ботки площади, руб.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Сенокос	1,21	0,25														
2	Оз. Рожь	2,42	2,2	3993	1	4500	1089				1500			1500	3630		8712
3	Оз. Рожь	0,55	2,2	908	1	4500	248				1500			1500	825		1981
4	Клевер	0,84	0,25		1	4500	378				1500			1500	1260		1638
5	Пастбище	6,08	0,25														
6	Оз. Рожь	0,21	2,2	347	1	4500	95				1500			1500	315		757
7	Пастбище	0,17	0,25														
8	Оз. Рожь	0,24	2,2	396	1	4500	108				1500			1500	360		864
9	Сенокос	0,12	0,25														
10	Сенокос	0,58	0,25														
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
	ИТОГО	12,42		5644			1918								6390		13952

Землепользователь

М.п.

(подпись)

Расчет выполнил

М.п.

(подпись)

Заказчик или

представитель заказчика

М.п.

(подпись)

при предварительном согласовании места размещения объекта: магистрального нефтепровода «Балтийская трубопроводная система-II»
(БТС-II)

Унечский район

Брянская область

[illegible]

Примечание: средняя урожайность за 5 лет автоматически пересчитывается в кормовые единицы по пастбищам $k=0.25$ и по сенокосам $k=0.45$.

Землепользователь _____
(подпись)
М.П.

Расчет выполнил _____
М.П. (подпись)

Заказчик или
представитель заказчика

_____ М.П.
(подпись)

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ БИОЛОГИЧЕСКОЙ РЕКУЛЬТИВАЦИИ

при предварительном согласовании места размещения объекта: магистрального нефтепровода «Балтийская трубопроводная система -II» (БТС-II)

на землях МУП "Прогресс" Унечский район Брянская область

N.N. п.п.	Название сельхоз- культур и земельных угодий	Пло- щадь, га	Внесение органических удобрений (стоимость удобрений =250 руб.за 1тону)			Внесение минеральных удобрений (средняя стоимость удобрений=4500 руб.за 1тону)			Другие виды работ			Общая стоим. (гр.6+гр9+ +гр12)
			Норма, т	Кол-во, тонн	Стоим. руб	Норма, ц	Кол-во, ц	Стоим. руб	Стоим. на 1 га/руб.	Кол-во, га.	Стоим. руб	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Сенокос	1,21										
2	Оз. Рожь	2,42										
3	Оз. Рожь	0,55										
4	Клевер	0,84										
5	Пастбище	6,08										
6	Оз. Рожь	0,21	30	6,3	1575	3	0,63	284				1859
7	Пастбище	0,17	30	5,1	1275	3	0,51	230				1505
8	Оз. Рожь	0,24										
9	Сенокос	0,12										
10	Сенокос	0,58	30	17,4	4350	3	1,74	783				5133
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
	ИТОГО	11,1										8497

Землепользователь

М.П.

(подпись)

Расчет выполнил

М.П.

(подпись)

Заказчик или
представитель заказчика

М.П.

(подпись)

РАСЧЕТ ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

при предварительном согласовании места размещения объекта: магистрального нефтепровода «Балтийская трубопроводная система -II» (БТС-II)

землепользователь: МУП "Прогресс" Унечский район Брянская область										
Код	Типы и подтипы почв изымаемых сельскохозяйственных угодий	Норматив	Аренда 1 год	К срок аренды	га	Аренда 49 лет	К срок аренды	Собственность	Постоянное (бессрочное)	Стоимость
		руб.	га	коэф.	га	коэф.	га	га	га	п3*п4*п5+ +п3*п6*п7+ +п3*п7*п1+ п3*п9*п1 руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Темно-серые лесные, дерново-карбонатные, торфяные окультуренные	167000								
2	Серые - и светло-серые лесные, дерново- слабо - подзолистые, старопойменные луговые, дерновые на бескарбонатных породах	155000								
3	Темно-серые лесные и дерново-карбонатные эродированные	147000								
4	Дерново-подзолистые серые, светло-серые лесные, луговые глееватые	137000	3,64	0,1192					0,79	167688
5	Дерново-подзолистые, серые и светло-серые лесные - эродированные, пойменные луговые глееватые	105000								
6	Дерново-подзолистые, серые и светло-серые лесные глеевые, пойменные луговые глеевые, торфянистые - глеевые	88000	7,87	0,2818					0,12	205700
7	Иловато-болотные, болотные низинные	75000								
8	Почвы овражно-балочного комплекса	27000								
9										
10										
11										
	ИТОГО									373388
	Коэффициент индексации (инфляции) согласно постановления Правительства РФ (если нет, то =1)									1
	Местный коэффициент, введенный субъектом РФ (если нет, то =1)									1
	ВСЕГО по расчету с учетом коэффициентов									373388

Нач. группы ОАО "Брянскземпроект"

Представитель ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба"

(подпись)

(Ф.И.О.)

А К Т

**определения убытков, упущенной выгоды и стоимости работ, связанных с
восстановлением нарушенных земель (биологическая рекультивация)**

при предварительном согласовании места размещения объекта: магистрального нефтепровода
«Балтийская трубопроводная система -II» (БТС-11)

землепользователь: МУП "Прогресс" Унечский район Брянская область

для несельскохозяйственных нужд

ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба"

(организация, учреждение или предприятие, для которого изымается земельный участок)

10.04.2007

Комиссия в составе:

- 1** Начальник отдела по земельным вопросам _____
и управлению муниципальной собственностью
- 2** Землепользователь: _____
МУП "Прогресс"
- 3** Гл. специалист Управления Роснедвижимости
по Унечскому району
- 4** Нач.группы ОАО "Брянскземпроект" _____
- 5** Представитель заказчика: _____
ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба"

произвела определение убытков, включая упущенную выгоду и затрат на биологический этап
рекультивации нарушенных земель

при предварительном согласовании места размещения объекта: магистрального нефтепровода
«Балтийская трубопроводная система -II» (БТС-И)

из земель: МУП "Прогресс" Унечский район Брянская область

для несельскохозяйственных нужд

ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба"

(организация, учреждение или предприятие, для которого изымается земельный участок)

**Общая стоимость возмещения убытков, включая упущенную выгоду и затрат на биологическую
рекультивацию согласно произведенного расчета (приложение 1, 2 и 3) составляет, руб:**

320732

(Триста семьдесят три тысячи триста восемьдесят восемь рублей)

(сумма прописью)

Указанную выше сумму, определенную комиссией

ОАО МН "Дружба"

обязуется перечислить:

Кому МУП "Прогресс"

Адрес г. Унеча, ул. Красноармейская, 33 Телефон 4-14-55

Кому Администрация Унечского района

Идентификационный номер (ИНН) поставщика 5819001444

Расч.счет 40702810700000000033.БИК 041501601, кор.сч.30001810400000000601

в комбанке Унечский г. Унеча

Начальник отдела по земельным вопросам
м.п. и управлению муниципальной собственностью

Землепользователь:

м.п. МУП "Прогресс"

Гл. специалист Управления Роснедвижимости

м.п. по Унечскому району

м.п. Нач.группы ОАО "Брянскземпроект"

Представитель заказчика:

м.п. ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба"

А К Т

определения потерь сельскохозяйственного производства, связанных с переводом
земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию и (или) временным
занятием земельных участков

Акт составлен при предварительном согласовании места размещения объекта: магистрального
нефтепровода «Балтийская трубопроводная система -II» (БТС-II), предназначенный для
несельскохозяйственных нужд

ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба"

(организация, учреждение или предприятие, для которого изымается земельный участок)

из земель: МУП "Прогресс"

Брянская область

Унечский район

09.04.2007

Комиссия в составе:

- 1 Начальник отдела по земельным вопросам _____
и управлению муниципальной собственностью
- 2 Начальник финансового отдела _____
администрации Унечского района
- 3 Гл. специалист Управления Роснедвижимости _____
по Унечскому району
- 4 Нач. группы ОАО "Брянскземпроект" _____
- 5 Представитель заказчика: _____
ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба"

произвела оценку стоимости освоения новых земель, взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для
строительства объекта на землях МУП "Прогресс".

В соответствии с постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от
28.01.1993 года N 77 "Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам
земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного произ-
водства (в ред. Постановлений Правительства РФ от 27.12.94 N1428, от 27.11.95 N 1176, от 11.07.96
N 778, от 07.05.03 N 262) общая стоимость освоения новых земель взамен изымаемых сельскохо-
зяйственных угодий согласно произведенного расчета (приложение 1) составляет: 373388 руб.

(Триста семьдесят три тысячи триста восемьдесят восемь рублей)

(сумма прописью)

Указанную выше сумму, определенную комиссией на основании ранее указанного Постановления № 77 и
статьи 58 Земельного кодекса Российской Федерации

ОАО МН "Дружба"

(организация, учреждение или предприятие, для которого изымается земельный участок)

обязуется перечислить собственникам земельных долей в праве общей собственности на земельные
участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Адрес и банковские реквизиты:

Адрес г. Унеча, ул. Красноармейская, 33 Телефон 4-14-55
Кому

Администрация Унечского района

Идентификационный номер (ИНН) поставщика 5819001444

Расч.счет 40702810700000000033.БИК 041501601, кор.сч.30001810400000000601

в комбанке Унечский г. Унеча

Код платежа 90211702000030000120 "Возмещение потерь сельскохозяйственного
производства, связанных с изъятием сельскохозяйственных угодий".

м.п. Начальник отдела по земельным вопросам _____
и управлению муниципальной собственностью _____
м.п. Начальник финансового отдела _____
администрации Унечского района _____
м.п. Гл. специалист Управления Роснедвижимости _____
по Унечскому району _____

м.п. Нач. группы ОАО "Брянскземпроект" _____
Представитель заказчика: _____
м.п. ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба" _____

12.13. Требования и правила проведения государственной кадастровой оценки земель и использование ее результатов

Результаты государственной кадастровой оценки земель используются при изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства с целью:

- сравнения данных по конкретному земельному участку со средними показателями по муниципальному образованию при изъятии (выкупе) земель сельскохозяйственного назначения;
- определения ставок земельного налога и контроля за налогооблагаемой базой;
- установления нормативной цены земельного участка;
- определения выкупной цены земельного участка при его продаже или платы за право аренды;

Согласно статье 66 Земельного кодекса «рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации».

Результаты государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственных угодий применяются для целей налогообложения и иных целей установленных законодательством.

Данные государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов применяются для расчета корректирующего коэффициента базовой доходности, учитывающего совокупность особенностей ведения предпринимательской деятельности в различных муниципальных образованиях, особенности населенного пункта или места расположения, а также места расположения внутри населенного пункта.

Расчет единого налога на вмененный доход производится в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.02 г. № 104-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса, а также некоторые другие акты законодательства Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных актов законодательства Российской Федерации о налогах и сборах». Указанным Законом предусмотрено введение с 1 января 2003 года специального налогового режима - системы налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности (ЕНВД), установленного главой 26.3 Налогового кодекса, и вводится в действие законами субъектов Российской Федерации.

Общие требования по проведению оценки объектов оценки установлены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ в ред.от 05.02.2007 г. N 13-ФЗ), где в статье 8 содержится норма обязательности проведения оценки объектов оценки:

«Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам РФ или муниципальным образованиям;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам РФ или муниципальным образованиям;
- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:

а) при выкупе или ином, предусмотренном законодательством Российской Федерации, изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;

б) при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы».

В целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель Правительство Российской Федерации приняло постановление "О государственной кадастровой оценке земель", согласно которому проводится государственная кадастровая оценка всех категорий земель на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.

Государственная кадастровая оценка земель является новым явлением в оценочной деятельности, поэтому необходимо учитывать то, что государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Постановление Правительства Российской Федерации
«Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель»
от 8 апреля 2000 г. № 316

В целях упорядочения организации работ по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

Утвердить прилагаемые Правила проведения государственной кадастровой оценки земель.

Председатель Правительства
Российской Федерации

(подпись)

П Р А В И Л А

проведения государственной кадастровой оценки земель

1. Настоящие Правила определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Государственная кадастровая оценка земель проводится Государственным комитетом Российской Федерации по земельной политике, его территориальными органами, а также находящимися в их ведении предприятиями и организациями. К указанным работам могут привлекаться лица, имеющие лицензию на осуществление оценочной деятельности.
2. Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения.
3. При государственной кадастровой оценке земель принимаются во внимание сервитуты, а также иные ограничения (обременения) прав пользования землей, установленные в законодательном, административном и судебном порядке.
4. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.
5. Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.
6. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.
7. Государственная кадастровая оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности и природного потенциала.
8. В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории.

Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.

В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов.

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

9. Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.
10. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Государственного комитета Российской Федерации по земельной политике утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

11. Методические и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются федеральным органом исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами по согласованию с уполномоченным органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации и заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.
12. Споры, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки земель, рассматриваются в судебном порядке.

«Правила оформления кадастрового плана территории для расчета кадастровой стоимости земельных участков» утверждены Росземкадастром 5 марта 2004 г. В Правилах устанавливаются требования к оформлению выписки из государственного земельного кадастра (далее ГЗК), предназначенной для предоставления сведений, необходимых для проведения работ по расчету кадастровой стоимости всех существующих земельных участков в границах определенной территории. Указанные правила не распространяются на документы, оформляемые для расчета кадастровой стоимости земельных участков, представляющих собой единые землепользования.

Выписка из ГЗК, оформляемая для указанных выше целей, изготавливается в форме кадастрового плана территории (далее КПТ) и представляет собой единый документ, состоящий из титульного листа и разделов, предназначенных для отражения определенных групп характеристик всех земельных участков, расположенных в пределах территории одного кадастрового квартала, на которые открыты соответствующие разделы ГРЗ КР.

Состав и назначение разделов кадастрового плана территории (КПТ)		
Наименование раздела	Назначение раздела	Номер формы
Общие сведения о земельных участках	Отражение в текстовой форме общих сведений о существующих земельных участках	В.1г
Чертеж (схема) земельных участков	Отражение в графической форме сведений о положении на местности существующих земельных участков.	В.2г
Описание границ земельных участков	Отражение в текстовой форме сведений о границах земельных участков	В.3г
Описание характерных точек границ земельных участков	Отражение в текстовой форме сведений об узловых и поворотных точках границ земельных участков	В.4г

Согласно изменениям, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации в связи с совершенствованием государственной кадастровой оценки земель (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 11 апреля 2006 г. № 206) «Государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года».

Методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

Работы по актуализации государственной кадастровой оценки земель в 2006-2007 годах проводятся в соответствии с «Методическими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 01.07.2005 г. № 145 и с «Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов», утвержденными Минэкономразвития России от 15.02. 2007 г. № 39.

12.14. Порядок составления акта определения кадастровой стоимости земельных участков

При изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства из земель сельскохозяйственного назначения к материалам землеустроительного проекта, необходимо прикладывать «Акт определения кадастровой стоимости земельных участков». Дело в том, что согласно статье 79 Земельного кодекса сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости. «Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-

производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается» (из статьи 79 Земельного кодекса).

Таким образом, при подготовке Акта определения кадастровой стоимости земельных участков необходимо представить данные о кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, расположенных на земельном участке и среднерайонном уровне, то есть средней кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по административному району.

Для того, чтобы использовать результаты кадастровой оценки, необходимо учитывать особенности ее проведения:

- государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий была проведена по всем субъектам Российской Федерации в 2000-2002 годы в соответствии с Правилами государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации и Техническими указаниями по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации, утвержденными Федеральной службой земельного кадастра России (Росземкадастром) по поручению Правительства Российской Федерации;
- целью кадастровой оценки являлось определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий для обоснования земельного налога и иных целей, установленных законодательством;
- объектом кадастровой оценки являлись сельскохозяйственные угодья в границах административных районов, землевладений (землепользований) юридических и физических лиц;
- предметом кадастровой оценки являлись значение кадастровой стоимости объектов кадастровой оценки.

Согласно Правилам государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации «расчет кадастровой стоимости единицы площади (1 га) объекта кадастровой оценки включает:

- дифференциацию базовых по субъекту РФ нормативов продуктивности сельскохозяйственных угодий и затрат на их использование по объектам кадастровой оценки согласно их индивидуальным рентообразующим факторам - плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению;
- определение по объектам кадастровой оценки, на основе полученных индивидуальных нормативов продуктивности и затрат, расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости 1 га сельскохозяйственных угодий».

Техническими указаниями по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации установлены следующие требования: «государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, расчетный рентный доход и кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий рассчитывается на основании интегральных показателей по плодородию, технологическим свойствам, местоположению и базовых оценочных нормативов продуктивности и затрат на использование сельскохозяйственных угодий, предоставляемых субъектам Российской Федерации по данным 1-го этапа государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации».

На основании вышеизложенного и из опыта практической работы можно сделать вывод о том, что готовые данные по кадастровой стоимости земельного участка отсутствуют, так как «объектом кадастровой оценки являлись сельскохозяйственные угодья в границах административных районов, землевладений (землепользований) юридических и физических лиц», а ввиду недостаточности финансирования оценка отдельных земельных участков не производилась.

В качестве исходных данных о среднем для муниципального района (городского округа) значении удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения соответствующей группы необходимо использовать данные по конкретному административному району, утвержденные органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Номера и даты, то есть реквизиты актов органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации об утверждении результатов государственной кадастровой оценки соответствующих категорий и видов использования земель (в разрезе субъектов Российской Федерации) опубликованы на сайте Роснедвижимости в сети Интернет (<http://kadastr.ru/>).

Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 12 августа 2006 г. N 222 г. утверждены «Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих

земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» (зарегистрированы в Минюсте РФ 15 сентября 2006 г., регистрационный N 8297).

Кадастровая стоимость земельных участков определяется Земельной кадастровой палатой по соответствующему субъекту Российской Федерации, уполномоченной на обеспечение ведения Государственного реестра земель кадастрового района (далее - ГРЗ КР) в следующих случаях:

- образования нового земельного участка;
- изменения площади земельного участка при упорядочении его границы;
- изменения вида разрешенного использования земельного участка;
- перевода земельного участка из одной категории в другую или отнесения земельного участка к определенной категории земель.

Определение кадастровой стоимости оформляется для земельных участков *в пределах одного кадастрового квартала* и отражаются в Акте определения кадастровой стоимости земельных участков, который удостоверяется должностным лицом управления Роснедвижимости по соответствующему субъекту Российской Федерации, уполномоченным на выполнение учетных кадастровых записей.

Акт определения кадастровой стоимости земельных участков единого землепользования оформляется для каждого кадастрового квартала, в котором располагаются входящие в состав единого землепользования обособленные или условные земельные участки, а также для условного кадастрового квартала, в котором располагается единое землепользование.

Разделение земельных участков на оценочные группы в разрезе категорий земель.

Категория земель сельскохозяйственного назначения:

1-я группа	2-я группа	3-я группа	4-я группа	5-я группа	6-я группа
сельскохозяйственные угодья	земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, проездами, прогонами для скота, коммуникациями, полеваями, лесополосами, зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также нарушенные земли, находящиеся под промышленной разработкой общераспространенных полезных ископаемых: глины, песка, щебня и т.д.	земли под замкнутыми водоемами	земли под древесно-кустарниковой растительностью (за исключением полевых лесополос), болотами, нарушенные земли	земли под лесами, не переведенные в установленном законодательством порядке в состав земель лесного фонда и находящиеся у землевладельцев (землепользователей) на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного пользования	земли, пригодные под оленеводческую пастбища

Категория земель водного фонда:

1-я группа	2-я группа	3-я группа	4-я группа	5-я группа	6-я группа
земельные участки, занятые обособленными водными объектами, находящимися в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации	земельные участки, занятые обособленными водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, сооружениями, предназначенными для защиты от наводнений и разрушений берегов водохранилищ, берегов и дна русел рек сооружениями (дамбами), ограждающими хранилища жидких отходов промышленных и сельскохозяйственных организаций; устройствами от размывов на каналах, а также другими сооружениями, предназначенными для предотвращения вредного воздействия вод и жидких отходов в составе земель водохозяйственных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов	земельные участки в составе земель водохозяйственных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов, занятые объектами водоснабжения, объектами рыбного и охотничьего хозяйства, гидротехническими сооружениями (за исключением сооружений, предназначенных для защиты от наводнений и разрушений берегов водохранилищ, берегов и дна русел рек сооружений (дамб), ограждающих хранилища жидких отходов промышленных и сельскохозяйственных организаций; устройств от размывов на каналах, а также других сооружений, предназначенных для предотвращения вредного воздействия вод и жидких отходов), водозаборными портовыми и иными водохозяйственными сооружениями и объектами	земельные участки в составе земель водохозяйственных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов, занятые древесно-кустарниковой или иной растительностью	земельные участки в составе земель водохозяйственных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов, предназначенные для сарвадического, огороднического и дачного объединения	земельные участки в составе земель водохозяйственных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов, занятые объектами рекреации

Категория земель особо охраняемых территорий и объектов:

1-я группа	2-я группа
земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель в составе земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов); земли природоохранного назначения; земли пригородных зеленых зон; земли историко-культурного назначения; земельные участки, на которых находятся учебно-туристические тропы, трассы; особо ценные земли	земли рекреационного назначения (за исключением земель пригородных зеленых зон и земельных участков, на которых находятся учебно-туристические тропы и трассы); земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов

Кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения площади этого земельного участка на удельный показатель кадастровой стоимости земель для той категории земель (или разрешенного использования) и оценочной группы, в которую этот земельный участок переводится. Далее в таблицах указывается, какой именно удельный показатель, например «среднего для муниципального района (городского округа) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения соответствующей группы» - это для земель сельскохозяйственного назначения.

1. В случае образования нового земельного участка в составе данной категории или перевода в состав этой категории					
Земли сельскохозяйственного назначения	Земли садоводческого, огороднического или дачного объединения		Земли населенных пунктов		
	а) существующие	б) создаваемые	а) из состава земель населенного пункта	б) включаемого в состав земель населенного пункта	
среднего для муниципального района (городского округа) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения соответствующей группы	среднего для соответствующего объединения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель	среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия - для субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего объединения	значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала поселения	значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала поселения, граничащего с кадастровым кварталом, в котором расположен земельный участок	
2. В случае образования нового земельного участка в составе данной категории или перевода в состав этой категории					
Земли категории промышленности и иного специального назначения			Из состава или в состав земель особо охраняемых территорий первой и второй групп	Из состава или в состав земель лесного фонда	
Из первой - четвертой групп, а также в случае перевода земельного участка в состав этих групп	Из состава 5-й группы или в состав 5-й группы	Из состава 6-й группы или в состав 6-й группы			
среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия - для субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков промышленности первой, второй, третьей или четвертой групп	среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия - для субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель промышленности второй группы	стоимость определяется путем умножения минимального для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земель промышленности шестой группы	среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия - субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов первой или второй групп	среднего для лесхоза, в границах которого образуется земельный участок (в случае отсутствия - субъекта Российской Федерации), значения удельного показателя кадастровой стоимости лесных земель	
3. В случае образования нового земельного участка в составе данной категории или перевода в состав этой категории					
Земли водного фонда					
1-я группа (из или в)	2-я группа (из или в)	3-я группа (из или в)	4-я группа (из или в)	5-я группа (из или в)	6-я группа (из или в)
среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия - для субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель водного фонда первой групп	среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия - для субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения	среднего для муниципального района (городского округа) значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков промышленности соответствующей группы	минимального для муниципального района (городского округа) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения группы, соответствующей виду разрешенного использования земельного участка	среднего для муниципального района (городского округа) (при отсутствии - субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в границах садоводческого, огороднического или дачного объединения	среднего для муниципального района (городского округа) (при отсутствии - субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов второй группы

4. Для иных случаев образования земельных участков установлено следующее:

В случае образования нового единого землепользования его кадастровая стоимость определяется как сумма кадастровых стоимостей, входящих в его состав обособленных (условных) земельных участков. При этом кадастровая стоимость обособленного (условного) земельного участка, входящего в состав единого землепользования, определяется в зависимости от категории земель, в состав которой входит земельный участок	В случае образования нового земельного участка с более чем одним видом разрешенного использования его кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение наибольшее, на площадь земельного участка. Исключение составляет случай образования в составе земель поселений земельного участка, одним из видов разрешенного использования которого является жилая застройка. Для указанного случая кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель, занятых многоэтажной или индивидуальной жилой застройкой, на площадь земельного участка.	В случае изменения площади земельного участка при упорядочении его границ кадастровая стоимость изменяется пропорционально изменению площади земельного участка.

Кадастровая стоимость земельного участка в случае изменения вида разрешенного использования земельного участка определяется путем умножения площади этого земельного участка на удельный показатель кадастровой стоимости земель для той категории земель (или разрешенного использования).

5. В случае изменения вида разрешенного использования земельного участка

в составе земель сельскохозяйственного назначения, в том числе в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений	в составе земель населенных пунктов	в составе земель промышленности и иного специального назначения	в составе особо охраняемых территорий и объектов	в составе земель водного фонда	в составе земель лесного фонда
среднего для муниципального района (городского округа) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения группы или вида объединений, соответствующих измененному виду разрешенного использования	значения удельного показателя кадастровой стоимости земель вида разрешенного использования, соответствующего измененному виду, для кадастрового квартала поселения, в котором расположен земельный участок	среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия - для субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения группы, соответствующей измененному виду разрешенного использования	среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия - для субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов группы, соответствующей измененному виду разрешенного использования	среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия - для субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель водного фонда группы, соответствующей измененному виду разрешенного использования	кадастровая стоимость не изменяется

Форма Акта определения кадастровой стоимости земельных участков прилагается на следующей странице.

Утверждаю:
 Начальник отдела
 по _____ району (городу)
 Управления Роснедвижимости по _____ области
 _____ (_____)

(подпись) (расшифровка подписи)

_____ (дата)

Акт определения кадастровой стоимости земельных участков

Кадастровый квартал № _____

Номер земельного участка в кадастровом квартале ¹	Основание(ы) определения кадастровой стоимости земельного участка	Номера исходных земельных участков ²	Категория земель		Разрешенное использование		Площадь, кв.м			Удельный показатель кадастровой стоимости земель, руб. /кв.м		Кадастровая стоимость, руб.	
			Наименование ³	реквизиты документа-основания ⁴	Наименование ⁵	реквизиты документа-основания ⁶	значение площади в соответствии с формой Ф.1.1 открытого подраздела ГРЗ КР	значение уточненной площади	значение площади вновь образуемого земельного участка	значение	реквизиты документа об утверждении	значение	реквизиты документа об утверждении
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14
1													
2													
3													
...													

Составил:

_____ (Ф.И.О сотрудника ФГУ «Кадастровая палата» по _____ области)

Проверил:

_____ (Ф.И.О должностного лица сотрудника ФГУ «Кадастровая палата» по _____ области)

12.15. Нормативная цена земельного участка

В Федеральном законе «О плате за землю» от 11 октября 1991 года N 1738-1 в ред. от 07.03.2005 г. N 15-ФЗ, осталась только статья 25, которая устанавливает, что «нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Нормативная цена земли вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка».

«Нормативная цена земли, установленная органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления, не должна превышать 75 процентов уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

Выдачу заинтересованным лицам документа о нормативной цене конкретного земельного участка производят районные (городские) комитеты по земельным ресурсам и землеустройству» (из постановления Правительства РФ «О порядке определения нормативной цены земли» от 15.03.97 г. № 319).

Для определения нормативной цены земельного участка гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка, обращается в комитет по земельным ресурсам и землеустройству со следующим заявлением (ныне это территориальный отдел Управления Роснедвижимости).

А К Т установления нормативной цены земельного участка

1. Акт составлен по земельному участку _____
(местоположение или почтовый адрес)

_____ (кадастровый номер участка, если он присвоен ранее)

на основании _____
(обращение, запрос юридического лица (его название)

_____ гражданина (Ф., И., О.)

для использования при _____
(цель использования акта: купля-продажа, при приватизации

и другие)

2. Категория земель участка _____

3. Разрешенное использование земельного участка _____

4. Расчет нормативной цены земли

Площадь земельного участка га, кв.м.	Ставка земельного налога на единицу площади, руб/га	Размер земельного налога, руб.	кратная величина земельного налога, руб.	Коэффициент по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации	Коэффициент, установленный администрацией района, города	Нормативная цена земли, руб.
1	2	3	4	5	6	7

5. Нормативная цена земельного участка по состоянию на _____
(дата)

составляет _____
(сумма цифрами)

_____ (сумма прописью)

Примечания:

1. Пункты 2 и 3 приняты в соответствии с _____
(название, номер, дата выдачи правоудостоверяющего или
правоподтверждающего документа)
2. Повышающий коэффициент, равный _____, принят на основании решения
(дата, номер, пункт решения субъекта РФ)
3. Коэффициент, равный _____, принят на основании решения
(дата, номер, пункт решения администрации района (города))

Начальник территориального отдела

Управления Роснедвижимости _____

М.П.

(подпись)

(название района, города)

" ____ " _____ 200__ г

(название субъекта РФ)

Согласно разъяснению Росземкадастра (письмо от 02.08.2001 г. № ВК/434) Акт о нормативной цене земельного участка, оформленный в соответствии с письмом Государственного комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству от 03.04.1997 г. N 5-16/676 является основанием для внесения сведений о нормативной цене земельного участка в форму Ф.1.4 ГРЗ КР.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.03.1997 г. N 319 "О порядке определения нормативной цены земли" в качестве документа о нормативной цене земельного участка должна применяться форма В.1 кадастрового плана земельного участка.

12.16. Рыночная оценка земельных участков

Наличие цены в договоре купли-продажи земельного участка является одним из его существенных условий, при отсутствии которого договор считается незаключенным. Законодательство Российской Федерации предусматривает несколько способов определения цены земельного участка при заключении договора купли-продажи.

Варианты определения цены земельного участка		
Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
Цена участка может определяться соглашением сторон, при этом стороны руководствуются средней рыночной стоимостью земельных участков в соответствующей местности. Рыночная цена определяется спросом и предложением как наиболее вероятная цена, за которую земельный участок может быть продан.	Обращение к профессиональным оценщикам недвижимости (юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям). Оценочная деятельность в России осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".	Цена земельного участка может быть установлена по итогам торгов, проводимых в форме конкурса или аукциона.

Как правило, во всех случаях в качестве ориентира используется кадастровая стоимость земельного участка.

Объективная оценка недвижимости, включая земельные участки, необходима:

- при операциях купли-продажи и сдаче в аренду;
- при акционировании предприятий и перераспределении имущественных долей;
- при привлечении новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций;
- для страхования объектов недвижимости;
- для кредитования под залог объектов недвижимости;
- для внесения объектов недвижимости в качестве вклада в уставный капитал;
- при составлении бизнес-плана и привлечении инвесторов;
- при ликвидации объектов недвижимости;
- при исполнении прав наследования, судебного приговора.

Правовые признаки недвижимого имущества изложены в статье 130 Гражданского Кодекса РФ:

- К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.
- К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Согласно статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.98 г. № 135 -ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

По результатам оценочной деятельности заказчику в письменной форме предоставляется отчет об оценке объекта оценки, в котором должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важным для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки могут быть предусмотрены специальные формы отчетов (из статьи 11 ФЗ «Об оценочной деятельности»),

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации (из статьи 13 ФЗ «Об оценочной деятельности»).

Возникает вопрос, кто может проводить независимую рыночную оценку? В соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

- «Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).
- Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 151 настоящего Федерального закона».

Лица, имевшие на 30 июня 2006 года лицензии на осуществление оценочной деятельности, вправе осуществлять оценочную деятельность до 1 января 2008 года в соответствии с Федеральным законом от 9 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 июля 2007 г. N 423 установлено, что Федеральная регистрационная служба является федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным:

- вести единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;
- осуществлять надзор за выполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- обращаться в суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 г. N 519 "Об утверждении стандартов оценки" распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 г. N 568-р утверждены «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков». Далее приводим извлечения из Методических рекомендаций:

«Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке, в который рекомендуется включать:

описание земельного участка, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок;

описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, а также результатов работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка (далее - улучшения земельного участка) и др.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используется метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования (в Методических рекомендациях дается описание указанных методов и условия их применения).

Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится, исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются:

- сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основе оценки входящих в его состав сельскохозяйственных угодий и земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков.

Земли под хозяйственными постройками (сарай и иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче - смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется, исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально - технического снабжения.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

При расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается:

возраст многолетних насаждений;

породно-сортовой состав многолетних насаждений;

особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка;

возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников».

В целях оценки стоимости имущества можно привлекать аудиторов в соответствии с требованиями Федерального закона "Об аудиторской деятельности" от 7 августа 2001 г. N 119-ФЗ (с изменениями от 14 декабря, 30 декабря 2001 г.). В Законе установлено, что «аудиторская деятельность, аудит - предпринимательская деятельность по независимой проверке бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности организаций и индивидуальных предпринимателей (далее - аудируемые лица)».

В соответствии с требованиями п.5 статьи 1 Закона «Аудиторские организации и предприниматели (индивидуальные аудиторы)», могут оказывать сопутствующие аудиту услуги, в том числе:

- 2) налоговое консультирование;
- 3) анализ финансово-хозяйственной деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, экономическое и финансовое консультирование;
- 7) оценка стоимости имущества, оценка предприятий как имущественных комплексов, а также предпринимательских рисков;
- 8) разработка и анализ инвестиционных проектов, составление бизнес-планов».

Региональный опыт

Ш Согласно распоряжению департамента имущества города Москвы (ДИГМ) №2455 «Об утверждении рекомендаций к отчету об оценке стоимости нежилой недвижимости», всем оценочным компаниям, выполняющим оценку по заказу ДИГМ, рекомендуется использовать в работе унифицированную форму отчета об оценке. Данные правила основаны на методических разработках Ассоциации российских магистров оценки (АРМО). За основу были взяты адаптированные к российским условиям американские стандарты оценки, в которых акцент делается на полноту отражения информации и ее проверяемость. Новые требования делают отчеты понятными и прозрачными для заказчиков, а самим оценщикам помогут избежать судебных разбирательств.

В целях наиболее рационального расходования бюджетных средств на определение стоимости имущества в сделках с участием города Москвы, во исполнение пункта 3.7 постановления Правительства Москвы от 12 апреля 2005 г. N 204-ПП "О порядке работы по оценке стоимости имущества в сделках с участием города Москвы" утвержден Порядок определения стоимости услуг по оценке объектов оценки, находящихся в собственности города Москвы и вовлекаемых в сделки с участием города Москвы (Распоряжение от 20 декабря 2005 г. N 2596-РП). Стоимость услуг по оценке имущества определяется по формуле:

$$C = [(C_n \times t \times K \times K_c + C_v)] \times K_{ндс},$$

где:

C - стоимость услуг по оценке имущества;

C_н - стоимость одного нормо-часа работы одного оценщика - 375 руб.;

t - время, затраченное на проведение оценки одного объекта;

K - коэффициент стоимости работы. Определяется произведением корректирующих коэффициентов (K = K_{ср} × K_д × K_{бк});

K_с - повышающий коэффициент на сложность работ;

C_в - величина расходов по выезду оценщиков на место (в случае, если оцениваемое имущество расположено за пределами города Москвы и Московской области);

K_{ндс} - коэффициент налога на добавленную стоимость;

K_{ср} - коэффициент срочности 1,5 (применяется в случае, если срочность проведения оценки определяется распорядительным документом или соответствующим поручением);

K_д - коэффициент отсутствия у заказчика необходимой документации по объекту оценки 1,2-1,5;

K_{бк} - понижающий коэффициент при размещении заказа на оценку без конкурса (K_{бк} = 0,85).

В Порядке установлены также затраты времени, необходимые для проведения работы по оценке объектов оценки.

12.17. Оценка стоимости земельных участков, выделяемых в счет земельных долей (паев)

Согласно публикации В.М. Янюк, доцента ФГУ ВПО «Саратовский государственный аграрный университет»: «Непременным условием вовлечения земельных долей в виде земельных участков в рыночный оборот является проведение их индивидуальной рыночной оценки. В условиях неразвитости рынка сельскохозяйственных земель, с крайне неоднородной эффективностью их использования, единственно объективным критерием оценки является их нормативный рентный доход, рассчитываемый в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. №568_р) на основе нормативных затрат и нормативной урожайности.

Вместе с тем, успех включения земли в рыночный оборот зависит не только от объективности определения рентообразующих факторов и величины нормативного рентного дохода, но и от соответствия цены в виде капитализированной ренты реально существующей цене спроса на землю. А

это во многом определяется корректностью обоснования коэффициента капитализации (нормы дисконта).

Цена спроса на землю формируется под влиянием многочисленных факторов: экономических, социальных, демографических, природно-климатических и других. Земля была и остается важнейшим ресурсом сельскохозяйственного производства. Однако эффективность этого производства, как и привлекательность для приложения капитала (спроса на землю как средства производства) определяется, с одной стороны, оптимальностью соотношения всех необходимых ресурсов (земля, материально-технические и финансовые, трудовые), с другой - уровнем доходности производства, во многом зависящем от соотношения цен на промышленную и сельскохозяйственную продукцию. Современное аграрное производство явно не страдает дефицитом земли.

Большая доля площади сельскохозяйственных угодий не используется. Современный платежеспособный спрос населения не позволит в ближайшие годы повысить цены на сельскохозяйственную продукцию до уровня, обеспечивающего сопоставимый с другими отраслями производства, уровень рентабельности. Совокупность этих факторов и определяет уровень цен спроса на участки сельскохозяйственных угодий, используемых по прямому назначению, в пределах от нескольких сот до тысячи рублей за гектар. В такой ситуации расчет рыночной стоимости угодий по коэффициенту капитализации, определяемому стандартным способом на основе учетной ставки ссудного процента, может привести к существенным отклонениям от реальной в районе цены спроса. Чтобы исключить это несоответствие, обоснование коэффициента капитализации предлагается вести на основе моделирования цены предложения на участки сельскохозяйственных угодий, выделяемые в счет права на земельную долю Цпд.

Эти факторы будут формировать основной объем предложения на рынке сельскохозяйственных угодий:

$$\text{Цпд} = \text{Спс} \pm \text{Вк} + \text{Зоц} + \text{Змж} + \text{Зин} + \text{Зрг}, (1)$$

где Спс — стоимость прав собственности на земельную долю, руб.;

Вк — компенсационные выплаты при выделе земельной доли, руб.;

Зоц — стоимость работ по рыночной оценке земель, руб.;

Змж — стоимость работ по землеустройству для выдела земельной доли в натуре, руб.; Зин — затраты на информационное сопровождение сделки, руб.;

Зрг — плата за регистрацию права на земельный участок и сделку с ним, руб.

Учитывая, что согласно условиям проведения приватизации угодий бывших колхозов и совхозов доли участников долевой собственности считаются равными, стоимость прав собственности на одну долю можно представить в виде

$$\text{Спс} = \text{Ро} \text{ Пзд} \text{ Кк}, (2)$$

где Ро — средневзвешенный рентный доход по угодьям, находящимся в долевой собственности, руб./га;

Кк - коэффициент капитализации;

Пзд - площадь земельной доли, га.

Некоторые величины, входящие в уравнение (1), в достаточной мере стабильны и определены сложившимся рынком услуг (Змж, Зин) либо нормативными актами (Зрг), поэтому есть смысл объединить их в одну статью, условно называемую затратами сопровождения сделки $\text{Зсз} = \text{Змж} + \text{Зин} + \text{Зрг}$.

Рассмотрим для упрощения вариант цены предложения (Цпд), в котором отсутствуют компенсационные выплаты ($\text{Вк} = 0$), т. е. рыночная стоимость 1 га, выделяемого в счет земельной доли участка, и всех земель собственников совпадает. В этом случае при подстановке в уравнение (1) Спс, определяемой по формуле (2), получаем выражение взаимосвязи интересующих нас параметров Цпд, Кк, Зоц.

$$\text{Цпд} = \text{Ро} \text{ Пзд} \text{ Кк} + \text{Зоц} + \text{Зсз}. (3)$$

Для условий конкретного хозяйства или района, если известна площадь земельной доли (Пзд), на основе рыночной оценки определен средневзвешенный рентный доход угодий, находящихся в долевой собственности (Ро), установлены суммарные затраты на сопровождение сделки (Зсз). Фиксируя значения параметров коэффициента капитализации (Кк) и стоимости проведения рыночной оценки земель (Зоц), по уравнениям (2, 3) находим величины стоимости прав собственности на одну земельную долю (Спс) и цену предложения за нее (Цпд).

Результаты таких расчетов на примере пашни, находящейся в долевой собственности в землепользовании АО «Заветное» Энгельсского района Саратовской области, приводятся в таблице.

При выполнении расчетов принималось:

- суммарные затраты на сопровождение сделки ($\text{Змж} + \text{Зин} + \text{Зрг}$) равны 5,0 тыс. руб.;
- площадь пашни в земельной доле — 9,9 га.

Цена предложения за земельную долю в зависимости от параметров рыночной оценки сельскохозяйственных угодий

Стоимость проведения рыночной оценки угодий, тыс.руб.	Коэффициент капитализации				
	2	4	6	10	15
	Стоимость прав собственности на земельную долю, тыс. руб.				
	4,46	8,92	13,38	22,3	33,47
2,5	11,96	16,42	20,88	29,8	40,97
5	14,46	18,92	23,38	32,3	43,47
7,5	16,96	21,42	25,88	34,8	45,97
10	19,46	23,92	28,38	37,3	48,47
15	24,46	28,92	33,38	42,3	53,47

- средневзвешенная величина рентного дохода согласно выполненным расчетам $P_0 = 225,4$ руб./га» (из публикации В.М. Янюк, доцента ФГУ ВПО «Саратовского государственного аграрного университета»),

12.18. Плата за землю

При выборе земельных участков для строительства немаловажное значение имеет сумма земельного налога или арендной платы, размер которой имеет существенное значение при определении места размещения объекта в городах и способствует как сокращению испрашиваемой площади, так и выводу крупных объектов в пригородные зоны и межселенные территории.

Дело в том, что использование земель в Российской Федерации является платным.

Согласно статье 65 Земельного кодекса «формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления. Согласно Федеральному закону от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что: "Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации".

Приказом Минэкономразвития России от 14 июля 2006 г. N 190 г. утверждена «Методика расчета арендной платы по договорам аренды государственного и (или) муниципального недвижимого имущества (зданий (их частей), сооружений), находящегося на земельных участках в пределах территорий особых экономических зон технико-внедренческого и туристско-рекреационного типов».

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков».

Для целей налогообложения проводится государственная кадастровая оценка, в результате которой устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Определение ставок земельного налога может быть произведено в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в зависимости от вида использования и иных показателей, установленных законодательством Российской Федерации.

Юридическому лицу, которому предоставлен земельный участок для строительства в собственность или постоянное (бессрочное) пользование, необходимо стать на налоговый учет в соответствии с требованиями налогового законодательства. Что касается земельного налога, налоговым кодексом Российской Федерации от 21.07.98 г. № 146-ФЗ в ред. от 27.07.2006 г. N 137-ФЗ установлено следующее:

- земельный налог относится к местным налогам и сборам (статья 15);

- заявление организации о постановке на учет по месту нахождения подлежащего налогообложению недвижимого имущества подается по месту нахождения этого имущества в течение 30 дней со дня его регистрации (статья 83, п.5);
- порядок постановки на учет (статья 84):

-заявление подается по установленной форме,

-к заявлению прикладывают копии свидетельства о регистрации, учредительные и иные документы, необходимые для государственной регистрации.

Согласно статье 388 Налогового кодекса организации и физические лица:	
признаются налогоплательщиками налога	не признаются налогоплательщиками
обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения	в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом

Согласно статье 391 Налогового кодекса установлен порядок определения налоговой базы:	
налогоплательщики-организации и налогоплательщики - физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений государственного земельного кадастра о каждом земельном участке	налоговая база для каждого налогоплательщика, являющегося физическим лицом, определяется налоговыми органами на основании сведений, которые представляются в налоговые органы органами, осуществляющими ведение государственного земельного кадастра, органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и органами муниципальных образований

С 1 января 2006 года участники долевой собственности уплачивают земельный налог самостоятельно.

Согласно статье 392 Налогового кодекса при определении налоговой базы в отношении земельных участков, находящихся в общей собственности имеются следующие особенности:	
общая долевая собственность	общая совместная собственность
Налоговая база определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности	Налоговая база определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, в равных долях

Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 19.05.05 г. № 66Н утверждены: форма Налогового расчета по авансовым платежам по земельному налогу и Рекомендации по заполнению Налогового расчета по авансовым платежам по земельному налогу.

В Рекомендациях установлено следующее: «Налоговые расчеты по авансовым платежам по земельному налогу (далее - Расчет)... представляются налогоплательщиком в течение налогового периода за каждый отчетный период не позднее последнего числа месяца, следующего за истекшим отчетным периодом.

Расчет по итогам отчетного периода представляется в налоговые органы, в которых налогоплательщики состоят на учете по месту нахождения земельных участков.

При наличии у налогоплательщика нескольких объектов налогообложения, находящихся на территории одного муниципального образования, в налоговый орган, в котором осуществляется постановка на учет налогоплательщика по месту нахождения земельных участков, представляется один Расчет.

При этом на каждый объект налогообложения (долю в праве на земельный участок) заполняется отдельный лист соответствующего Раздела 2, в том числе на каждую долю в праве на земельный участок, приходящийся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса.

Расчет представляется инвестором по каждому соглашению о разделе продукции по месту нахождения участка недр, предоставленного в пользование на условиях соглашения о разделе продукции.

Если участок недр, предоставляемый в пользование на условиях соглашения о разделе продукции, расположен на континентальном шельфе Российской Федерации и (или) в пределах исключительной экономической зоны Российской Федерации, инвестор представляет Расчет в налоговый орган по его местонахождению.

Расчет представляется на бумажном носителе или в электронном виде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Расчет на бумажном носителе может быть представлен налогоплательщиком в налоговый орган лично или через его уполномоченного представителя, направлен в виде почтового отправления с описью вложения или передан по телекоммуникационным каналам связи.

При отправке Расчета по почте днем его представления считается дата отправки почтового отправления с описью вложения. При передаче Расчета по телекоммуникационным каналам связи днем его представления считается дата его отправки».

В связи с поступающими запросами о налогообложении земельным налогом в соответствии с главой 31 "Земельный налог" Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Налоговый кодекс) земель, занятых многоквартирными домами, Минфин России в письме от 17 мая 2006 г. N 03-06-02-02/65 разъясняет.

На основании статьи 389 Налогового кодекса объектом налогообложения земельным налогом признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог.

Согласно статье 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если земельный участок, на котором, расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или в органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом с учетом положения пункта 1 статьи 37 Жилищного кодекса доля налогоплательщика в праве на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, определяется как доля общей площади жилого и (или) нежилого помещения, принадлежащего налогоплательщику на праве собственности, в общей площади всех помещений многоквартирного дома.

Исчисленная сумма налога (сумма авансовых платежей по налогу) доводится до физических лиц - собственников жилых помещений в многоквартирном доме уведомлением, направляемым налоговыми органами.

При отсутствии кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, органам государственной власти или органам местного самоуправления в целях обеспечения полноты поступлений платежей по земельному налогу в бюджеты муниципальных образований необходимо принять меры по формированию земельных участков под многоквартирными домами и проведению их кадастрового учета.

Согласно Федеральному закону «О внесении изменений в законодательные акты РФ в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности» установлено, что годовой размер арендной платы земельных участков устанавливается в пределах: 2% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков; 0,3% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из состава земель сельхозназначения; 1,5% кадастровой стоимости арендуемых земель участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте. Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органами государственной власти субъектов РФ.

Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 23 марта 2006 г. № 47н утверждены: форма "Сведения о земельных участках, расположенных в пределах муниципального образования" и Рекомендации по заполнению формы "Сведения о земельных участках, расположенных в пределах муниципального образования" (http://www1.minfin.ru/off_inf/prik47n_ot_230306_p2.doc).

Рекомендации по заполнению формы «Сведения о земельных участках, расположенных в пределах муниципального образования»

На основании пункта 12 статьи 396 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) органы муниципальных образований ежегодно до 1 февраля года, являющегося налоговым периодом, обязаны сообщать в налоговые органы по месту своего нахождения сведения о земельных участках, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

I. Общие положения

1.1. Сведения о земельных участках, расположенных в пределах муниципального образования (далее - Сведения) заполняются органами муниципальных образований на основании актов о выделении (предоставлении) земельного участка.

1.2. Сведения представляются в налоговые органы на бумажном носителе или могут быть представлены в электронном виде.

Сведения, представляемые в электронном виде, формируются в виде файла передачи данных, подписанного электронной цифровой подписью (ЭЦП) в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 г. № 1-ФЗ «Об электронной цифровой подписи» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 2, ст. 127), который передается в налоговые органы по телекоммуникационным каналам связи или на электронном носителе (при отсутствии ЭЦП - с актом о передаче информации, сформированным и заверенным руководителем органа муниципального образования, представляющего Сведения).

1.3. Сведения подписываются руководителем органа муниципального образования или иным должностным лицом, уполномоченным руководителем.

1.4. Форма «Сведения о земельных участках, расположенных в пределах муниципального образования (далее - Форма) состоит из:

- титульного листа - Лист «А»;
- листа «Б» «Сведения о земельном участке»;
- листа «В» «Сведения о земельном участке, по территории которого проходят границы нескольких муниципальных образований»;
- листа «Г» «Сведения о правообладателе земельного участка»;
- листа «Д» «Сведения о земельных участках, в отношении которых в течение прошлого налогового периода информация не изменялась».

В том случае, если Форма представляется органом муниципального образования впервые, Лист «Д» не заполняется.

1.5. В верхнем поле каждой страницы Формы указываются идентификационный номер (ИНН) и код причины постановки на учет (КПП) органа муниципального образования.

ИНН и КПП по месту нахождения органа муниципального образования указываются согласно Свидетельству о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации по форме № 12-1-7, утвержденной приказом МНС России от 27 ноября 1998 г. № ГБ-3-12/309 «Об утверждении Порядка и условий присвоения, применения, а также изменения идентификационного номера налогоплательщика и форм документов, используемых при учете в налоговом органе юридических и физических лиц» (зарегистрирован в Минюсте России 22 декабря 1998 г. регистрационный № 1664; «Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти», № 1, 4 января 1999 г.; «Российская газета», № 5-6, 14 января 1999 г., № 11, 21 января 1999 г.) или Свидетельству о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации по форме № 09-1-2, утвержденной приказом МНС России от 3 марта 2004 г. № БГ-3-09/178 «Об утверждении Порядка и условий присвоения, применения, а также изменения идентификационного номера налогоплательщика и форм документов, используемых при постановке на учет, снятии с учета юридических и физических лиц» (зарегистрирован в Минюсте России 24 марта

2004 г. регистрационный № 5685; «Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти», № 15, 12 апреля 2004 г.; «Российская газета», № 64, 30 марта 2004 г.).

1.6. В верхнем левом углу указывается год подачи Сведений.

1.7. Информация должна быть расположена строго в пределах отведенного для нее поля, ограниченного специальной рамкой внутри поля ввода. В случае отсутствия показателей по соответствующим строкам проставляется прочерк.

Для исправления ошибок, в случае передачи Сведений на бумажном носителе, следует перечеркнуть неверное значение показателя, вписать правильное значение и проставить *подпись* руководителя муниципального образования или должностного лица, уполномоченного руководителем, подписавшего Форму, заверив ее печатью органа муниципального образования, которым представляются Сведения, с указанием даты исправления. Не рекомендуется исправление ошибок с помощью корректирующего или иного аналогичного средства.

Расчет средств, необходимых для уплаты земельного налога федеральными органами государственной власти и организациями, финансируемыми из федерального бюджета производится в соответствии с письмом «О регламенте согласования формы ФО In "Расчет средств, необходимых для уплаты земельного налога федеральными органами государственной власти и организациями, финансируемыми из федерального бюджета", которое направило Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости от 06.07.2005 г. № 09-03-02/6-4. Для расчета земельного налога установлена следующая форма.

Полное наименование юридического лица -главного распорядителя средств федерального бюджета
Полное наименование юридического лица, включенного по решению Правительства Российской Федерации в перечень организаций, подведомственных главному распорядителю средств федерального бюджета
Код, определяющий организационно-правовую форму юридического лица
ИНН/КПП
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
Вид деятельности по коду ОКВЭД

№ п/п	Местоположение земельного участка (адрес)				Кадастровый номер земельного участка	Категория земель	Разрешенное использование земельного участка	Вид права на земельный участок
	Код ОКАТО	Наименование субъекта РФ	Наименование административно-территориального образования	Почтовый ориентир				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1								
...								
п								

Продолжение:

Доля в праве	Наименование, дата, номер документа	Общая площадь земельного участка, (кв.м)	Площадь земельного участка, приходящаяся на долю в праве, (кв.м)	Удельный показатель кадастровой стоимости земель, руб./кв.м	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Наименование объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	Ставка земельного налога, %	Размер земельного налога, руб.
10	11	12	13	14	15	16	17	18

Минфином России разработана и направлена в территориальные органы письмом от 22.02.2006 г. № 02-03-09/361 Инструкция по заполнению формы «Реестр для расчета земельного налога бюджетных учреждений на 2006 год». Инструкция содержит программное приложение для работы с базой данных («LandTax»), осуществляющее сбор сведений для расчета средств, необходимых для уплаты земельного налога федеральными органами государственной власти и учреждениями, финансируемыми из

федерального бюджета. Для работы с программой необходимо наличие компьютера классом Pentium III или выше с установленной операционной системой Win9x/Me/2000/XP и Microsoft Office версии 97 и старше.

Региональный опыт

Согласно земельному кодексу, земельный налог, ставка которого исчисляется в процентах от кадастровой стоимости участка, платят собственники земли. По данным столичного департамента земельных ресурсов, в настоящее время налогом облагаются 12,6 тыс. га, по данным ФСН - 7,3 тыс. га (общая площадь города - 108 тыс. га). Разница в цифрах объясняется тем, что департамент учитывает земли, права собственности на которые находятся в процессе оформления, а налоговая служба ведет учет только фактических плательщиков земельного налога.

Земельный налог для предприятий экономически выгоднее, чем арендные платежи. Однако многие юридические лица вообще ничего не платят. По оценке главы департамента земельных ресурсов Виктора Дамурчиева, таких в городе насчитывается 16,8 тысяч.

Источник в городской администрации сообщил «Интерфаксу», что «земельный налог с них взиматься не может, поскольку они еще не являются собственниками, а платить аренду отказываются». «При этом обязать предприятия перечислять арендную плату невозможно: юристы отказываются оформлять договоры аренды, настаивая на выкупе».

СОДЕРЖАНИЕ ВТОРОГО ТОМА

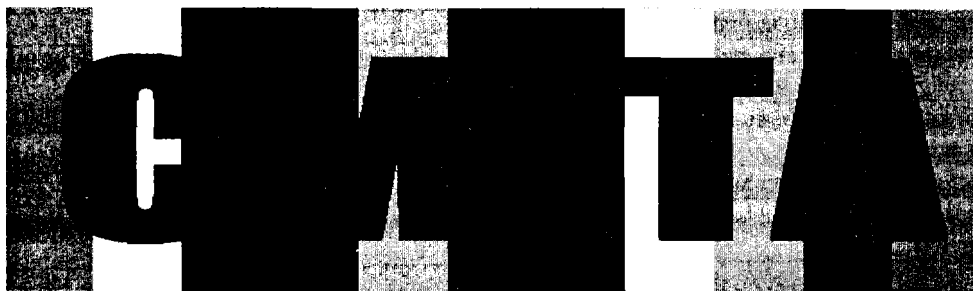
6.	Особенности предоставления для строительства земель сельскохозяйственного назначения	3
6.1.	Общие сведения о землях сельскохозяйственного назначения	3
6.2.	Особенности изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства из земель сельскохозяйственного назначения	5
6.3.	Оборот земель сельскохозяйственного назначения	9
6.3.1.	Общие сведения об обороте земель сельскохозяйственного назначения	9
6.3.2.	Преимущественное право покупки земельных участков или земельных долей	11
6.3.3.	Выделение земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	16
6.3.4.	Определение стоимости земельной доли и земельного участка, порядок налогообложения	20
6.3.5.	Особенности применения Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в субъектах Российской Федерации	21
6.4.	Земельные доли: правовое регулирование и фактическое положение с установлением и закреплением прав	22
6.5.	Варианты согласования земельных участков, состав и последовательность работ по предоставлению для строительства земель сельскохозяйственного назначения	32
6.6.	Порядок принятия решения о согласии (отказе) на изъятие (выкуп) земельного участка для строительства участниками долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения	37
6.7.	Предоставление земельных участков для строительства с учетом полномочий и интересов их правообладателей	48
6.7.1.	Предоставление земельных участков для строительства из фонда перераспределения земель	48
6.7.2.	Предоставление земельных участков для строительства, правообладателями которых являются сельскохозяйственные производственные кооперативы	49
6.7.3.	Предоставление земельных участков для строительства, правообладателями которых являются крестьянские (фермерские) хозяйства	51
6.7.4.	Предоставление земельных участков для строительства, правообладателями которых являются садоводческие товарищества	55
6.8.	Сохранение мелиорированных земель и плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения	57
6.8.1.	Сохранение мелиорированных земель	57
6.8.2.	Сохранение плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения	59
6.8.3.	Заключение органа управления сельского хозяйства по вопросу предварительного согласования места расположения земельного участка под строительство	61
7.	Особенности выбора и предоставления земельных участков для строительства, находящихся в собственности граждан, и предоставления земельных участков гражданам	63
7.1.	Особенности совершения сделок с земельными участками, находящимися в общей совместной или долевой собственности физических лиц	64
7.2.	Оформление документации по изъятию (выкупу) земельных участков, правообладателями которых являются граждане	68
7.3.	Предоставление земельных участков гражданам	74
7.4.	«Дачная амнистия» или оформление в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества	77
7.5.	Передача земельных участков на территории города Москвы в частную собственность	82
7.6.	О реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье»	89
7.7.	Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение	92
8.	Особенности использования земель водного фонда	94
8.1.	Общие сведения о землях водного фонда	94
8.2.	Право собственности и право пользования водными объектами	96
8.3.	Полномочия Правительства Российской Федерации по регулированию водных отношений	100
8.4.	Изъятие и предоставление земель водного фонда с учетом целевого использования водных объектов	103
8.4.1.	Порядок принятия решения о предоставлении водного объекта в пользование	106
8.4.2.	Правила предоставления в пользование водных объектов	109
8.4.3.	Порядок рассмотрения заявок на получение права пользования недрами для целей добычи подземных вод	117

8.5.	Моря и континентальный шельф Российской Федерации	119
8.5.1.	Внутренние морские воды, территориальное море и прилежащая зона Российской Федерации	119
8.5.2.	Исключительная экономическая зона Российской Федерации	121
8.5.3.	Континентальный шельф Российской Федерации	121
8.6.	Охрана водных объектов	122
8.6.1.	Нормативные требования по охране водных объектов	122
8.6.2.	Действующий порядок по установлению границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов	125
8.6.3.	Об установлении ограничений по использованию земельных участков, входящих в состав береговой полосы, или прибрежной защитной полосы, или водоохранной зоны водного объекта при проведении территориального землеустройства и постановке на кадастровый учет	127
9.	Обоснование инвестиций, подготовка документов к заявлению о выборе места размещения объекта и предоставлении земельного участка для строительства	129
9.1.	Инвестиционная деятельность в Российской Федерации	129
9.1.1.	Планирование и подготовка проектов решений Президента и Правительства Российской Федерации	129
9.1.2.	Отбор для финансирования и оценка эффективности инвестиционных проектов	134
9.1.3.	Инвестиционные замыслы, проекты, программы и обоснование инвестиций	137
9.2.	Обоснование строительства объекта и сведения о намерениях строительства объекта	142
9.3.	Сведения о заявителе	146
9.4.	Практические примеры заявлений о предварительном согласовании места размещения объекта и предоставлении земельного участка	152
9.5.	Обоснование и пример расчета площади земельного участка	155
9.6.	Заявление юридического лица о предоставлении земельного участка для строительства объекта	160
9.7.	«От Москвы до самых до окраин»: перечень документов необходимых для принятия решения о предоставлении земельных участков в Московской области, схема предоставления земельных участков в г. Красноярске, порядок предоставления земельных участков в г. Краснодаре, положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков в г. Минске и областных центрах республики Беларусь	162
9.8.	Практические примеры: внутрипостроечный титульный список и график занимаемых земель	167
10.	Организация работ по выбору места размещения объекта, разработке и утверждению проекта границ земельного участка, межеванию на местности, постановке на кадастровый учет и регистрации права	170
10.1.	Территориальное землеустройство по образованию (формированию) земельного участка для размещения объекта (разработка проекта границ земельного участка по нескольким конкурентноспособным вариантам)	170
10.2.	Законопроект совершенствования проведения землеустройства	172
10.3.	О полномочиях территориальных органов Роснедвижимости в сфере землеустройства	175
10.4.	О кадастровых инженерах, их аттестации, форме организации работ и лицензировании отдельных видов деятельности	183
10.5.	Проект границ земельного участка	188
10.5.1.	Требования по разработке и утверждению проекта границ земельного участка	188
10.5.2.	Разработка проекта границ земельного участка на котором расположены существующие объекты недвижимости	193
10.5.3.	Техническое оформление проекта границ земельного участка	195
10.5.4.	Макет содержания пояснительной записки к проекту границ земельных участков	203
10.5.5.	Обзорный план-схема размещения объекта строительства	205
10.5.6.	Распространенные технические ошибки при оформлении землеустроительной документации по предоставлению земельных участков для строительства и межеванию земельных участков на местности	206
10.6.	Акт о выборе земельного участка для размещения объекта	211
10.6.1.	Организация работ по выбору места размещения объекта и порядок составления акта о выборе земельного участка для размещения объекта	211
10.6.2.	Примерные формы акта о выборе земельного участка для разных категорий земель	225
10.6.3.	Карта (план) земельного участка, прилагаемая к акту о выборе земельного участка для размещения объекта	237
10.6.4.	Экспликация земель	239
10.7.	Макет заключения комитета по управлению муниципальным имуществом и землеустройству и примеры заключений органа архитектуры и градостроительства, управления сельского хозяйства,	242

	лесхоза, межрайонного отдела управления Роснедвижимости о выборе и предоставлении земельных участков для строительства, протокола о намерениях купли-продажи земельного участка	
10.8.	Подготовка постановлений о предварительном согласовании места размещения объекта, изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства	253
10.8.1.	Пример распоряжения по созданию комиссии по выбору места размещения объекта	255
10.8.2.	Решение о предварительном согласовании места размещения объекта	257
10.8.3.	Приложения к решению о предварительном согласовании места размещения объекта (экспликации земель)	265
10.8.4.	Пример постановления органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о предварительном согласовании места размещения объекта	266
10.8.5.	Примеры постановлений органа местного самоуправления, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и Правительства Российской Федерации об изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков	267
10.8.6.	Акт резервирования земельного участка	272
10.9.	Требования к оформлению договоров, объектами которых являются земельные участки, примерные формы решений и договоров о предоставлении земельных участков, утвержденные Минимуществом России	275
10.10.	Территориальное землеустройство по межеванию земельного участка	284
10.10.1.	Особенности межевание линейных объектов и частей земельных участков ограниченных в использовании	287
10.10.2.	Положение о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений	291
10.10.3.	Техническое задание на- выполнение землеустроительных работ	294
10.10.4.	Определение (установление) и согласование границ земельного участка	300
10.10.5.	Нормативные требования к оформлению карты (плана) земельного участка и формированию землеустроительного дела или межевого плана до и после введения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»	305
10.10.6.	Программа K/LAD для автоматизированного изготовления документов землеустроительного дела, описания земельных участков и решения геодезических задач	310
10.11.	Контроль за проведением землеустройства и государственный земельный контроль	316
10.11.1.	Контроль, экспертиза, согласование и утверждение землеустроительной документации	316
10.11.2.	О проведении проверки землеустроительного дела по межеванию земельных участков и недопустимости истребования документов, не предусмотренных законодательством	319
10.11.3.	Государственный земельный контроль	321
10.12.	Инженерно-геодезические изыскания и геодезические работы при землеустройстве	325
10.12.1.	Системы координат и высот	327
10.12.2.	О применении GPS/ГЛОНАСС, референчных станции (РС), аэрофотоснимков и космоснимков для определения местоположения объекта	328
10.12.3.	Контроль и приемка инженерно-геодезических изысканий	334
10.12.4.	Концепция инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации	335
10.13.	О ценах на землеустроительные работы	339
10.13.1.	«О стоимости землеустроительных и геодезических работ» (извлечения из публикации в журнале «Имущественные отношения в Российской Федерации»)	342
10.13.2.	О размещении заказа на землеустроительные работы для государственных и муниципальных нужд	358
10.14.	Получение сведений Государственного земельного кадастра при выборе места размещения объекта с учетом Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»	360
10.14.1.	Зачем нужны сведения государственного земельного кадастра при выборе места размещения объекта, где они находятся и как формируются	360
10.14.2.	Выдача сведений государственного кадастра недвижимости	369
10.14.3.	Соглашение о взаимодействии и взаимном информационном обмене Роснедвижимости и Росрегистрации	377
10.14.4.	О ведении государственного технического учета объектов капитального строительства и представление сведений об этих объектах	381
10.15.	Общие положения о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	384
10.15.1.	Представление материалов для регистрации прав на земельные участки	388
10.15.2.	Регистрация земельных участков под линейными объектами и предоставление информации о зарегистрированных правах	389
10.15.3.	Оплата работ по регистрации недвижимости и предоставлении информации о	391

	зарегистрированных правах	
10.15.4.	О перечнях документов для регистрации права на объекты недвижимости	392
11.	Предоставление земельных участков для строительства с учетом требований по охране окружающей среды и рекультивации нарушенных земель	395
11.1.	Общие требования по охране окружающей среды	395
11.2.	Требования по охране окружающей среды при размещении, проектировании и эксплуатации объектов различного назначения	398
11.3.	Экологический контроль и ответственность за нарушение законодательства в области охраны окружающей среды	404
11.4.	Оценка воздействия на окружающую природную среду (ОВОС)	407
11.5.	Требования по проведению государственной экспертизы и государственной экологической экспертизы	413
11.5.1.	Государственная экспертиза	413
11.5.2.	Государственная экологическая экспертиза	418
11.5.3.	Заключение экспертизы документации, подлежащей экологической экспертизе	426
11.5.4.	Пример формы заключения муниципального органа по охране окружающей среды	430
11.6.	Рекультивация нарушенных земель	432
11.6.1.	Требования по рекультивации нарушенных земель	432
11.6.2.	Обследование ранее предоставленных земель, сведения об их рекультивации, обоснование невозможности размещения объекта на менее ценных землях	435
11.6.3.	Условия снятия плодородного слоя и рекультивация земель, условия и сроки изъятия (выкупа) и использования предоставляемых земель	437
11.6.4.	Сохранение плодородного слоя почвы при строительстве	440
11.6.5.	Определение норм снятия плодородного слоя почвы	443
11.6.6.	Общие требования к землеванию	444
11.6.7.	Основные положения о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы	446
12.	Возмещение причиненного ущерба, связанного с изъятием (выкупом) земельных участков и плата за землю	457
12.1.	Нормативно-правовая основа для производства платежей при изъятии (выкупе) земельных участков для строительства	457
12.2.	Возмещение потерь и убытков сельскохозяйственного производства	460
12.3.	Расчет стоимости потерь сельскохозяйственного производства с учетом нормативов стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд	467
12.4.	Определение площади сельскохозяйственных угодий и почвенных разновидностей	471
12.5.	Определение стоимости убытков сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду	475
12.6.	Расчет стоимости убытков с учетом планируемого посева сельскохозяйственных культур, нарушения транспортных связей и разобщения территории	479
12.7.	Упущенная выгода	483
12.8.	Расчет стоимости биологического этапа рекультивации нарушенных земель	484
12.9.	Снос жилых помещений и унифицированные формы документов для оценки подлежащих сносу (переносу) зданий, строений, сооружений и насаждений	487
12.10.	Налогообложение средств, полученных в результате возмещения убытков и учет расходов по приобретению земельного участка	493
12.11.	Программа LOSS для автоматизированного расчета убытков, упущенной выгоды, стоимости биологической рекультивации, потерь сельскохозяйственного производства	495
12.12.	Примеры оформления документов по программе LOSS	498
12.13.	Требования и правила проведения государственной кадастровой оценки земель и использование ее результатов	505
12.14.	Порядок составления акта определения кадастровой стоимости земельных участков	507
12.15.	Нормативная цена земельного участка	513
12.16.	Рыночная оценка земельных участков	514
12.17.	Оценка стоимости земельных участков, выделяемых в счет земельных долей (паев)	518
12.18.	Плата за землю	520

Пользовательская программа "Смета", предназначена для конструирования и расчета сметы на выполнение проектно-изыскательских работ по созданию геодезических сетей, инженерно-геодезическим изысканиям, землеустройству, включая межевание земельных участков, геодезические съемки и изыскания.



Конструирование сметы заключается в автоматизированном выборе любых таблиц по их номеру из Сборника цен Роскомзема ОНЗТ-96 и Справочника базовых цен Госстроя России СБЦ-2004 и объединение их в одну выходную форму сметы. Для ввода исходных данных по объемам геодезических и землеустроительных работ автоматически создается форма для ввода данных. Эта форма включает также коэффициенты, предусмотренные "Общими указаниями" и коэффициенты, учитывающими инфляцию.

В программе "Смета" имеются дополнительные возможности:

- для ведения базы данных по объектам проектно-изыскательских работ, включающую до 1000 объектов на одном файле;
- для выполнения сводного расчета стоимости проектно-изыскательских работ по всем 1 000 объектам;
- для создания комплекта документов к смете: 1) договора подряда на выполнение проектно-изыскательских работ; 2) протокола соглашения о договорной цене; 3) технического задания на производство проектно-изыскательских работ; 4) календарного плана; 5) счета на предоплату; 6) акта сдачи-приемки проектно-изыскательских работ; 7) счета-фактуры и других документов.

СМЕТА

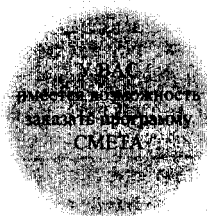
А. Семенищенков

E-mail: klad2007@online.debryansk.ru

Инженерно-геодезические изыскания Землеустроительные и кадастровые работы

Дополнительно изготавливаются:

1. Договор подряда на выполнение работ
2. Календарный план
3. Протокол соглашения о договорной цене
4. Техническое задание
5. Счет на предоплату
6. Акт сдачи-приемки
7. Допсоглашение
8. Счет-фактура



Программа позволяет

включить в смету любую таблицу из Сборников цен СБЦ-2004 или ОНЗТ-96, создать специальную форму для ввода исходных данных по объемам проектно-изыскательских работ и выходную форму Сметы, состоящую из любого произвольного набора таблиц

Программа "СМЕТА"

предназначена для автоматического конструирования
и расчета Сметы с использованием таблиц
Справочника базовых цен Госстроя России СБЦ-2004
и Сборника цен Роскомзема ОНЗТ-96

ООО «Главземпроект» - ведущее предприятие России по разработке методики и технологии землеустроительных работ
г. Москва, ул. Севанская, дом 52, стр.2
8-906-50-08-061 E-mail: zemros@list.ru

ООО «Главземпроект» разработало и подготовило к изданию:

- книгу-пособие "Предоставление земельных участков для строительства объектов нефтегазового комплекса, промышленности, транспорта, линий связи и электропередачи. (Практическое пособие для разработки землеустроительной документации).4-е изд." -2007 год.
- компьютерные программы для землеустройства: KLAD, LOSS, СМЕТА, Правовую энциклопедию землеустроителя на CD.

ООО «Главземпроект»:

- проводит консультации по землеустройству и земельному кадастру;
- распространяет компьютерные программы для землеустройства: KLAD, LOSS, СМЕТА, Правовую энциклопедию землеустроителя на CD;
- по заказам разрабатывает СМЕТА на землеустроительные и геодезические работы для всех регионов России.

ООО «Главземпроект» выполняет работы

1. По отводу земельных участков для строительства объектов нефтегазового комплекса, промышленности, линий связи и электропередачи, автомобильных и железных дорог, в том числе по выбору места размещения объекта, разработке проекта границ земельных участков, межеванию на местности, постановке на кадастровый учет, переводу из одной категории в другую на землях:
 - сельскохозяйственного назначения;
 - лесного фонда;
 - населенных пунктов и др.
2. По установлению сервитутов, ограничений и обременений земельных участков для прохода, проезда, создания охранных, санитарно-защитных зон в целях эксплуатации объектов.
3. По подготовке земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для проведения торгов (конкурсов, аукционов).
4. По проведению инженерно-геодезическим изысканий для строительства объектов (топографо-геодезические работы с привязкой к геодезической сети с использованием GPS/ГЛОНАСС аппаратуры)
5. По межеванию земельных участков на местности (разработка проекта границ земельных участков, межевание, постановка на кадастровый учет) с целью:
 - совершения сделок с земельными участками (купля-продажа, аренда, завещание, дарение, мена);
 - переоформлению права на земельные участки промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий и организаций;
 - разграничения государственной собственности на землю;
 - реформирования сельскохозяйственных организации с выделением земельных долей (паев) на местности.
6. По инвентаризации земель с установлением их фактического наличия и качественного состояния:
 - сельскохозяйственных организаций;
 - крестьянских (фермерских) хозяйств;
 - садоводческих товариществ и гаражных объединений.
7. По внутрихозяйственному землеустройству сельскохозяйственных организаций:
 - с целью рациональной организации территории и введения севооборотов;
 - разработке систем земледелия и землеустройства на ландшафтной основе с контурно-мелиоративной организацией территории.
8. По кадастровой и рыночной оценке земельных участков и иной недвижимости.
9. По оказанию помощи муниципальным образованиям по инвентаризации земель для выявления самовольных захватов, неиспользуемых или нерационально используемых земельных участков, разработке проектов межевания земельных участков с целью увеличения налогооблагаемой базы.

Принимаем заказы на книгу «Предоставление земельных участков для строительства...»
и компьютерные программы

KLAD, LOSS, СМЕТА, Правовая энциклопедия землеустроителя на CD

1. Для доставки по почте во все регионы России книгу и программы можно заказать в Торгово-издательской компании ООО "Юни-Пресс"

Заказы лучше направлять по электронной почте. E-mail:klad2007@online.debryansk.ru

тел: в Брянске (4832) 64-89-92 или сотовый 8-906-50-08-061

Заказы принимаются по следующей форме:

Почтовый индекс	Город (район, село)	Улица, дом	Наименование организации или Ф.И.О.	Наименование заказа (книги или программы)	Количество экземпляров
				Книга "Предоставление земельных участков для строительства..."	ЭКЗ.
				Правовая энциклопедия землеустроителя на CD-диске	ЭКЗ.
				Программа LOSS-2006	ЭКЗ.
				Программа Klad-2007	ЭКЗ.
				Программа СМЕТА-2006	ЭКЗ.

Примечание: 1. Можно прислать ИНН и КПП для оформления счета-фактуры и других платежных документов. Просим не присылать отсканированные заявки, письма и платежки.

2. Можно приобрести в Москве: а) книгу и программы: ул. Севанская, дом 52, стр. 2

E-mail:zemros@list.ru тел. 8-906-50-08-061

б) только книгу: ул. Казакова, 10/2, 3-й этаж, офис НПО ГУЗ (Научно-производственный отдел Государственного университета по землеустройству).

Контактный тел/факс: (495) 261-40-49; 267-89-72 E-mail:NPO-GUZ@yandex.ru

в сети Интернет <http://www.debryansk.ru~semeni>

Фото из Годового отчета ОАО АК «ТРАНСНЕФТЬ» (Москва).

Семениченков А. А.

С-30 Предоставление земельных участков для строительства объектов нефтегазового комплекса, промышленности, транспорта, линий связи и электропередачи. (Практическое пособие для разработки землеустроительной документации). В 2-х томах. Т. 2.- 4-е изд., переработ, и доп. - М.: Юни-пресс, 2007. - 532 с.

ISBN 5-88898-155-9

ЛР № 010320 от 04.01.95 г.

Издательство ГУП «Клинцовская городская типография».

Подписано в печать 20.07.2007 г. Формат 60x84¹/₈ Бумага офсетная
Усл. печатных листов 75,56. Тираж 1000. Заказ № 1029

Качество печати соответствует качеству предоставленных издательством диапозитивов.

Отпечатано с готовых диапозитивов в Клинцовской городской типографии

243140, Брянская обл. г. Клинцы, пер. Богунского полка, 4а.

Об электронных приложениях к книге «Предоставление земельных участков для строительства объектов нефтегазового комплекса, промышленности, транспорта, линий связи и электропередачи»

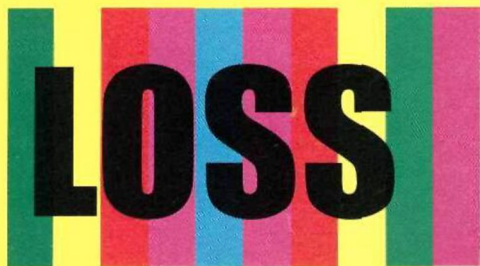
Земельное
законодательство
на CD-ROM диске



«Правовая энциклопедия землеустроителя» на CD-ROM диске: Земельный, Гражданский, Градостроительный, Лесной, Водный и др. кодексы, постановления Правительства Российской Федерации, Указы Президента Российской Федерации, инструкции, указания, положения, письма, рекомендации, нормативы, использованные при подготовке книги «Предоставление земельных участков для строительства объектов нефтегазового комплекса, промышленности, транспорта, линий связи и электропередачи», а также другие документы и нормативные правовые акты Российской Федерации по вопросам изъятия и предоставления земельных участков для строительства (свыше 1000 документов). Ежемесячное обновление.

Программы для решения землеустроительных задач

Программа Loss предназначена для выполнения расчетов при изъятии и предоставлении земельных участков для строительства или реконструкции трубопроводов, автомобильных дорог, линий связи и электропередачи, карьеров для разработки полезных ископаемых, объектов промышленности и частного предпринимательства.



— это автоматизированный расчет убытков, упущенной выгоды, стоимости биологической рекультивации, потерь сельскохозяйственного производства в соответствии с действующим законодательством

Основная цель программы Loss сделать расчеты объективными и справедливыми для всех участников процесса изъятия земельных участков для строительства на основе действующего земельного и лесного законодательства. Апробирование программы выполнено в жестких условиях производства, на конкретных примерах в реально действующих хозяйствах, в том числе и при решении конфликтных ситуаций.

*Назначение программы **KLAD**: оформление землеустроительной документации в соответствии с требованиями Федерального закона «О землеустройстве» и Методическими рекомендациями, в т. ч. составление и печать **плана земельного участка** по координатам угловых точек и оформление других документов при купле-продаже, других сделках, изъятии и предоставлении земельных участков для строительства, а также решение разных геодезических задач, в т. ч. уникальных расчетов координат формируемого земельного участка (по заданной площади или размерам сторон).*



— это землеустроительная и геодезическая программа, пользоваться которой могут самостоятельно (без специальной подготовки) землеустроители и другие специалисты.

Программа KLAD позволяет автоматизировать рабочее место как кадастрового инженера, так и изыскательского отдела землеустроительного и иного предприятия.

Как уже отмечалось на страницах данного издания, книга-пособие «Предоставление земельных участков для строительства объектов нефтегазового комплекса, промышленности, транспорта, линий связи и электропередачи» имеет электронные приложения на CD-ROM дисках, которые могут быть направлены СПЕЦИАЛЬНО ПО ВАШЕМУ ЗАКАЗУ:



Приложение 1
«СМЕТА»



Приложение 2
«Правовая
энциклопедия
землеустроителя»



Приложение 3
«Программа
LOSS-2006»



Приложение 4
«Программа
Klad-2007»



Приложение 5
«Землеустрои-
тельное дело»

Приложение 1

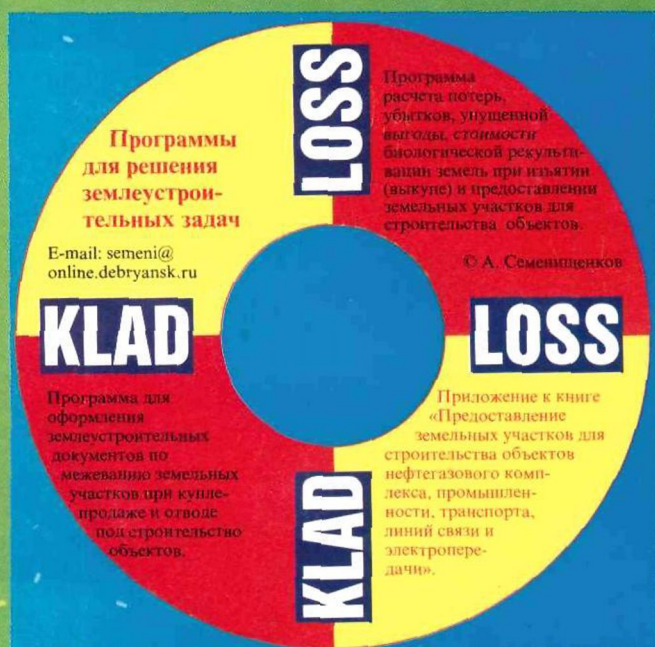


Приложение 2



(Ежемесячное обновление)

Приложение 3-Loss



Приложение 4-Klad

Приложение 5



А. Семенов и
ООО
«Главземпроект»
и издательство
«Юни-пресс»
готовят новый
CD-ROM диск

«Землеустроительное дело».

ООО Торгово-издательская компания
«Юни-пресс»
тел.: (4832) 64-89-92
8-906-50-08-061
E-mail: klad2007@online.debryansk.ru
E-mail: zemros@list.ru
http://www.debryansk.ru-semeni