

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Сибирский государственный университет геосистем и технологий»
(СГУГиТ)

Н. И. Добротворская, Е. С. Стегниенко, Н. О. Бороздина

ОСНОВЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

Утверждено редакционно-издательским советом университета в качестве
учебно-методического пособия для обучающихся по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры (уровень бакалавриата)

Новосибирск
СГУГиТ
2022

УДК 528.44

Д555

Рецензенты: доктор биологических наук, зав. лабораторией Сибирского федерального научного центра агробιοтехнологий (СФНЦА)
А. А. Данилова

доктор технических наук, зам. руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области *Н. С. Ивчатова*

Добротворская, Н. И.

Д555 Основы землеустройства : учебно-методическое пособие / Н. И. Добротворская, Е. С. Стегниенко, Н. О. Бороздина. – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – 72 с. – Текст : непосредственный.

ISBN 978-5-907513-49-5

Учебно-методическое пособие подготовлено доктором сельскохозяйственных наук, профессором Н. И. Добротворской, кандидатом технических наук, старшим преподавателем Е. С. Стегниенко, кандидатом технических наук, доцентом Н. О. Бороздиной на кафедре кадастра и территориального планирования СГУГиТ.

В учебно-методическом пособии рассмотрены основные термины и понятия, принятые в землеустройстве, описаны основные этапы развития землеустройства в России, дана характеристика современного состояния земельных ресурсов страны и методов управления земельным фондом. Особое внимание уделено вопросам нормативно-правового обеспечения некоторых видов землеустроительных, кадастровых и иных видов работ, таких как образование земельных участков, в том числе путем выдела земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также нормативно-правовое регулирование в отношении земельных участков, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Пособие предназначено для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (уровень бакалавриата).

Рекомендовано к изданию кафедрой кадастра и территориального планирования, Ученым советом Института кадастра и природопользования СГУГиТ.

Печатается по решению редакционно-издательского совета СГУГиТ

УДК 528.44

ISBN 978-5-907513-49-5

© СГУГиТ, 2022

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1. Сущность понятия «земля» в землеустройстве.....	5
1.1. Земля как природный ресурс, продукт и объект природы.....	5
1.2. Земля как средство производства	6
2. Земельный строй и земельные отношения	10
3. Развитие землеустройства в России	14
3.1. Землеустройство в России в Средние века и в период становления Московского государства.....	14
3.2. Реформа Петра I.....	17
3.3. Землеустройство в XVIII–XIX вв.....	18
3.4. Столыпинская аграрная реформа.....	20
3.5. Переустройство земель после Октября (1917–1928 гг.).....	21
3.6. Коллективизация и землеустройство в 1928–1990 гг.	23
3.7. Земельные преобразования 1990–2000 гг. и современное состояние землеустройства.....	25
4. Земельные ресурсы России	28
4.1. Земельный фонд и категории земель в Российской Федерации.....	29
4.2. Методы управления земельными ресурсами	33
5. Понятие о рациональном использовании земель	38
6. Закономерности развития землеустройства	39
7. Лабораторные работы.....	41
7.1. Лабораторная работа № 1. Составление схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.....	41
7.2. Лабораторная работа № 2. Особенности установления и описания границ ЗОУИТ	50
Заключение	66
Библиографический список.....	68
Приложение. Пояснительная записка	71

ВВЕДЕНИЕ

Одним из основных объектов землеустроительной деятельности является земля. Но понятие «земля» весьма многогранно, можно привести множество примеров его использования: Земля как планета в целом, земной шар, мир, свет, вселенная; земля как один из компонентов окружающей природной среды, ландшафта; земля как почва, обладающая плодородием; земля – пространство, местность, территория; и, наконец, земля как владения, территория под юрисдикцией определенного субъекта права. Официальное определение этому понятию дано в ранее действовавшем государственном стандарте ГОСТ 26640–85: «*Земля* – важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвами, растительностью, недрами, водами, являющаяся местом расселения, главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения объектов материальной культуры, включая предприятия и организации всех отраслей народного хозяйства» [1]. В данном определении земля рассматривается, с одной стороны, как объект экологический, обладающий комплексом характеристик, обусловленных природными процессами и факторами, с другой – как объект экономический, определяющий особенности ее использования в различных отраслях народного хозяйства. Земля как природный продукт является первоосновой любого проявления жизни, возникновения, развития и трансформации биологических объектов, источником богатства, на использовании которого строится любая деятельность человеческого общества.

Поскольку земля является условием и естественной основой всякого процесса производства, современная землеустроительная наука характеризуется развитием комплексного подхода к использованию земли, основанного на соблюдении законов природы, экономики и права.

1. СУЩНОСТЬ ПОНЯТИЯ «ЗЕМЛЯ» В ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ

1.1. Земля как природный ресурс, продукт и объект природы

Земля и ее экологические свойства находятся под влиянием и в зависимости от других компонентов природы, а именно: климата, геологических пород, рельефа, гидрогеологических условий, растительности и животного мира. Как продукт природы земля формировалась на протяжении исторических эпох, от появления живой клетки, способной к самовоспроизведению (3 млрд 600 млн лет назад), до настоящего времени, причем возраст человеческой цивилизации всего 10 000 лет [2]. В результате длительного взаимодействия «живого и мертвого царства», то есть живых организмов и минерального субстрата, образовалась почва с ее важнейшим свойством – плодородием. Почвенное плодородие – это природная способность почвы обеспечивать потребности растений в питательных веществах и воде на протяжении всех периодов их роста и развития.

Земля включает в себе огромное количество материалов и возможностей обеспечивать человечество необходимыми продуктами, которые называются *природными ресурсами*. Природные ресурсы делятся на несколько видов.

Биологические ресурсы – источники и предпосылки получения необходимых людям материальных и духовных благ, заключенные в объектах живой природы (промысловые объекты, культурные растения, домашние животные, живописные ландшафты, микроорганизмы). Биологические ресурсы можно разделить на ресурсы растительные – высшие растения и их сообщества, используемые в сельском и лесном хозяйстве, и ресурсы животного мира, используемые в охотничьем, рыбном и других видах хозяйств, базирующихся на промысле.

Ресурсы топливно-энергетические – количество и качество минеральных богатств, используемых как топливо (уголь, нефть, газ, горючие сланцы, торф, древесина, атомная энергия) и как источники энергии сгорания в двигателях, получения пара и электричества.

Ресурсы термальные – часть энергетических ресурсов, тепло, поступающее из глубин Земли.

Неэнергетические минеральные ресурсы – металлические руды, неметаллические руды.

Ресурсы пространства территориальные – в связи с замусориванием и другими видами загрязнения, а также в связи с ростом численности населения Земли значение этих ресурсов быстро возрастает.

Все перечисленные виды ресурсов так или иначе связаны с землей.

Как главный природный ресурс земля обладает специфическими свойствами:

– плодородие: ни один из других видов ресурсов не обладает способностью воспроизводить биологическую продукцию в течение бесконечно длительных периодов времени;

– незаменимость: несмотря на большое количество попыток создать искусственный субстрат с аналогичными свойствами, земля продолжает оставаться единственным в своем роде объектом;

– неперемещаемость, постоянство: любые попытки перемещения земли, в частности верхнего плодородного слоя, неуспешны, так как земля проявляет присущие ей свойства только в сочетании с другими соответствующими ей компонентами ландшафта – климатом, почвообразующими породами, геоморфологическими и гидрологическими условиями поверхности;

– способность земли при правильном рациональном использовании к восстановлению и улучшению: она объясняется возможностью земли трансформировать вложенную в нее энергию и аккумулировать ее в виде полезных химических соединений;

– ограниченность: в широком аспекте Земля рассматривается как одна из планет; в узком смысле имеется в виду ограниченность земли в рамках территории, границ государства, отдельного землепользователя.

1.2. Земля как средство производства

Являясь материальным условием возникновения любой деятельности, земля в общественном производстве выполняет экономические функции. В настоящее время почти вся территория страны, исключая неиспользуемые земли, вовлечена в общественное производство. Поэтому земля – простран-

ственно-операционный базис. Эту роль земля приобрела благодаря наличию главного производственного свойства – пространства, позволяющего обеспечить и сферу производства, и место труда, т. е. производственной деятельности.

В этом смысле земля является всеобщим средством производства, и данная функция является наиболее распространенной. Свойства земли, учитываемые при ее функционировании как всеобщего средства производства, получили название «территориальные условия».

Существует специальная категория средств производства, неразрывно связанных с землей. К ним относятся:

1) производственные здания и сооружения, включая промышленные, сельскохозяйственные сооружения;

2) мелиоративные и водохозяйственные системы (осушительные, оросительные) и водохозяйственные объекты (пруды, водохранилища), предназначение которых заключается в регулировании естественных условий ведения сельского или иного хозяйства;

3) транспортные магистрали и сооружения, дороги, мосты;

4) многолетние насаждения – сады, виноградники, ягодники и др.;

5) другие хозяйственные строения и сооружения.

Перемещение их невозможно без полной или частичной потери стоимости, поэтому их размещение на территории должно проводиться особенно обоснованно.

Земля является орудием или средством труда при производстве продуктов земледелия. С помощью земли человек производит предметы потребления путем воздействия на культурное растение. Наиболее полно полезность земли для общества раскрывается в сельском и лесном хозяйстве.

Земля – предмет труда, когда человек воздействует на землю для приспособления ее отдельных свойств к задачам производства (например, организация территории, обработка почвы, извлечение сырья). Свойства земли, учитываемые при функционировании ее как предмета труда, получили название «технологические свойства».

Земля как средство производства имеет коренные отличия от других средств производства.

1. Земля – это продукт развития природного комплекса. Средством производства она стала под воздействием человека.

2. Земля, как уже было сказано, неперемещаемая, ограничена в своих свойствах; она характеризуется постоянством местоположения, в отличие от других средств производства, и ее свойства используются в определенном месте. Перенести эти свойства в другое место физически невозможно. Ее нельзя, как другие средства производства, количественно увеличить.

3. Земля – незаменимое средство производства. Незаменимость земли обеспечивает постоянный интерес к ней общества.

4. Земля, в отличие от других средств производства, которые в процессе использования изнашиваются, не подвержена моральному и физическому износу, а при рациональном использовании она не только не утрачивает своего плодородия, но и сохраняет, и в перспективе повышает его. Бессистемное использование земли, а также отсутствие своевременных мер по ее охране не только понижают плодородие, но могут привести к полной потере ее производительных свойств.

5. Земля как средство производства используется в тесном взаимодействии с другими природными ресурсами – водой, воздухом, солнечной энергией.

Таким образом, подытоживая вышесказанное, можно утверждать, что в землеустроительной деятельности необходимо рассматривать землю как сложную систему, выполняющую в общественном производстве несколько функций. Перечислим основные из них.

1. Экологическая.

Проявляется во взаимосвязи земли с живой и неживой природой. Земля – это не только часть природы, но и главный ее элемент. Другие части природы (недра, леса, воды) рассматриваются как принадлежность земли. Земля располагает верхним плодородным слоем – почвой. С почвой связывается существование жизни на Земле. Задачей государства и всех землепользователей является разумное и правильное использование почвы. От этого зависит и состояние всей окружающей среды. В настоящее время постепенно идет процесс экологизации земельного законодательства.

2. Экономическая.

Земля – это всеобщий предмет труда; пространственный операционный базис (в том смысле, земля используется предприятиями социальной сферы, промышленности, транспорт и т. д.); главное средство производства.

В сельском и лесном хозяйстве основная часть земель – это главное средство производства различных видов сельскохозяйственной продукции и сырья. Земли сельскохозяйственного назначения обладают уникальным природным свойством – плодородием, которое дает возможность использовать их в качестве главного средства производства. В настоящее время земли сельскохозяйственного назначения, как и земли других категорий, стали объектом оборота (предметом купли-продажи).

3. Пространственная.

Земля – это место обитания (проживания) или территория граждан любого общества.

4. Политическая.

Территория – это пределы, в которых распространяется государственная власть, осуществляющая свои полномочия. Территория – это атрибут государственного суверенитета. Земле присущ и политический фактор: она является объектом острой политической борьбы.

2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ СТРОЙ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

В процессе использования земли между людьми возникают определенные земельные отношения, связанные с владением и пользованием землей. Основа земельных отношений любого общества – собственность на землю [4]. Земельные отношения, обусловленные господствующей формой собственности на землю и другие средства производства, определяют тип социальной организации или земельный строй общества. На протяжении истории развития земельных отношений в России земельный строй претерпевал изменения, которые были связаны, в первую очередь, со сменой власти, политического режима, так как вопросы распределения, управления землей являются вопросами государственной важности.

Таким образом, земельный строй общества – это совокупность всех земельных отношений, сложившихся в обществе на основе существующих форм собственности на землю и закрепленных в законодательстве, с соответствующей системой и формами хозяйствования на земле. Земля как объект общественных отношений имеет принципиальные отличия от иных имущественных объектов, обладая уникальными свойствами нерукотворности и неуничтожимости в пространстве и времени. В рамках любой конкретной формы землепользования земля как природный объект в любом случае остается принадлежностью государства, делегирующего отдельным юридическим и физическим лицам лишь права на землю, включая право собственности.

Государственное воздействие на земельный строй осуществляется правовыми, экономическими и организационными мерами. *Правовые* меры регулируют земельные отношения на основе земельного законодательства, судебного и административного права. *Экономические* меры – это налогообложение, кредитование, целевое финансирование, субсидирование, планирование использования земель и т. д. *Организационные* меры включают в себя организацию кооперативов, товариществ, подготовку квалифицированных кадров, организацию переселения людей в районы нового освоения и т. д.

Отношения по использованию и охране земель как основы жизни и деятельности народов Российской Федерации, проживающих на соответствующей территории, называются *земельными отношениями* и регулируются *земельным законодательством*, а также нормами природно-ресурсных отраслей законодательства (лесного, водного, о недрах и т. п.). *Имущественные отношения* по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются *гражданским законодательством*, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Земельные отношения – отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, земельными участками, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами. Таким образом, *участниками земельных отношений* являются Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, предприятия, организации, учреждения и граждане РФ. Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица могут выступать участниками земельных отношений на условиях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации (ЗК РФ) [5].

Объектами земельных отношений являются:

- земли как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Права на землю, включая собственность, владение, пользование, распоряжение ею имеют юридическое обеспечение, что является важным аспектом земельных отношений.

Рассмотрим, на каком праве может существовать земельный участок.

1. *Собственность* предполагает возможность в полном объеме и по своему усмотрению осуществлять права владения, пользования и распоряжения земельным участком.

2. *В постоянное (бессрочное) пользование* земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекратившим исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Это право характеризуется предоставлением земель для использования в своих интересах исключительно государством из своих фондов.

3. *В безвозмездное срочное пользование* предоставляются участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления юридическим лицам на срок не более чем один год.

4. *Сервитут* (от лат. *servitus* – рабство, подчиненное положение; право ограниченного пользования чужим имуществом) – ограниченное пользование чужими земельными участками. В соответствии с гражданским законодательством может устанавливаться частный сервитут и публичный сервитут.

Частный сервитут обычно устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка или других участков. Соглашение оформляется письменно и подлежит обязательной государственной регистрации в Реестре прав Единого государственного реестра недвижимости.

Публичные сервитуты устанавливаются только с учетом результатов общественных слушаний. Публичные сервитуты могут устанавливаться для прохода или проезда через земельный участок, размещения на нем межевых и геодезических знаков, подъездов к ним, а также для забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов, водопоя, для проведения на участке дренажных работ, для прогона через участок сельскохозяйственных животных.

5. *Аренда* земельных участков в настоящее время является наиболее распространенной формой права. Земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством. В этом случае заключается договор аренды, в котором указывается срок аренды и условия пользования земельным участком.

Организацией территории государства, рациональным использованием земли как средством производства, ее охраной, регулированием земельных отношений занимается землеустройство. Землеустройство есть социально-экономическая категория, так как с одной стороны оно направлено на обеспечение условий для проживания и трудовой деятельности людей, с другой – на организацию использования земли как средства производства с определенной экономической целью. Однако, когда в процессе эволюции человеческого общества производительные силы государства перестают соответствовать производственным отношениям, возникает необходимость смены общественных, в том числе земельных отношений и земельного строя. Глубокие социально-экономические преобразования осуществляются в результате проведения земельных реформ, а, следовательно, и смены систем землеустройства.

3. РАЗВИТИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В РОССИИ

Смена общественных отношений, собственности на средства производства в государстве, доходящая до смены общественно-экономического строя, неизбежно приводит к смене земельных отношений, так как известно, что земля есть основа любого производства. Смена земельных отношений регулируется земельной реформой. При проведении земельной реформы существенно меняются формы собственности на землю, структура землевладения и землепользования в аграрной сфере.

Земельная реформа – это законодательно оформленное коренное переустройство земельного строя и земельных отношений, связанное с преобразованием форм собственности на землю, передачей земли от одних собственников и пользователей другим и соответствующим изменением форм территориального устройства в стране. Для проведения земельной реформы необходимо осуществление широкомасштабных рыночных преобразований.

Таким образом, земельная реформа – это регулируемый и находящийся под контролем государства процесс перехода к новому земельному строю, представляющий собой концентрированное выражение его земельной политики.

В России можно выделить несколько этапов реформ в области землеустройства. К ним относятся:

- реформа периода становления Московского государства;
- петровская реформа (1689–1725);
- столыпинская аграрная реформа (1903–1913);
- октябрьская земельная реформа (1917–1930);
- современная земельная реформа (1990–2000).

3.1. Землеустройство в России в Средние века и в период становления Московского государства

В IX в. в эпоху формирования Древнерусского государства основную массу составляли земли сельских общин (вервей), обрабатывавшиеся сво-

бодными землепашцами-общинниками – смердами. Наряду с общинными землями было землевладение княжеское, которое передавалось по наследству и называлось «вотчина». Большинство вотчин принадлежало представителям древних русских княжеских и боярских родов. Вотчина – землевладение, представляющее собой участок земли, которым его обладатель мог владеть на правах полной собственности, но не мог беспрепятственно продать, подарить, завещать и т. д. В эпоху формирования Московского княжества и затем единого централизованного государства вотчина передавалась старшему наследнику во избежание дробления земель, что являлось своеобразным способом сохранения единства государства [6].

В связи с возрастанием противоречий между центральной великокняжеской властью и боярами-вотчинниками права вотчин стали ограничиваться, а в конце XVI столетия в России основной формой землевладения были уже не вотчины, а поместья, предоставлявшиеся за воинскую или государственную службу в России в конце XV в. Эти земли не были собственностью, а предоставлялись только на время службы, позже – пожизненно, но наследники не могли претендовать на получение этих землевладений в наследство. Этим поместное владение отличалось от вотчины, составлявшей полную наследственную земельную собственность своего владельца. Лица, обрабатывавшие такие земли, часто находились в той или иной зависимости от владельца. Впоследствии поместные владения стали наследоваться, а также переходить путем обмена, сдачи, продажи от помещика к помещику. С владением поместьем соединялось владение населяющими его крестьянами.

Инструментом налогообложения уже в середине XV в. стали земельные описания. На писцов были возложены обязанности по обмеру и межеванию земель, а затем и проверка прав владения. Перепись закрепляла права собственности на землю, которая в значительной своей части оказывалась захваченной феодалами крестьянской земли, а также определяла население, попадавшее путем включения в перепись, в феодальную зависимость и от государства.

К середине XVI в. вследствие расширения территории России за счет присоединения Казанского и Астраханского ханств землевладение, землепользование и земельные отношения в России оказались сильно запутан-

ными. Отсутствовала ясность в количестве и качестве земель поместий и вотчин, дворцовых, государственных, монастырских, церковных, крестьянских земель, не были описаны и распределены обширные земли, присоединенные к России в первой половине XVI в. Необходимо было установить, кто какими землями и на каком основании владеет, какие площади можно предоставить служилым людям, как пополнять казну за счет перераспределения земель. Появилась необходимость проведения земельной реформы.

Первой аграрной реформой на Руси считается реформа, проведенная Иваном Грозным в 1551–1556 гг. с целью увеличения денежных средств в казне, подчинения бояр и удельных князей великому князю московскому и всея Руси, создания новой системы землепользования – государственной поместной системы [7].

Описания проводились писцовыми партиями (комиссиями), которые направлялись Поместным приказом из Москвы в отдельные города и округа. Осуществлялся целый комплекс землеустроительных работ по учету земель, установлению границ, оценке качества земель, правовому оформлению земельных участков.

Для упорядочения землеустроительных работ была вначале создана *Поместная изба*, впоследствии этот орган был преобразован в *Поместный приказ* – специальное учреждение центрального управления, образованное в период царствования Ивана IV. Через Поместный приказ предоставлялись земли служилым людям в поместное владение. Он вел даточные (земельные) книги, в которых записывалось, кому, где и за какую службу даны земли. Здесь же осуществлялась регистрация перехода землевладений от одного лица к другому, разрешались в высшей инстанции земельные споры. В архиве приказа сосредоточивались дела и документы писцовых описаний.

Правовые основы землеустроительной деятельности обеспечивались *Соборным уложением* 1649 г. Это первый свод законов России, где межевание признавалось как самостоятельное юридическое действие. Межевые работы, проведенные в России в соответствии с *Соборным уложением*, навели определенный порядок в землевладениях и землепользованиях, однако окончательно не дали ясности в использовании земель и не закрепили прав всех помещиков на землю.

Для решения этих задач в период с 1680 по 1686 г., по наказам писцам было осуществлено новое валовое писцовое описание земель России. Для обозначения границ (межи) применяли столбы, деревья с тесаными гранями, рыли ямы, вырубали просеки, использовали также межники и границы живых урочищ. Инструментами для измерения служили трехаршинная сажень (2,13 м) (1 сажень = 2,14 м) и мерная веревка.

Писцовые описания принесли большую пользу государству и имели все признаки землеустройства. При их составлении писцы старались уничтожить чересполосицу, не устанавливая новых въездов в чужие леса, озера и места для рыбной ловли, еще не отданные никому в дачу (пользование), передавать только тем владельцам, внутри земель которых они находились. Существовали также правила размещения новых дорог для проезда, для отвода и размежевания земель. В начале XVIII в. поместная система землевладения была ликвидирована Петром I.

3.2. Реформа Петра I

Реформаторская деятельность Петра I существенно отразилась на развитии земельных отношений и землеустройства. По его указу в 1714 г. взамен вотчин и поместий вводилось наследственное владение земельными участками, получившими название *имение*. Помещики получили право полного и неограниченного распоряжения землей, не будучи обязанными, как ранее, служить на государственных должностях и содержать поместную армию. Взамен налога с земель была введена подушная подать, которая взималась с каждого подлежащего налогообложению человека по результатам переписи. Подушная подать также существенно отразилась на развитии земельных отношений и межеваний. Перенос подати со двора на самого работника дал возможность крестьянам пахать больше земли и освободил их от необходимости сокращать собственную предприимчивость, прячась от подати. С другой стороны, реформы Петра ухудшили положение крестьян в смысле большей зависимости их от помещиков. Прежде всего, было расширено крепостное право [8].

Петровские времена связаны с быстрым развитием геодезии, применением ее в практике межеваний. Обширная раздача прибалтийских земель,

начатая еще в 1712 г. с целью заселения их русскими колонистами, потребовала сплошного межевания, к которому были привлечены первые русские геодезисты из Адмиралтейства, подготовленные школой математических и навигационных наук. Крупнейшим землеустроительным мероприятием Петровской эпохи являлось составление карт России, которое проводилось с 1721 по 1760 г. В своей картографической деятельности Петр I исходил из текущих потребностей политической, военной и экономической жизни страны, руководствуясь строго определенным планом и системой. Им был издан целый ряд указов, направленных на проведение систематических съемок для нужд флота и для составления генеральной карты России: о подготовке кадров геодезистов, об обучении граверов, об организации отечественного картоиздания [9].

3.3. Землеустройство в XVIII–XIX вв.

После смерти Петра I, который поднял из низов многих людей, наделяя их землей за усердие в военной, научной, промышленной, социальной и других сферах деятельности, возникли множественные земельные споры между старыми и новыми владельцами.

В царствование Екатерины II (1762–1796) начались новые работы по размежеванию российских земель. В этот период приобретает простейшее геодезическое оборудование и в достаточных масштабах применяется геометрический метод межевания, при котором точно определяется общая площадь владений и угодий.

Важной вехой в истории землеустроительного дела в России стало проведение генерального межевания, предпринятого по Манифесту 19 сентября 1765 г., которое было направлено на разграничение земель и укрепление границ владений [10]. Генеральным межеванием было охвачено 35 российских губерний, в которых насчитывалось более 188 тыс. владений площадью более 300 млн га. По существу, это межевание положило начало землеустроительной службе. Главной целью генерального межевания российских земель было удовлетворение интересов дворянства, юридическое закрепление права собственности на землю, находящуюся в их фактическом владении.

Для проведения межевания были учреждены Главная межевая канцелярия при Сенате. Межевание признавалось делом государственным, поэтому всем вменялось в обязанность ничем не препятствовать его успешному ходу. За вред, причиненный межеванию, предусматривались строгие меры наказания. Землемеры, уличенные в несправедливости, пристрастии, взятках и в прочих злонамеренных действиях, подлежали военному суду.

При производстве Генерального межевания составлялась землеустроительная документация: полевой журнал, дневной журнал и экономический журнал. В полевом журнале записывались все данные, полученные из измерений в натуре; дневной журнал служил для отчетности землемера, и в нем описывались все его работы и дела; в экономический журнал вносилось описание по определенной форме всех экономических свойств межуемой дачи. По окончании межевания на каждую дачу Генерального межевания составлялись межевые документы: план и межевая книга.

Генеральное межевание длилось почти 100 лет и на всех этапах способствовало развитию капиталистических земельных отношений. В целом, съемки, планы и межевые книги Генерального межевания производились и составлялись достаточно подготовленными землемерами; они дали довольно надежный и ценный материал по межеванию, который использовался даже в XX в.

В первой половине века проводилось Специальное межевание, которое «имело цель» повысить интенсивность помещичьего хозяйства и обеспечить развитие рыночного оборота земли. Однако крепостной строй препятствовал прогрессу земледелия, росту его товарности и интенсивности. Обострение классовой борьбы в деревне вынудило царское правительство пойти на отмену крепостного права и начать крестьянскую реформу. Цель реформы заключалась в том, чтобы, освободив крестьян от личной зависимости и передав в их собственность или владение часть помещичьих земель, повысить их заинтересованность в увеличении производства сельскохозяйственной продукции. Первоначально крестьянам передавалась часть помещичьих земель за барщинные и оброчные повинности. Затем после подписания с помещиком сделки о выкупе земли крестьяне становились ее собственниками. Выкуп осуществлялся только с согласия помещиков, которые старались затянуть этот процесс. Землеустроительные работы этого

периода включали в себя установление размера земельного надела и повинностей с него; составление уставных грамот; определение размеров выкупных платежей; отвод земельных наделов в натуре; разверстывание и отграничение крестьянских земель от помещичьих владений.

Хотя реформа и способствовала преобразованию экономики страны на капиталистической основе, обилие крепостнических пережитков в деревне тормозило развитие сельского хозяйства: земельные отношения характеризовались сохранением класса помещиков, державших в своих руках рычаги государственной власти и огромные земельные богатства, и обезземеливанием крестьянства, ухудшением его землепользования. К началу XX в. назрела необходимость в новых, более решительных аграрных реформах.

3.4. Столыпинская аграрная реформа

Столыпин Петр Аркадьевич (1862–1911) – государственный деятель Российской империи, с 1906 г. министр внутренних дел, а затем премьер-министр. С его именем связаны крупные преобразования в стране. Среди них – аграрная реформа, освоение Сибири и заселение восточной части страны. Главным содержанием аграрной реформы был отказ от общинного способа организации жизни и производственной деятельности крестьян, который сдерживал развитие предпринимательства и рыночных отношений в деревне. Предлагалось введение частной крестьянской земельной собственности за счет передачи части земель от помещиков и осуществления переселенческой политики. Указ о паспортах для крестьян уравнивал их в правах с остальными сословиями Российской империи, крестьяне могли свободно менять место жительства [11].

Переселенческая политика П. А. Столыпина отличалась большей продуманностью и привлекательностью. Для переселенцев вводились различные ссуды, что позволило переселяться на новые земли и наиболее неимущим представителям крестьянского населения, а не только середнякам, как раньше. На местах заселения для избежания каких-либо земельных конфликтов со старожильческим населением переселенцам отводились специальные участки, выделенные для этих целей из казенных и кабинетных земель.

Проведенные реформы позволили России в канун первой мировой войны за короткий срок выйти на пятое место в мире по темпам экономического роста, создать благоприятный инвестиционный и налоговый климат для промышленности и предпринимательства.

Однако обострение социальных противоречий в России в начале XX в., начавшаяся первая мировая война и революционные события не позволили провести намеченные преобразования до конца.

3.5. Переустройство земель после Октября (1917–1928 гг.)

Власть большевиков понимала, что разрушить помещичье и церковное землевладение и создать опору в деревне благодаря передаче земель малоимущим крестьянам можно только с помощью землеустройства. Поэтому 26 октября (8 ноября) 1917 г. Вторым Всероссийским съездом Советов был принят Декрет о земле. На основе Декрета о земле был уничтожен земельный строй дореволюционной России и создан новый земельный строй России. Была отменена частная собственность на землю без вознаграждения крупных собственников. Фактически была проведена национализация земли. Национализация означала передачу всей земли в собственность государства, что, в свою очередь, означало исключительное право государства на ренту и определение государственной властью общих для всего государства правил владения и пользования землей. К таким правилам относится запрещение всякого посредничества, то есть передача земли субарендаторам, запрещение уступки земли тому, кто не является ее хозяином, запрещались сделки с землей: купля-продажа, аренда, залог. Декрет о земле предусмотрел различные формы землепользования – государственных предприятий, товариществ, артелей и трудящихся крестьян, но наемный труд не допускался.

Интенсивно формировалось земельное законодательство. Положения Декрета о земле были включены в Декларацию прав трудящегося и эксплуатируемого народа, которая затем вошла в Конституцию РСФСР, в Декрет о социализации земли (1918 г.), Положение о социалистическом землеустройстве и мерах перехода к социалистическому земледелию (1919 г.).

Положение впервые ввело понятие единого государственного земельного фонда, который находится в непосредственном заведовании и распоряжении соответствующих органов государственной власти и управления. Упоминались такие категории земель, как земли сельскохозяйственного назначения, земли, занятые промышленностью, транспортом, курортами, городские и поселковые земли. В 1922 г. был принят первый Земельный кодекс РСФСР. Начиная с 1917 г. землеустройство становится средством глубоких политических, экономических и аграрных преобразований в России.

Кодексом установлены следующие землеустроительные действия:

а) отвод земель, предоставляемых в пользование государственным организациям, учреждениям и предприятиям, городам и поселениям городского типа, объединениям трудовых земледельцев, иным учреждениям, обществам и лицам;

б) образование земельных фондов специального назначения;

в) изъятие земель для государственных и общественных надобностей;

г) установление городской черты;

д) раздел земель, состоящих в пользовании земельных обществ;

е) устранение или уменьшение чересполосности отдельных землепользований, вклинивания и вкрапливания их, дальнотемелья, неправильности очертаний границ и других недостатков землепользования;

ж) проложение, перемещение или упразднение дорог, предоставление водопоев и перемещение землепользований, в связи с производством коренных улучшений земельных угодий (мелиорации);

з) распланирование сельских мест поселения;

и) установление и изменение границ волостей.

Начиная с Земельного кодекса РСФСР (1922 г.), предусматривалось все землеустроительные действия осуществлять только на основании проектов землеустройства. За 5 лет было выполнено землеустройство колхозов на площади 1 638 тыс. га.

Внутриселенное землеустройство направлялось на проведение таких форм землепользования, которые готовили к совместному ведению хозяйства и облегчали кооперирование крестьян для подъема культуры земледелия.

3.6. Коллективизация и землеустройство в 1928–1990 гг.

Этот период можно разделить на несколько этапов. Начиная с 1928 г. в период сплошной коллективизации (1928–1932 гг.) землеустройство было направлено на создание землепользования колхозов и совхозов. Единоличное крестьянское хозяйство в стране планомерно ликвидируется в результате политики сплошной коллективизации. В феврале 1935 г. на II Всероссийском съезде колхозников был принят новый устав колхозов, который закрепил колхозы как основную форму сельскохозяйственного производства в стране. В результате коллективизации характер землепользования в стране существенным образом изменился. Новые крупные хозяйства могли успешно развиваться только при наличии прочной земельной базы. Центр тяжести землеустройства постепенно начал перемещаться в сторону территориальной организации производства в колхозах и совхозах. Перерыв в землеустроительной деятельности был связан с войной 1941–1945 гг.

С 1950 по 1954 г. основным видом землеустроительных работ было объединение землепользований мелких сельскохозяйственных артелей в более крупные и организация их территории. Эти преобразования требовали проведения все более сложных и разнообразных землеустроительных работ. Начали разрабатываться теоретические вопросы организации территории кормовых и специальных севооборотов, пастбищ, сенокосов, многолетних насаждений. К середине 50-х гг. окончательно сформировалось представление о внутрихозяйственном землеустройстве сельскохозяйственных предприятий, которое не потеряло своего значения и в наши дни.

В период 1954–1965 гг. проводилась широкомасштабная политическая кампания по освоению целинных и залежных земель [12]. Ее задачей являлось решение обострившейся в 1950-х гг. зерновой проблемы. Было организовано более трех тысяч новых совхозов. В это время преобладало межхозяйственное и внутрихозяйственное землеустройство новых совхозов.

Постановлением Совета министров РСФСР от 03.06.1961 № 682 «Об организации республиканского проектного института по землеустройству министерства сельского хозяйства РСФСР» был создан Росгипрозем, на базе которого в 1975 г. было организовано Всероссийское производственное проектное объединение по использованию земельных ресурсов – Росземпроект.

Главными задачами объединения было:

- проведение с учетом достижений науки и передового опыта проектно-изыскательских и обследовательских работ по сохранению и рациональному использованию каждого гектара земли на основе современных требований интенсификации сельского хозяйства и перевода его на индустриальную основу;

- составление долгосрочных прогнозов использования земельных ресурсов в автономных республиках, краях и областях на основе перспектив развития и размещения сельскохозяйственного производства, а также других отраслей народного хозяйства;

- проведение инвентаризации земель с определением их качественного состояния и уровня использования, выявление мелиоративного фонда и возможности вовлечения новых земель в сельскохозяйственный оборот;

- проведение земельно-оценочных работ, связанных с введением государственного земельного кадастра;

- участие в работе по совершенствованию закупочных цен на сельскохозяйственные продукты в автономных республиках, краях и областях, дифференциации их в зависимости от природно-экономических условий;

- разработка техно-рабочих проектов по рекультивации нарушенных земель, защите почв от эрозии, улучшению сельскохозяйственных угодий, созданию культурных пастбищ, освоению новых земель;

- проведение в районах Крайнего Севера геоботанических и других обследований и разработка на их основе проектов распределения между землепользователями оленьих пастбищ и охотничьих угодий с внутрихозяйственной организацией территории;

- проведение топографических съемок, почвенных, геоботанических и других обследований;

- перенос на местность (в натуру) утвержденных в установленном порядке землеустроительных проектов с выдачей землепользователям соответствующих документов, рабочих чертежей, почвенных очерков, карт, картограмм и других материалов.

Таким образом, к началу 1990 г. в стране сложилась стройная, отвечающая мировому уровню система землеустройства, способная выполнять задачи, связанные с планированием, прогнозированием и проектированием

использования земель, организацией территории, осуществлением комплекса мероприятий по защите земель и повышению их плодородия.

Итогом реформирования земельных отношений в советский период стала национализация земли – одно из важнейших условий возникновения социалистических правил. Право государственной собственности на землю является исключительным. Земля может принадлежать на праве собственности только государству и никому другому. Классификация земель по категориям в известной мере определила и структуру земельного законодательства, поскольку каждой категории земель соответствует самостоятельный раздел.

Однако уже к началу 70-х гг. стало ясно, что монополия государственной собственности на землю сдерживала развитие производства, особенно в агропромышленной сфере, отчуждая производителя сельскохозяйственной продукции от земли.

3.7. Земельные преобразования 1990–2000 гг. и современное состояние землеустройства

К концу XX столетия в России сложились предпосылки проведения земельной реформы. Этими предпосылками стали: монополия государственной собственности на землю, экономический кризис в аграрной отрасли, изменения в законодательстве в конце 80-х гг., в которых было введено множество субъектов права на землю: граждан, трудовых хозяйств, крестьянских и личных подсобных хозяйств, коллективных предприятий, товариществ. Целью реформы было повышение эффективности использования земли, создание условий для увеличения социального, инвестиционного и производственного потенциала земли, превращение ее в мощный самостоятельный фактор экономического роста.

Начало 90-х гг. – период активной законотворческой деятельности. В ноябре 1990 г. было принято сразу два закона подряд «О крестьянском фермерском хозяйстве» от 22 ноября и «О земельной реформе» от 23 ноября. 29.12.1991 принято Постановление Правительства РФ № 86 «О реорганизации колхозов и совхозов» (предписывалось колхозам и совхозам перерегистрироваться в новые формы хозяйствования: акционерные обще-

ства (АО), товарищества, кооперативы и др.). Государственная монополия на землю отменялась, собственность на земли делилась на виды государственной и частной, которая, в свою очередь, могла быть индивидуальной и коллективно-долевой. Был утвержден Государственный комитет РСФСР по земельной реформе. Путем реорганизации колхозов и совхозов (изъятие земель у сельскохозяйственных предприятий и передача их в ведение местным Советам) создавался специальный фонд перераспределения земель для наделения землей крестьянских и личных подсобных хозяйств, развития садоводства и огородничества, для расширения границ населенных пунктов. Осуществлена приватизация земель (т. е. бесплатная передача) на площади 117,7 млн га, в результате чего около 11,9 млн работников реорганизованных хозяйств стали собственниками земельных долей. 25.10.2001 был принят новый Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ, который подтвердил деление земельного фонда страны на семь категорий; установил правила их оборота и пользования, особенно земель промышленности и поселений, которые несмотря на то, что составляют малую долю всего земельного фонда страны (чуть более 2 %), являются наиболее экономически значимыми. В кодексе прописан принцип единства объекта недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, и самого земельного участка, в связи с чем промышленные предприятия получили возможность выкупать земельные участки.

Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ субъекты Федерации были наделены большими полномочиями по созданию рынка земли; разрешены купля и продажа земли; принятие законов местного уровня, определение сроков введения с учетом природно-климатических, культурных, социально-экономических особенностей, установление размеров сельхозугодий для частных лиц, видов разрешенного использования земель [13].

Согласно ст. 65 Земельного кодекса от 25.10.2001 № 136-ФЗ использование земли в России является платным. Формами платы являются: земельный налог, арендная плата. Ставки земельного налога и арендной платы дифференцированы в зависимости от местоположения и качества земельных участков. Динамика поступления земельных платежей иллюстрирует успешность реформы: от 1,7 трлн руб. в 1994 г. до 24,8 трлн руб. в 2000 г.

За последнее десятилетие были разработаны и утверждены постановлениями Правительства РФ несколько государственных программ: приоритетный национальный проект «Развитие АПК»; федеральная целевая программа «Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006–2010 годы и на период до 2012 года»; Концепция развития сельских территорий на период до 2020 года; федеральная целевая программа социального развития села; Доктрина продовольственной безопасности Российской Федерации; Программа устойчивого развития сельских территорий и другие нормативные акты и программы. С 2014 по 2018 г. на устойчивое развитие сельских территорий потрачено из федерального бюджета 66,5 млрд руб. С 2021 г. на селе планируется внедрять «инновации, обеспечивающие выход на современные стандарты качества услуг», модернизировать и развивать инфраструктуру.

4. ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ РОССИИ

Земельные ресурсы – земная поверхность, пригодная для проживания человека и для любых видов хозяйственной деятельности. Земельные ресурсы характеризуются величиной территории и ее качеством: рельефом, почвенным покровом и комплексом других природных условий. Совокупная площадь мирового земельного фонда составляет 134 млн км², или 13,4 млрд га. Если общую площадь суши принять за 100 %, то на долю обрабатываемых (пахотных) земель приходится примерно 10 %, лесов – 27 %, лугов и пастбищ – 23 %, ледниковых покровов – 10 %, пустынь, застроенных земель – 3,2 %.

Таким образом, в сфере сельскохозяйственного производства используется около 30 % земельного фонда мира.

Эффективная территория – это территория страны, пригодная для хозяйственного освоения. Непригодными считаются климатические зоны, где среднегодовая температура ниже двух градусов мороза, а высота над уровнем моря свыше 2 000 м.

В табл. 1 приведены данные об общей площади крупнейших стран мира и их эффективной территории.

Таблица 1

Площадь крупнейших стран мира, млн км²

Страна	Площадь, млн км ²	Эффективная территория, млн км ²
Россия	17,1	5,5
Канада	10,0	–
Китай	9,6	6,0
США	9,4	7,9
Бразилия	8,5	8,1

4.1. Земельный фонд и категории земель в Российской Федерации

Земельный фонд распределяется:

- по целевому назначению (категории земель);
- по видам и формам собственности;
- по землевладениям, землепользованиям;
- по земельным угодьям.

Согласно действующему земельному законодательству и сложившейся практике, ежегодно учет земель в Российской Федерации осуществляется Росреестром в настоящее время по категориям земель и угодьям. Целью учета земель является получение систематизированных сведений о количестве, качестве и правовом положении земель в границах территорий, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

Категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Правовой режим земель различных категорий определяется Земельным кодексом РФ, а также законодательством по использованию земель каждой категории.

Категория земель указывается в следующих документах:

- постановлениях органов исполнительной власти, решениях органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;
- правоудостоверяющих документах (свидетельствах, договорах);
- выписках из Единого государственного реестра недвижимости.

Установление категории важно при исчислении земельного налога и определения рыночной стоимости объекта.

Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает семь категорий земель по целевому назначению (табл. 2).

Земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, признаются *землями сельскохозяйственного назначения*.

В их составе выделяются:

- сельскохозяйственные угодья;

- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами;
- коммуникациями;
- лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений;
- водными объектами;
- зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Таблица 2

Структура земельного фонда России по категориям земель [14]

Категория земель	Занимаемая площадь, тыс. га	Доля, %
Земли сельскохозяйственного назначения	381 673,0	22,3
Земли населенных пунктов	20 551,7	1,2
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	17 614,8	1,0
Земли особо охраняемых территорий и объектов	49 646,4	2,9
Земли лесного фонда	1 126 643,0	65,8
Земли водного фонда	28 069,4	1,6
Земли запаса	88 320,8	5,2

Использование земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Земли населенных пунктов – это земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Единственная категория, где границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы населенных пунктов определяются в установленном порядке землеустройства. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные

в соответствии с градостроительными регламентами к территориальным зонам. Градостроительный кодекс РФ является основным документом, который регламентирует правила использования земель населенных пунктов [15].

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на земли:

- промышленности;
- энергетики;
- транспорта;
- связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- для обеспечения космической деятельности;
- обороны и безопасности;
- иного специального назначения.

Для каждого вида специального назначения данной категории, перечисленной выше, предназначен свой нормативный документ, который определяет его правовой режим (например, Федеральные законы «О связи», «Об электросетевом комплексе» и т. д.).

Земли особо охраняемых территорий и объектов

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение. К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей.

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и др.) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.). Земли лесного фонда относятся в основном к федеральной собственности. Использование земель лесного фонда осуществляется в соответствии с Земельным и Лесным кодексом.

Земли водного фонда – это земли:

1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;

2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах. Основной нормативный документ – Водный кодекс.

Земли запаса. К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель. В категории земель запаса присутствует площадь сельскохозяйственных угодий, которые вполне могут использоваться в сельском хозяйстве.

Разделение земельного фонда по земельным угодьям

Угодья являются основным элементом учета земель и подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья (табл. 3).

Таблица 3

Структура земельного фонда РФ по видам угодий

Угодья	тыс. га	%
Земельный фонд РФ		
Несельскохозяйственные угодья	1 490 564,1	87,0
Сельскохозяйственные угодья:	221 955,0	13,0
пашня	122 689,1	55,3
сенокосы	24 017,2	10,8
пастбища	68 398,3	30,8
залежи	4 930,4	2,2
многолетние насаждения	1 920,0	0,9

Несельскохозяйственные угодья – это земли под поверхностными водными объектами, включая болота, лесные земли и земли под древесно-кустарниковой растительностью, земли застройки, земли под дорогами, нарушенные земли, прочие земли (овраги, пески и т. п.). На долю несельскохозяйственных угодий приходилось 1 490,6 млн га, или 87,1 %. В основном это лесные площади.

Сельскохозяйственные угодья – это земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. К сельскохозяйственным угодьям относятся пашня, залежь, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения. Угодья – участки земли, планомерно и систематически используемые для определенных производственных целей с характерными природными различиями или приобретенными свойствами. Например: сенокос, временно используемый для выпаса скота, не считается пастбищем, лес, побочно используемый для сенокошения и выпаса скота, не является сенокосом.

Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Предоставление их для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях с учетом кадастровой стоимости угодий, определенной в результате кадастровой оценки.

4.2. Методы управления земельными ресурсами

Земельный фонд страны является национальным богатством, рациональное использование которого невозможно без системы управления.

К основным методам управления земельными ресурсами относятся:

- 1) землеустройство;
- 2) государственный кадастровый учет;
- 3) государственная регистрация прав;
- 4) мониторинг земель;
- 5) земельный контроль (надзор);
- 6) градостроительство и др.

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – это систематизированный свод сведений об учтенном в установленном порядке не-

движимом имуществе, о зарегистрированных правах на него, основаниях их возникновения, правообладателях и иных законодательно установленных сведений [16]. Это федеральный информационный ресурс, в котором осуществляется систематизация сведений об основных активах государства, – земельных участках и иных объектах недвижимости. Он формируется для выполнения функций управления земельным фондом страны, реализации национальной и международной политики, развития экономики страны.

Целью создания ЕГРН является:

- 1) формирование единой информационной базы о земельных участках и связанных с ними объектах недвижимости на всей территории страны;
- 2) обеспечение гарантии прав правообладателей на данные объекты;
- 3) упорядочение системы налогообложения;
- 4) активизация инвестиционных и рыночных процессов.

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (далее – кадастровый учет) признаются действия уполномоченного органа по внесению в Единый государственный реестр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Объектами кадастрового учета являются:

- а) земельные участки;
- б) здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства;
- в) единые недвижимые комплексы;
- г) предприятие как имущественный комплекс.

Информационные взаимодействия в сфере государственных кадастров и землеустройства в современной России базируются на компьютерных технологиях. Ныне уже автоматизированы все главные технологические процессы кадастра, ставшие компонентами единой автоматизированной

системы ЕГРН Российской Федерации на основе использования геоинформационных технологий (ГИС-технологий).

Первая геоинформационная система (ГИС) разработана в 1963–1971 гг. в Канаде (Canadian GIS) для решения задач рационального землепользования. Теперь же ГИС-технологии стали общепризнанным в мировой практике инструментарием, обеспечивающим эффективное управление земельными и природными ресурсами. Они позволяют создать единую оптимально организованную пространственную модель территории, предоставляют многопользовательский доступ к данным о ней, дают возможность оперативно интегрировать информацию в научных и практических целях для хозяйственного и экономического развития территории.

Государственный мониторинг земель представляет систему наблюдений о состоянии земельного фонда. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации. Цель мониторинга земель – сбор данных, которые обеспечили контроль за их сохранением.

Задачами государственного мониторинга земель являются:

- своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогнозирование мероприятий, предупреждение или устранение последствий негативных процессов;

- обеспечение органов государственной власти информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель в целях реализации полномочий по государственному земельному надзору (в том числе для проведения административного обследования объектов земельных отношений);

- обеспечение органов местного самоуправления информацией о состоянии окружающей среды в целях реализации полномочий в области земельных отношений по муниципальному земельному контролю.

В соответствии с утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 22.07.2021 № П/0315, функции в сфере ведения государственного мониторинга земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения) осуществляют территориальные органы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Государственный мониторинг земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации осуществляется Министерством сельского хозяйства Российской Федерации, подведомственными Министерству федеральными государственными бюджетными учреждениями.

Государственный земельный контроль (надзор) является механизмом, обеспечивающим соблюдение земельного законодательства, а также инструментом управления, направленным на предупреждение, выявление и пресечение нарушений.

Организация и проведение государственного земельного надзора на территории субъектов осуществляется главными государственными инспекторами, их заместителями, государственными инспекторами по использованию и охране земель в форме плановых проверок в соответствии с годовыми планами, а также в форме внеплановых проверок на основании распоряжений заместителя главного государственного инспектора субъекта по использованию и охране земель.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.

К основным понятиям, используемым в градостроительном кодексе, относятся:

- 1) территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон;
- 2) функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;
- 3) градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
- 4) правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, гра-

достроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Землеустройство – мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства.

Землеустройство осуществляют на всех землях, независимо от их целевого назначения и форм собственности, с использованием научно обоснованной и в установленном порядке утвержденной землеустроительной документации – прогнозов, программ, схем и проектов, материалов обследований и изысканий.

5. ПОНЯТИЕ О РАЦИОНАЛЬНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ

Рациональное использование земель – обеспечение всеми землепользователями в процессе производства максимального эффекта в осуществлении целей землепользования с учетом охраны земель и оптимального взаимодействия с природными факторами.

Рациональное использование земли способствует ее постоянному улучшению. Для рационального использования земель большое значение имеет коренное улучшение их качественного состояния. По воздействию на землю и экономической значимости все мероприятия подразделяются на следующие виды: землеустроительные, агротехнические, инженерные.

Охрана земель – это система правовых мероприятий по предотвращению и устранению необоснованных изъятий их из сельскохозяйственного использования. Конечная цель – создание организационно-территориальных предпосылок для ведения высокоэффективного и экологически безопасного производства.

Существуют разнообразные методы охраны земель, содержание которых надо знать: землеустроительные методы охраны земель, технические, биологические, правовые методы. В частности, землеустроительные: посредством землеустройства, прежде всего, организуется территория. Организация территории – это ее устройство, упорядочение, приведение в необходимую систему, соответствующую конкретным производственным и другим целям, определенной части земной поверхности (земли).

6. ЗАКОНОМЕРНОСТИ РАЗВИТИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

1. *Землеустройство – социально-экономическое явление.* Оно возникло в глубокой древности и развивается по мере развития земельных отношений. Соотношение производительных сил и производственных отношений определяет способ производства. Способ производства есть явление объективное, не зависящее от воли и сознания людей, но является результатом общественного экономического развития. Земля как средство производства и пространственный ресурс является частью производительных сил общества. Размещение средств производства, организация территории является функцией землеустройства. Земля и землеустройство являются элементом производственных отношений, в том числе земельных отношений, в которых реализуются права на земельные участки, организуются землевладения и землепользования, устанавливаются границы земельных участков и т. д.

Все это дает основания утверждать, что землеустройство является социально-экономическим явлением.

2. *Землеустройство имеет государственный характер.* Характер и конкретное содержание землеустройства определяется земельным законодательством. Организация и финансирование землеустроительных работ осуществляется в основном государством. Руководство землеустроительными мероприятиями, контроль за их осуществлением и охрана земли осуществляются государственными землеустроительными органами. Государство определяет и регулирует землеустроительный процесс, предоставление, изъятие земельных участков и другие действия. Государство организует подготовку землеустроительных кадров высшего и среднего звена.

3. *Землеустройство развивается и изменяется в соответствии с изменяющимися потребностями экономического и социального развития.* Характерная черта – профессионально обоснованное содержание землеустроительных действий в каждый исторический период времени. Например, в настоящее время основные землеустроительные работы направлены на реализацию земельной реформы: формирование землепользования кре-

стьянских хозяйств, установление черты сельских населенных пунктов, реорганизация землепользования и другие цели.

Таким образом, землеустройство не только развивается в соответствии с потребностями народного хозяйства, выполняя при этом определенный государственный заказ, но также активно влияет на государственную земельную политику.

4. *Содержание и методы землеустройства постоянно совершенствуются на научной основе.* Землеустройство опирается на научные достижения различных направлений: естественного, технического, правового, экономического и других циклов.

Среди естественных наук широко используются достижения почвоведения, земледелия и растениеводства; в техническом отношении землеустройство базируется на передовых методах геодезии, фотограмметрии, мелиорации, информатики; правовая сторона землеустройства регулируется гражданским, земельным, административным и другими направлениями юридической науки. В экономическом отношении землеустройство опирается как на общую экономическую теорию, так и на отраслевые экономики.

Таким образом, современная землеустроительная наука выделяет четыре закономерности.

1. Землеустройство – социально-экономическое явление. Возникло в глубокой древности и развивается по мере развития земельных отношений.

2. Землеустройство имеет государственный характер.

3. Землеустройство развивается и изменяется в соответствии с изменяющимися потребностями экономического и социального развития;

4. Землеустройство опирается на научные достижения различных направлений: естественного, технического, правового, экономического и других циклов.

7. ЛАБОРАТОРНЫЕ РАБОТЫ

7.1. Лабораторная работа № 1.

Составление схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Цель работы: изучить теоретические и методические основы подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории при образовании земельных участков и получить практические навыки по подготовке схемы.

Для соблюдения установленных требований и принятия объективных проектных решений при подготовке схемы необходимо использовать большое количество разнородных исходных данных. Список и описание исходных данных для выполнения данной лабораторной работы приведен ниже.

Исходные данные:

- ортофотопланы на территорию Колыванского района Новосибирской области;
- кадастровый план территории в электронном виде (на территорию кадастрового квартала);
- правила землепользования и застройки на территорию Колыванского района Новосибирской области в электронном виде;
- программное обеспечение: ГИС Mapinfo, Microsoft Excel, Microsoft Word.

Теоретические основы лабораторной работы

Земельный участок, как описывалось ранее, представляет собой часть земной поверхности, имеющую индивидуализирующие характеристики, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости. Земельный кодекс РФ [5] предусматривает пять способов образования земельных участков. Единственным способом, предполагающим первичное образование участка, является образование из земель государственной или муници-

пальной собственности. Документами, позволяющими выполнить такое образование, выступают:

- проект межевания территории;
- проектная документация лесных участков;
- утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории подготавливается на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и в Правилах землепользования и застройки по соответствующей территории, на ней отображаются границы земельного участка, его площадь.

Правила землепользования и застройки представляют собой документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из несколь-

ких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При выполнении данной работы необходимо учитывать Правила землепользования и застройки на заданную территорию для соблюдения предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков, выбора вида разрешенного использования земельного участка.

Ортофотоплан представляет собой фотографический план местности на точной геодезической основе, полученный путем аэрофотосъемки или космической съемки. Ортофотоплан является не только наглядным изображением земной поверхности в привычном для человека виде, но и основой для создания топографических карт и планов, экологического мониторинга, а также может использоваться для целей Единого государственного реестра недвижимости.

При выполнении данной работы ортофотоплан необходим для наглядного изображения местности, на которой будет расположен земельный участок.

Методические основы лабораторной работы

Составление схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории включает:

1) подготовительные работы;

2) составление схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории;

3) составление пояснительной записки.

Подготовительные работы

Подготовительные работы включают в себя следующие этапы:

- 1) получить у преподавателя исходные данные;
- 2) изучить и проанализировать полученные документы и материалы.

Схема расположения земельных участков на кадастровом плане соответствующей территории состоит:

- из титульного листа;
- пояснительной записки;
- схемы расположения земельного участка (картографические материалы).

Составление схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории

Первым этапом в выполнении лабораторной работы 1 является отображение исходных данных на карте. В программном обеспечении MapInfo необходимо открыть следующие слои:

- ортофотопланы на рабочий поселок Колывань (рис. 1), с отключением пределов демонстрации через «Свойство слоя»;
- карту градостроительного зонирования (рис. 2);
- кадастровый план территории на несколько кадастровых кварталов рабочего поселка Колывань (см. рис. 2).

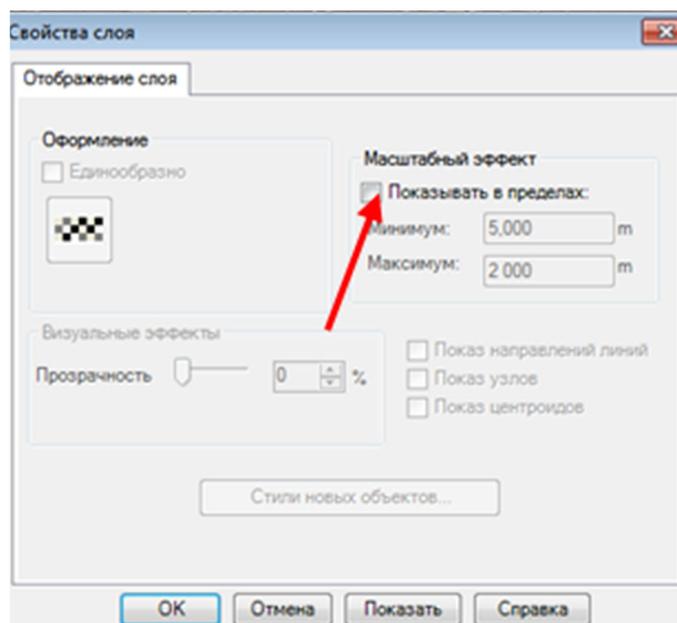


Рис. 1. Ортофотопланы на рабочий поселок Колывань

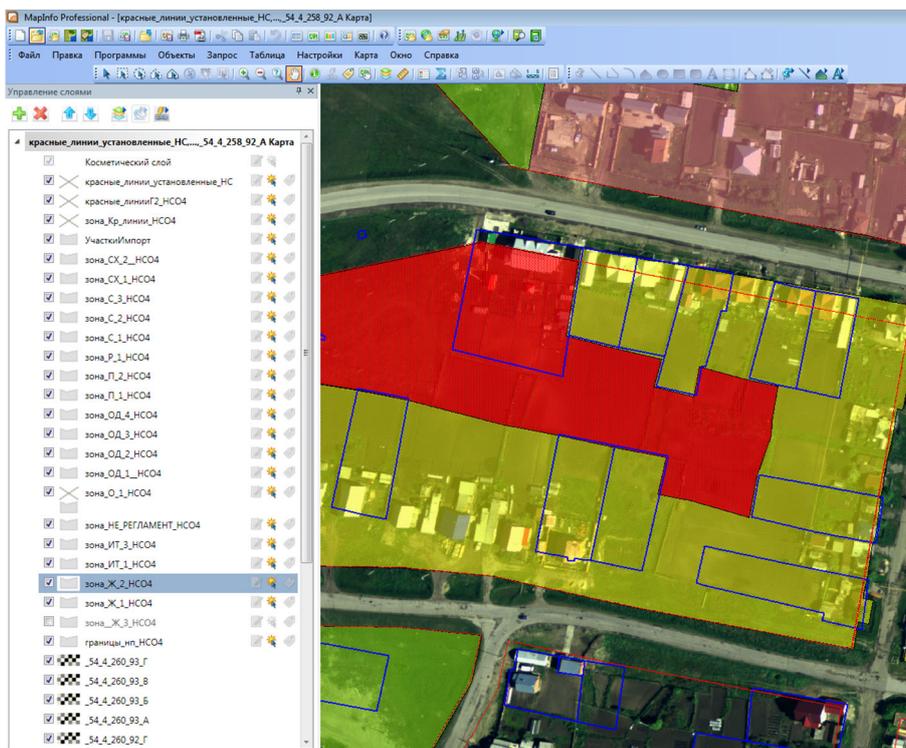


Рис. 2. Графическое отображение карты градостроительного зонирования и кадастрового плана территории на выбранный кадастровый квартал

Далее необходимо создать новый слой: «Файл – новая таблица» и задать поля, представленные на рис. 3.

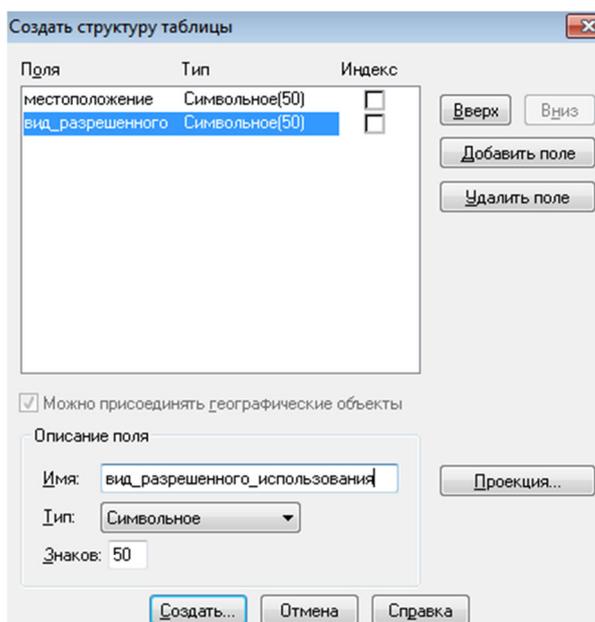


Рис. 3. Структура таблицы «Новый участок»

Земельный участок сформировать из свободных земель муниципальной и государственной собственности, используя при этом исходные данные: кадастровый план территории, правила землепользования и застройки территории, ортофотопланы.

При формировании границы земельного участка следует учитывать следующие правила:

1) земельный участок сформировать таким образом, чтобы было возможно обеспечить надлежащую эксплуатацию или строительство капитального объекта, сохраняя неразрывное единство земельного участка и расположенного (строящегося) на нем капитального объекта;

2) земельный участок формировать по присущим только ему индивидуальным характеристикам: месторасположение, площадь, границы, ограничения и обременения в использовании, размер земельного участка определить в соответствии с утвержденными в установленном порядке предельными размерами;

3) при формировании земельного участка необходимо предусмотреть возможность доступа к нему от земель общего пользования (резервных земель), в том числе через соседние земельные участки, путем ограниченного использования их части на основании сервитута;

4) не допускать изломанность проектируемых границ земельного участка;

5) земельный участок должен проектироваться в границах одного кадастрового квартала.

Границы проектируемого земельного участка отображаются цветом, отличным от цвета границ существующих земельных участков инструментом «Полигон» без заливки (рис. 4).

Для подтверждения правильности выполнения данного этапа работы необходимо выявить территориальную зону, в которой образован участок, и удостовериться в соблюдении правил землепользования и застройки, в частности – что площадь образуемого земельного участка не выходит за пределы минимальной и максимальной площади (рис. 5). В территориальной зоне Ж-2 в соответствии с Правилами землепользования и застройки рабочего поселка Колывань и выбранного вида разрешенного ис-

пользования возможно образование участков в пределах площади «от 100 до 800 000 кв. м».

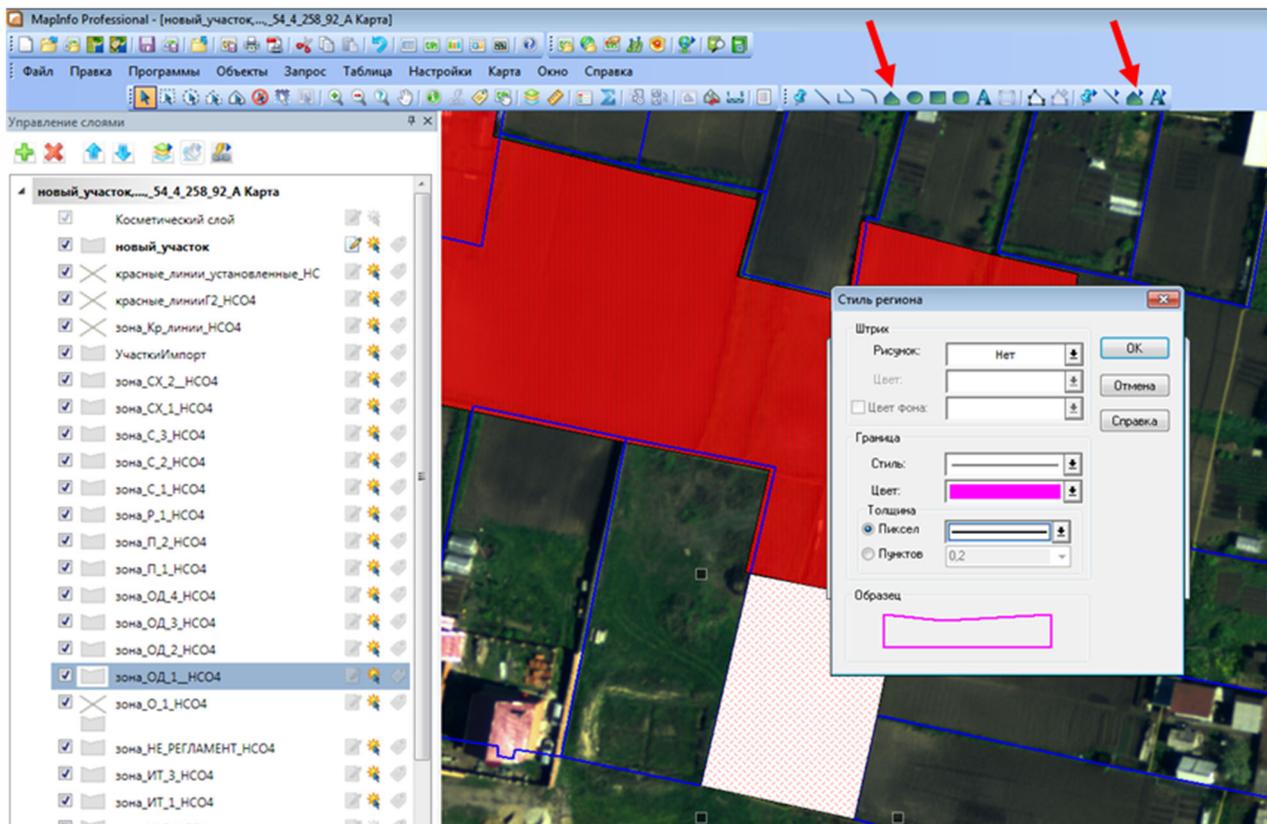


Рис. 4. Нанесение границы образуемого земельного участка и смена ее стиля

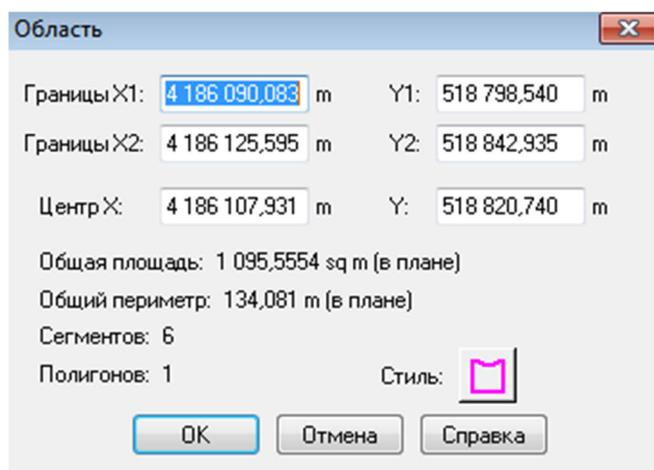


Рис. 5. Сверка площади образуемого земельного участка и Правил землепользования и застройки

После нанесения границы земельного участка следует перейти к обозначению его поворотных точек. Необходимо создать новый слой со структурой таблицы, представленной на рис. 6.

В созданном слое инструментом «Символ» расставляются поворотные точки границ спроектированного земельного участка по часовой стрелке. Для отображения порядковых номеров поворотных точек выбирается следующая совокупность команд «Таблица – Обновить колонку», где в таблице «поворотные точки» колонке «номер_точки» присваивается значение «rowid» (рис. 7).

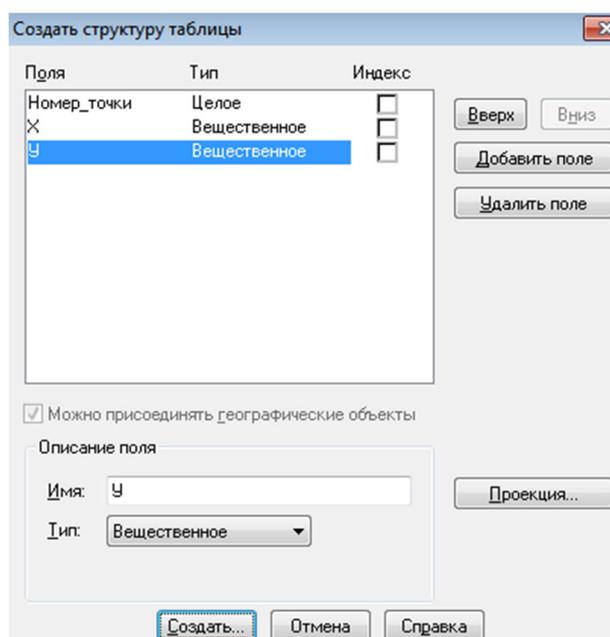


Рис. 6. Структура таблицы «Поворотные точки»

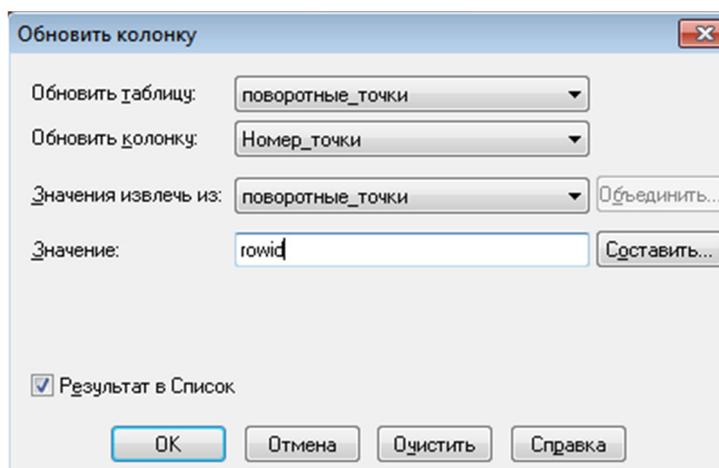


Рис. 7. Значение колонки, задающее номера поворотным точкам

В целях отображения номеров поворотных точек на карте используется инструмент «Бирка» рядом с названием изменяемого слоя и через «Свойства слоя» есть возможность изменить стиль подписей и правила подписывания.

Для определения координат поворотных точек колонкам X и Y задаются значения функции «CentroidY» и «CentroidX» с обратным значением (X – CentroidY, Y – CentroidX).

Итогом подготовки графической части лабораторной работы № 1 является подготовка отчета, пример которого показан на рис. 8. На ней представлены вид разрешенного использования, площадь образуемого участка, условные обозначения, а также таблица координат поворотных точек.

**Образование земельного участка
из земель муниципальной собственности**



Масштаб 1:760

ВРИ образуемого ЗУ: кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны;
Площадь образуемого ЗУ: 1095 кв м

Условные обозначения:

- граница образуемого земельного участка
- граница существующего земельного участка
- территориальная зона Ж-2
- ◆ обозначение поворотной точки

Номер точки	X	Y
1	518 842,93	4 186 098,94
2	518 841,12	4 186 107,42
3	518 837,04	4 186 125,59
4	518 817,28	4 186 121,56
5	518 798,54	4 186 117,44
6	518 804,53	4 186 090,08

Выполнил: обучающийся Бз-21
Иванов И.И.

Рис. 8. Графическая часть лабораторной работы № 1

Составление пояснительной записки (см. приложение).

При заполнении текстовой части Схемы расположения земельного участка используются полученные сведения из работы с Mapinfo и Правил землепользования и застройки, а именно:

- перечень исходных документов и материалов;
- категория земель;
- номер кадастрового квартала, в границах которого выполнялось образование земельного участка;
- вид разрешенного использования, выбранный в соответствии с территориальной зоной;
- площадь образуемого земельного участка;
- местоположение образуемого земельного участка;
- координаты поворотных точек границы образуемого земельного участка;
- описание смежных земельных участков;
- система координат.

Подготовленная схема в двух частях передается преподавателю на проверку через электронную информационную систему, при возникновении вопросов преподаватель вправе запросить у обучающегося рабочий набор, используемый в программном обеспечении Mapinfo.

7.2. Лабораторная работа № 2.

Особенности установления и описания границ ЗОУИТ

Цель работы: изучить теоретические и методические основы подготовки текстового и графического описания зон с особыми условиями использования территорий для внесения в Единый государственный реестр недвижимости.

Для соблюдения установленных требований и принятия объективных проектных решений при подготовке текстового и графического описания необходимо использовать большое количество разнородных исходных данных. Список и описание исходных данных для выполнения данной лабораторной работы приведен ниже.

Исходные данные:

- ортофотопланы на территорию г. Новосибирска;
- кадастровый план территории в электронном виде (на территорию кадастрового квартала);
- сведения о зонообразующем объекте;
- программное обеспечение: ГИС Mapinfo, Microsoft Exel, Microsoft Word, ТехноКад;
- нормативные акты, регламентирующие установление зоны (табл. 4).

Таблица 4

Виды ЗОУИТ и их нормативно-правовое регулирование

Вид зоны	Объект охраны	Нормативно-правовое регулирование	Согласующий орган
Зоны охраны объектов культурного наследия	Мосты, плотины, ансамбли	Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 18.07.2019) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».	Департамент государственной охраны объектов культурного наследия Министерства культуры РФ.
Защитная зона объекта культурного наследия	Мосты, плотины, ансамбли	Постановление Правительства РФ от 26.04.2008 № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»	Региональные органы охраны объектов культурного наследия
Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)	Воздушные и кабельные линии электропередач	Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»	Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору
Охранная зона железных дорог	Железная дорога	Постановление Правительства РФ от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог». Приказ Минтранса РФ от 06.08.2008 № 126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»	Федеральное агентство железнодорожного транспорта

Вид зоны	Объект охраны	Нормативно-правовое регулирование	Согласующий орган
Придорожные полосы автомобильных дорог	Автомобильная дорога	Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Приказ Минтранса РФ от 13.01.2010 № 4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения»	Федеральное дорожное агентство
Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	Газопроводы, нефтепроводы и др.	Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»	Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору
Охранная зона линий и сооружений связи	Кабельные, радиорелейные и воздушные линии связи и линии радиодиффузии	Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»	
Санитарно-защитная зона	Промышленные узлы	Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон»	Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека
Охранная зона тепловых сетей	Тепловые сети		

Теоретические основы лабораторной работы

Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ) определены в Градостроительном кодексе РФ как охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследования, водоохранные зоны, зоны энергетики,

трубопроводов, охранная зона линий и сооружений связи [15, 17]. Всего Земельным кодексом РФ [5, 18] предусмотрено установление 28 видов ЗОУИТ, перечень закрытый и может дополняться только через изменение федерального законодательства.

Особенности каждого вида зон предполагается обозначить в соответствующих подзаконных актах Правительства РФ. Однако нормотворческая работа все еще ведется.

В соответствии со ст. 105 Земельного кодекса РФ могут быть установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий [5]:

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) защитная зона объекта культурного наследия;
- 3) охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) охранная зона железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6) охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 7) охранная зона линий и сооружений связи;
- 8) приаэродромная территория;
- 9) зона охраняемого объекта;
- 10) зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
- 11) охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
- 12) охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
- 13) водоохранная зона;
- 14) прибрежная защитная полоса;
- 15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;

16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;

17) зоны затопления и подтопления;

18) санитарно-защитная зона;

19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;

20) охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;

21) зона наблюдения;

22) зона безопасности с особым правовым режимом;

23) рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал;

24) рыбохозяйственная заповедная зона;

25) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);

26) охранная зона гидроэнергетического объекта;

27) охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена;

28) охранная зона тепловых сетей.

Законодательством предусмотрены цели установления ЗОУИТ, в их числе: защита жизни и здоровья граждан, обеспечение сохранности объектов культурного наследия, охрана окружающей среды, безопасная эксплуатация объектов транспорта, связи и энергетики.

Земельным кодексом РФ также установлено, что для ввода в эксплуатацию объектов, которые требуют установления охранной зоны, необходимо предварительное координатное описание и внесение в ЕГРН границы такой зоны [5], т. е. к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию должен быть приложен документ, содержащий текстовое и графическое описание охранной зоны.

Само разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в данном случае будет одновременно являться и решением об установлении охранной зоны в соответствующих границах.

Таким образом, в настоящее время невозможно построить объект, который требует установления ЗОУИТ, без предварительно установления соответствующей зоны.

При определении правового режима установления ЗОУИТ необходимо предусмотреть:

- этапы принятия распоряжения об установлении ЗОУИТ;
- орган, уполномоченный на принятие акта об установлении ЗОУИТ;
- перечень документов, подлежащих подготовке при установлении ЗОУИТ;
- порядок обозначения границ ЗОУИТ в графическом отображении сведений ЕГРН и на местности;
- сроки и периоды установления ЗОУИТ;
- перечень объектов, подлежащих защите при установлении ЗОУИТ;
- основания изменения и прекращения действия ЗОУИТ;
- сведения о возмещении убытков собственникам земельных участков, которые затрагивают ЗОУИТ.

Моментом начала действия режима ЗОУИТ считается день внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости, а именно в Реестр границ, по заявлению органа, принявшего решение о ее установлении [16]. Состав сведений включает в себя информацию о земельных участках, попадающих под действие ЗОУИТ, реквизиты документа-основания установления, тип зоны, описание местоположения ее границ и иные характеристики.

Прекращение действия ЗОУИТ законодатель связывает с окончанием срока, на который они были установлены, либо же с изданием правового акта, предусматривающего такое прекращение.

Со дня внесения сведений о ЗОУИТ в Единый государственный реестр недвижимости на земельных участках в ее границах не допускается строительство новых и эксплуатация существующих объектов капитального строительства, вид разрешенного использования которых не соответствует ограничениям их использования.

На рис. 9 представлены этапы установления ЗОУИТ и внесения сведений в ЕГРН.

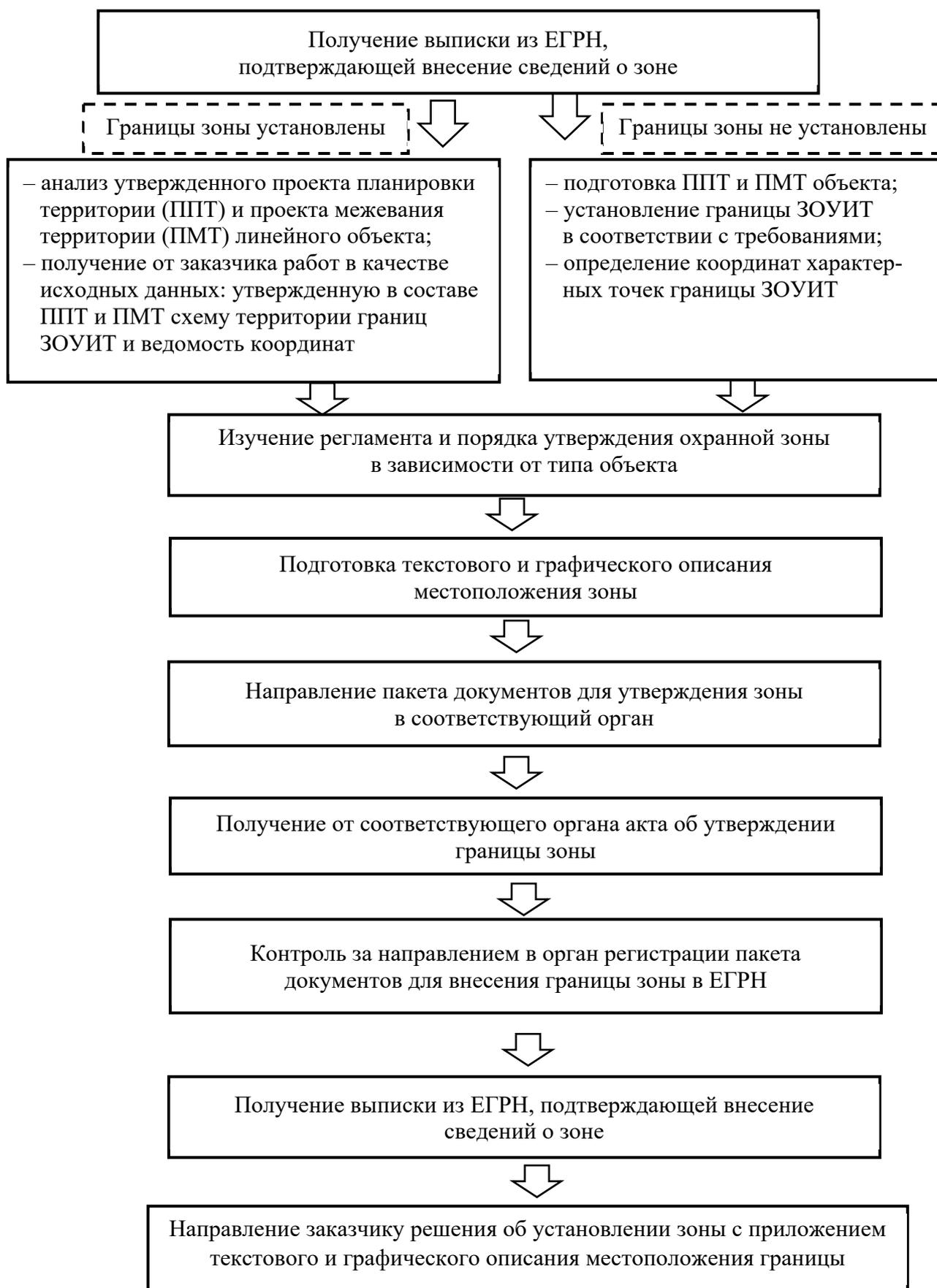


Рис. 9. Этапы установления ЗОУИТ и внесения сведений в ЕГРН

Зона с особыми условиями использования не является самостоятельным объектом гражданских правоотношений, а представляет собой ограничение прав собственников объектов недвижимости в установленных пределах, в связи с этим значимость приобретает защита законных интересов их правообладателей в целях недопущения ограничения возможности реализации прав владения, пользования и распоряжения в соответствии с установленным режимом. Такая защита реализуется через обеспечение сохранности жизни и здоровья граждан, объектов, расположенных в описываемой зоне, их использование согласно виду разрешенного использования или назначения, уведомление правообладателей объектов, попадающих в установленную зону в письменной или электронной форме.

В связи с установленным ограничением прав собственникам объектов недвижимости предусмотрена компенсация в виде возмещения убытков или же выкупа таких объектов при невозможности их дальнейшей эксплуатации.

Сведения об установлении ЗОУИТ находят свое отражение в генеральных планах, картах градостроительного зонирования, проектах межевания территорий, градостроительных планах земельных участков, а также схемах расположения земельных участков на кадастровом плане территории.

Методические основы лабораторной работы

Для подготовки текстового и графического описания зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) необходимо использовать ГИС MapInfo и программный комплекс «ТехноКад».

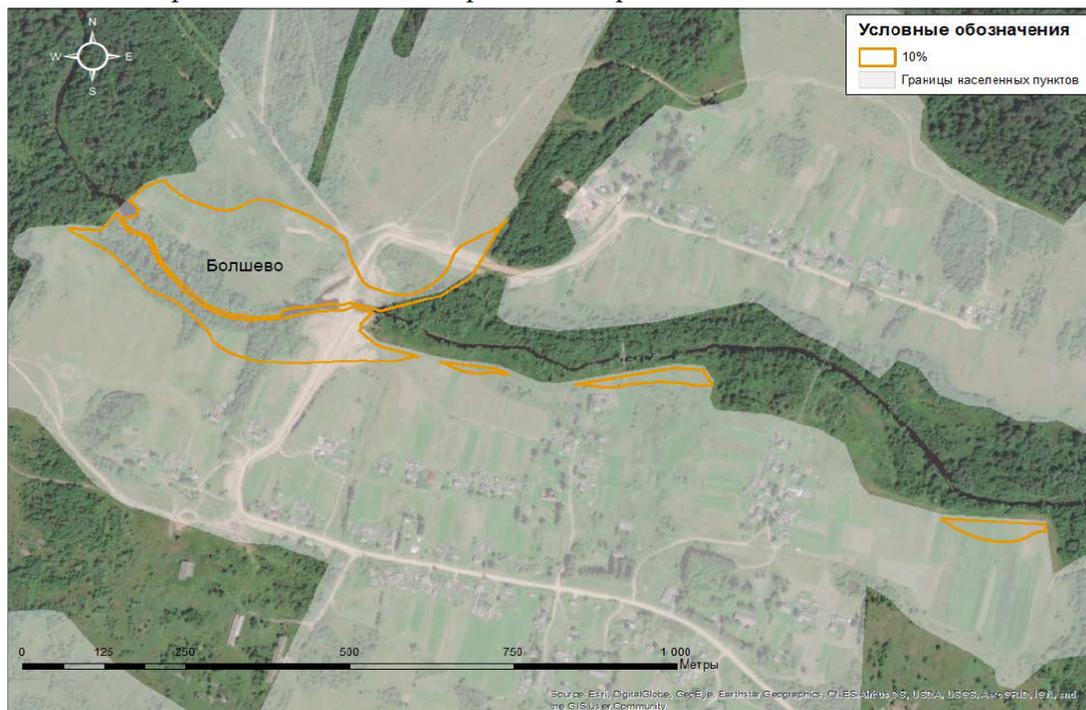
Работы по установлению ЗОУИТ осуществляются в следующем порядке.

1. На основе выданных преподавателем исходных данных определяется вид зоны, который подлежит установлению.

2. Осуществляется поиск нормативно-правовых актов, которые регламентируют порядок установления такой зоны, размеры зоны, сведения о проведении согласования границ зоны.

3. С помощью ГИС MapInfo относительно зонообразующего объекта осуществляется проектирование границ зоны в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов. Пример запроектированной зоны затопления, подтопления реки Днепр представлен на рис. 10. На рис. 11 представлены запроектированные зоны затопления и подтопления реки Днепр с учетом разных процентов обеспеченности.

Границы зон затопления при паводках различной обеспеченности



Масштаб 1: 10 000

Рис. 10. Пример запроектированной зоны затопления, подтопления реки Днепр

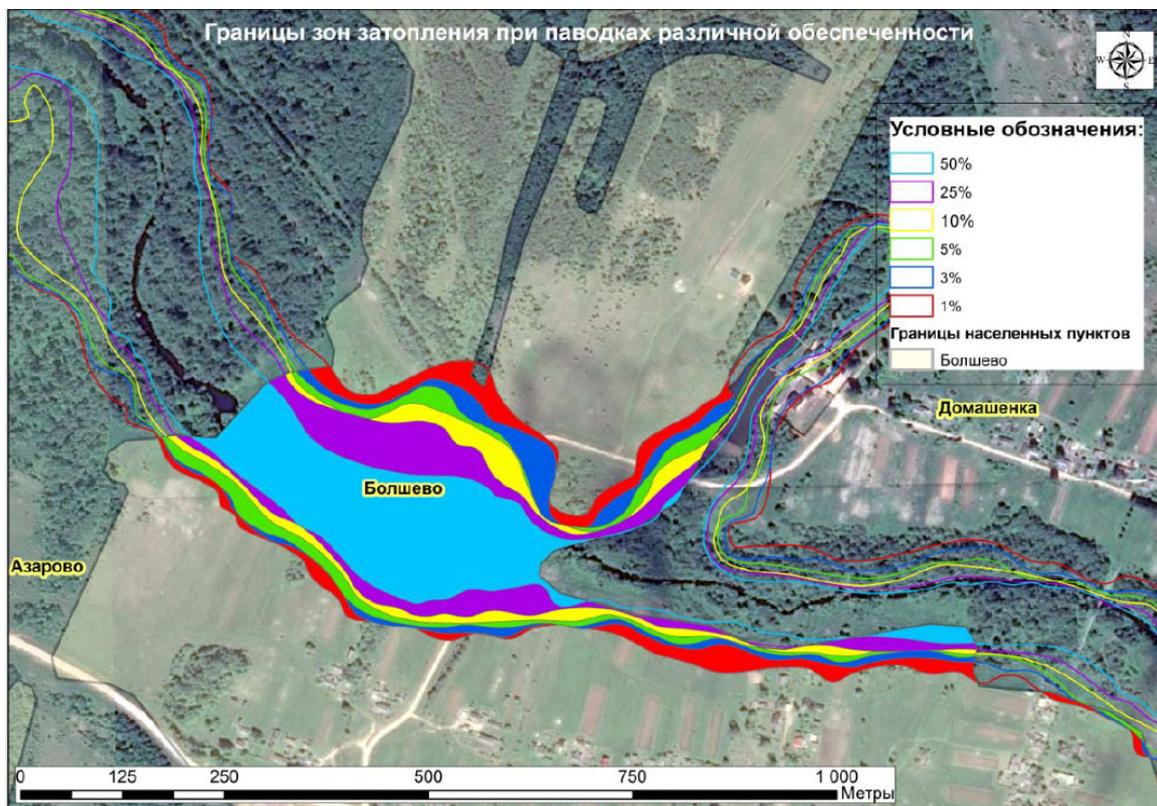


Рис. 11. Запроектированные зоны затопления и подтопления реки Днепр с учетом разных процентов обеспеченности

4. Необходимо выполнить экспорт запроектированной зоны в обменный формат MapInfo (mif).

5. Далее необходимо подготовить текстовое и графическое описание ЗОУИТ:

– в форме электронного документа в формате XML для передачи в орган регистрации прав с целью внесения сведений в единый государственный реестр недвижимости [19, 20];

– в форме документа формата Word для подготовки лабораторной работы.

Форма и требования к подготовке текстового и графического описания ЗОУИТ утверждены приказом Министерства экономического развития от 23.11.2018 № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории» [21].

Подготовка текстового и графического описания осуществляется в программном комплексе «ТехноКад».

Программный комплекс «ТехноКад» состоит из двух модулей:

– «ТехноКад – Экспресс» предназначен для подготовки разделов текстовой части документов (межевого плана, технического плана, карты-плана территории, описания границ зон и т. д.);

– «ТехноКад – Гео» предназначен для подготовки разделов графической части документов (чертежа, схемы расположения, схемы геодезических построений и т. д.).

Для подготовки текстового и графического описания ЗОУИТ необходимо запустить модуль «ТехноКад – Экспресс».

После запуска модуля программы необходимо двойным щелчком мыши выбрать регламент работы «Установление границы/зоны» (рис. 12).

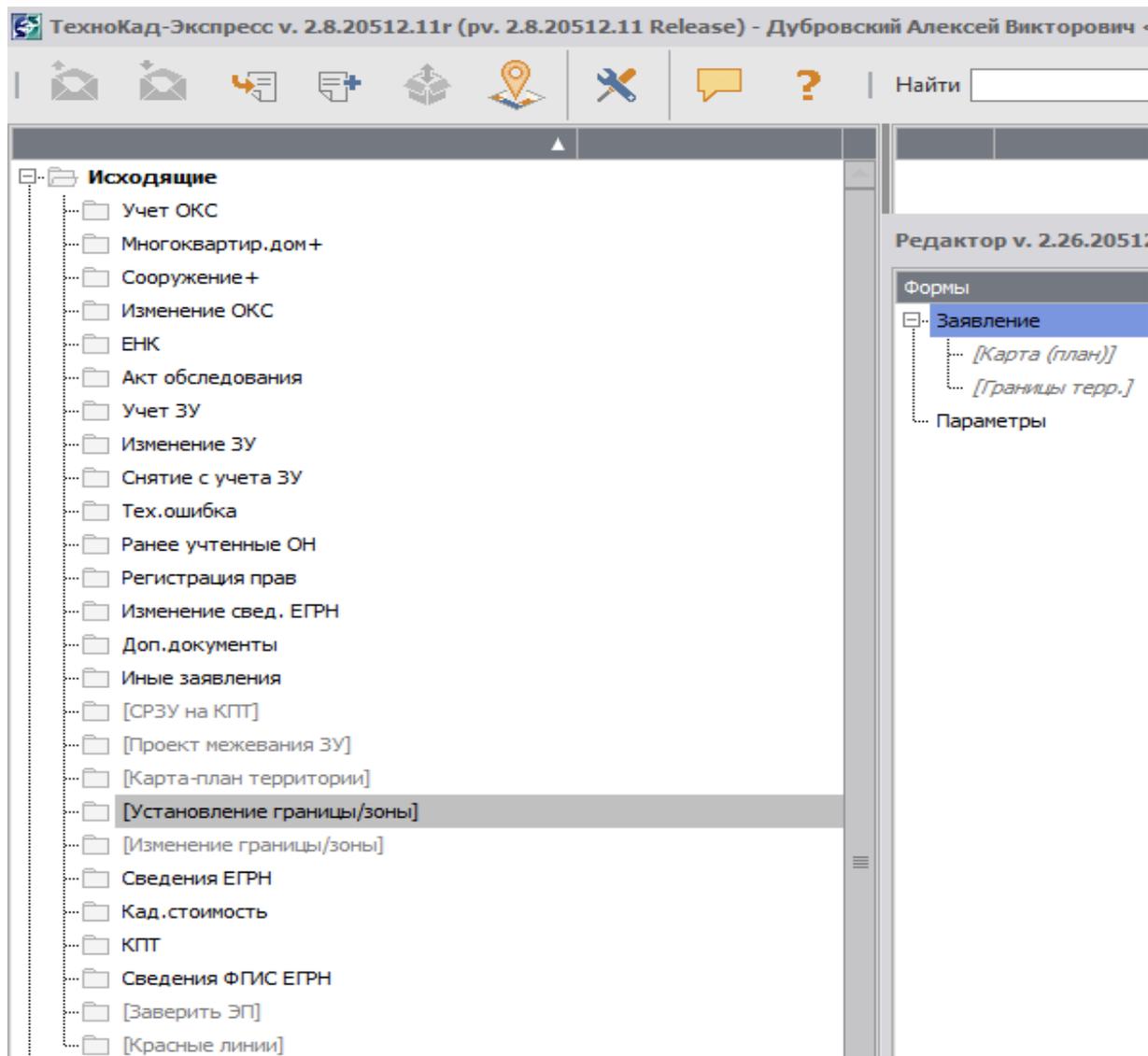


Рис. 12. Выбор регламента «Установление границы/зоны»

В форме «Заявление» необходимо заполнить вкладки «Общие сведения», «Цель обращения», «Приложенные документы» (рис. 13).

В форме «Границы территории» необходимо заполнить вкладки «Объект», «Заказчик и исполнитель», «Границы и площадь», «Приложенные документы» (рис. 14).

Редактор v. 2.19.40417.0

Формы

- Заявление
 - [Карта (план)]
 - [Границы терр.]
 - Границы терр. # 1
 - Параметры

Общие сведения | Цель обращения | Приложенные документы

Название в папке 'Исходящие'

При нажатии кнопки "Сформировать пакет" пакет появится в папке "Исходящие" под указанным названием.

» Днепр 3%

Версии документов

Заявление 'Зоны', версия 05

Заявление 'Границы', версия 03

Заявитель

Свое заявление

Заявление от имени организации

Заявление от имени органа государственной власти (местного самоуправления)

Орган гос. власти (местн. самоуправления) Департамент Смоленской области по природным ресурсам и экологии ()

Тип субъекта правоотношений Субъект Российской Федерации

Почтовый адрес по КЛАДР

Рис. 13. Форма «Заявление»

Редактор v. 2.26.20512.1

Формы

- Заявление
 - [Карта (план)]
 - [Границы терр.]
 - Границы терр. # 1
 - Параметры

Объект | Заказчик и исполнитель | Границы и площадь | Приложенные документы

Наименование документа 'Границы территории' в xml-Заявлении

Документ Графическое описание местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых

Печать 'Описания местоположения границ'

Создать полную версию для печати

Создать версию для печати без графической части и приложений

Не создавать

В состав приложений Заявления печатную версию Описания местоположения границ в формате PDF...

Включать? нет

Рис. 14. Форма «Границы территории»

Также в строке «Печать описания местоположения границ» нужно выбрать «Создать полную версию для печати».

На рис. 15 представлен пример заполнения сведений о ЗОУИТ вкладки «Объект».

На рис. 16 представлен пример заполнения сведений об ограничениях ЗОУИТ вкладки «Объект».

Сведения об ограничениях заполняются в соответствии с нормативно-правовым актом, регламентирующим установление конкретного вида зоны.

Объект 'Зона'

Зона с особыми условиями использования территорий

Кадастровый район 67:13

Вид зоны Иная зона с особыми условиями использования территории

Вид зоны - из документа Зона затопления территории поверхностными водами реки Днепр при уровне 3% обеспеченности

Номер

Индекс

Орган государственной власти (местного самоуправления) Департамент Смоленской области по природным ресурсам и экологии

Иные характеристики объекта землеустройства В поле "Иные характеристики объекта землеустройства" вносятся перечни видов разрешенного использования земельных участков или иные характеристики.

Особые отметки

Рис. 15. Пример заполнения сведений о ЗОУИТ вкладки «Объект»

Адрес

Адрес # 1 Повторить Удалить

Заполните "Адрес по КЛАДР" до уровня "Населенный пункт".

Адрес по КЛАДР 215236, Смоленская область, Новодугинский район, деревня Болшево

Зона с особыми условиями использования территории

Содержание ограничений В соответствии с частью 6 статьи 67.1 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Рс

Наименование охраняемого объекта Зона застопления территории поверхностными водами реки Днепр при уровне 3% обеспеченности во время весеннего половодья

Рис. 16. Пример заполнения сведений об ограничениях ЗОУИТ вкладки «Объект»

На рис. 17 представлен пример заполнения сведений о ЗОУИТ вкладки «Заказчик и исполнитель».

Объект **Заказчик и исполнитель** Границы и площадь Приложенные документы

Заказчик

Заказчик # 1 Повторить Удалить

Тип заказчика Орган государственной власти (местного самоуправления)

Дата приемки работ 02.12.2016

Фамилия Захаров

Имя Роман

Отчество Александрович

Если "Тип заказчика" = "Организация" / "Орган государственной власти (местного самоуправления)" / "Иностранная организация":

Полное наименование организации Департамент смоленской области по природным ресурсам и экологии

Должность представителя Начальник департамента

Рис. 17. Пример заполнения сведений о ЗОУИТ вкладки «Заказчик и исполнитель»

На рис. 18 представлен пример заполнения сведений о согласовании границ ЗОУИТ вкладки «Заказчик и исполнитель».

Объект	Заказчик и исполнитель	Границы и площадь	Приложенные документы
Сведения о согласовании			
<input checked="" type="checkbox"/> Заполнить раздел			
Сведения о согласовании # 1		Повторить Удалить	
Полное наименование организации	Департамент Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды по Центральному федеральному округу		
Должность представителя	Заместитель начальника Департамента		
Фамилия представителя	Никулина		
Имя представителя	Елена		
Отчество представителя	Васильевна		
Сведения о согласовании # 2		Повторить Удалить	
Полное наименование организации	Департамент Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды по Центральному федеральному округу		
Должность представителя	Заместитель начальника Департамента		
Фамилия представителя	Никулина		
Имя представителя	Елена		
Отчество представителя	Васильевна		

Рис. 18. Пример заполнения сведений о согласовании границ ЗОУИТ вкладки «Заказчик и исполнитель»

Для заполнения вкладки «Границы и площадь» необходимо выполнить импорт границ ЗОУИТ, запроектированных с помощью ГИС «MapInfo».

После импорта запроектированной границы автоматически происходит заполнение сведений о координатах характерных точек ЗОУИТ.

Самостоятельно необходимо указать значение средней квадратической погрешности и метод определения координат.

На рис. 19 представлен пример заполнения сведений о координатах характерных точек границ ЗОУИТ вкладки «Границы и площадь».

В результате заполнения вкладки «Границы и площадь» формируется чертеж ЗОУИТ, посмотреть который можно после нажатия соответствующей кнопки «Чертеж» внизу рабочего окна (рис. 20).

После заполнения всех необходимых форм и вкладок необходимо осуществить формирование пакета для выгрузки документа в электронном виде (формате Word и XML).

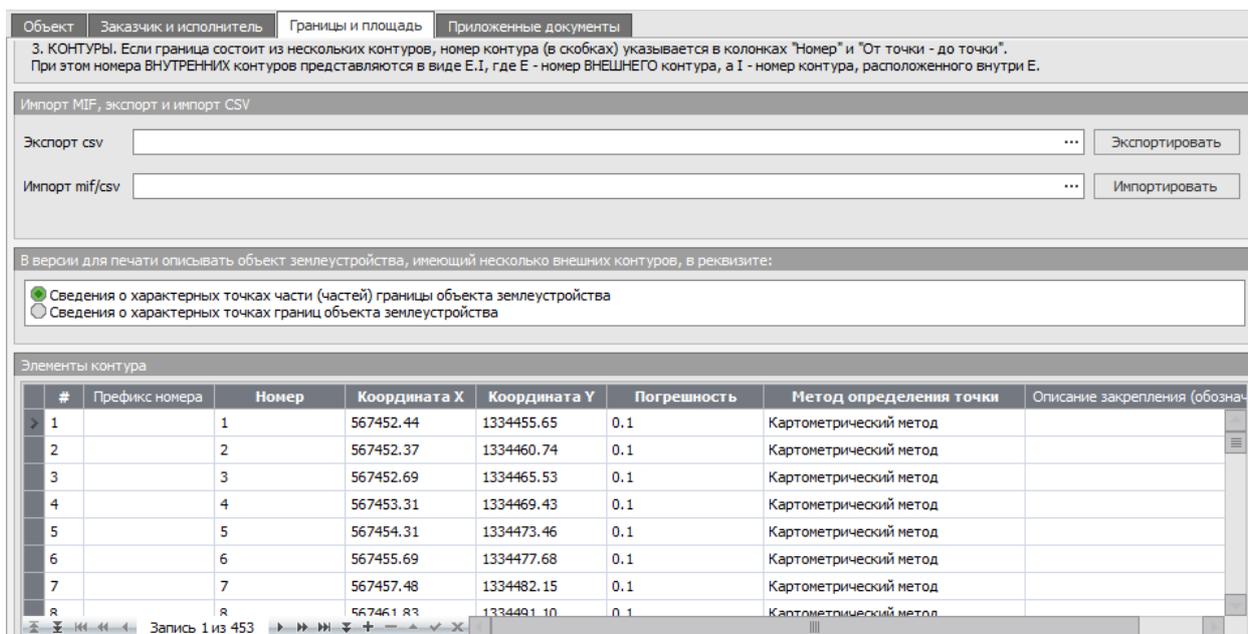


Рис. 19. Пример заполнения сведений о координатах характерных точек границ ЗОУИТ вкладки «Границы и площадь»

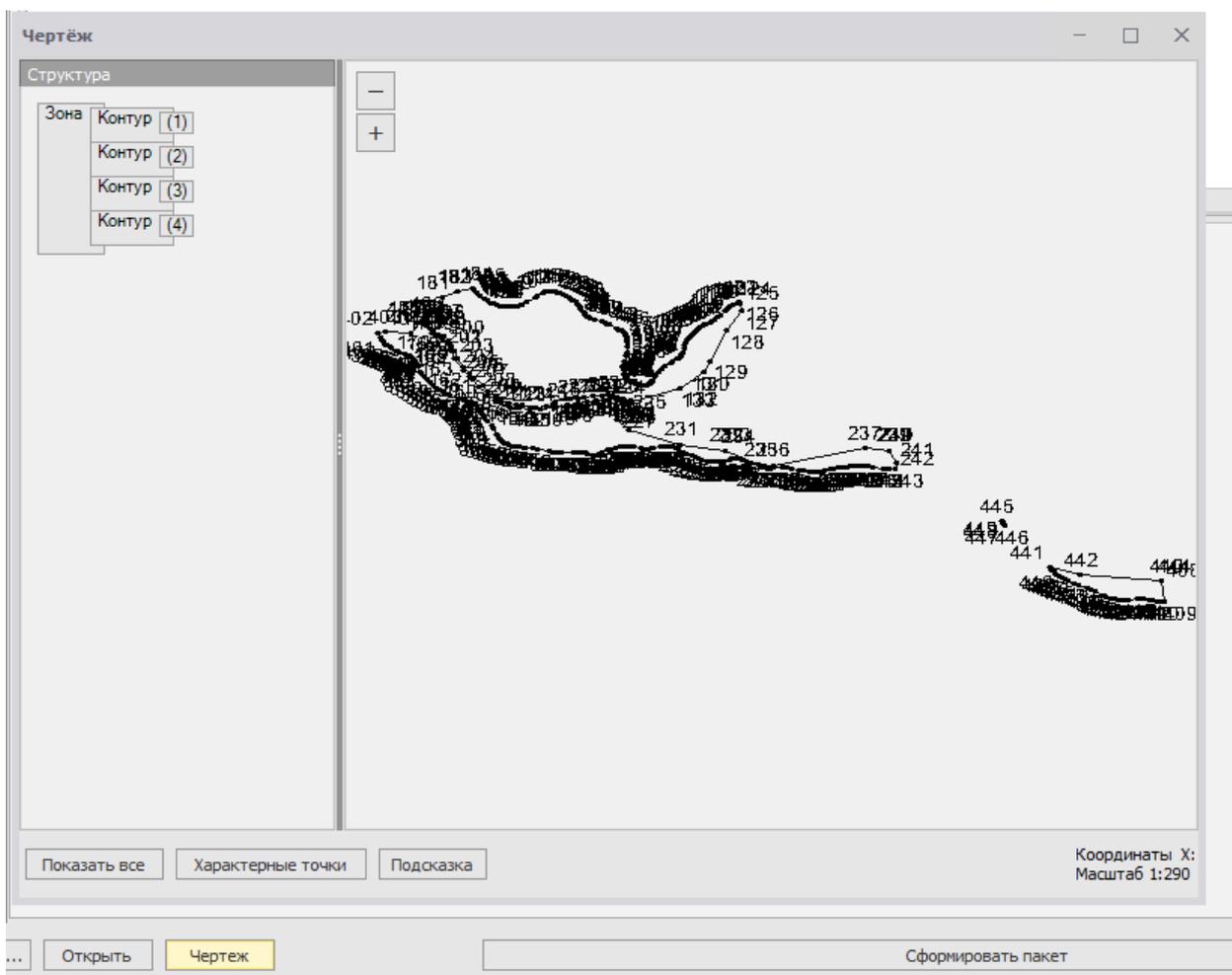


Рис. 20. Чертеж ЗОУИТ

Для этого необходимо внизу рабочего окна нажать на кнопку «Сформировать пакет». В случае, если какие-то разделы были заполнены ошибочно, формирование пакета не произойдет, программа потребует исправить неверно внесенные данные. После внесения всех необходимых исправлений происходит формирование пакета и открытие окна выгрузки электронных документов.

Сформированное текстовое и координатное описание необходимо сохранить в формате документа Word.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящее учебно-методическое пособие направлено на системное изучение основ землеустройства, получение обучающимися знаний терминологического аппарата, повышение профессиональных компетенций в области землеустройства и кадастра. Знание истории развития землеустройства в России необходимо для понимания современных процессов, происходящих в сфере земельных отношений, и принятия правильных решений при ведении профессиональной деятельности по управлению земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведению кадастровых и землеустроительных работ, проектированию градостроительства и обустройства территорий.

В учебно-методическом пособии рассмотрен порядок создания схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории с использованием ГИС-технологий, в частности графического пакета MapInfoProfessional и программного комплекса «ТехноКад», что обеспечивает освоение обучающимся современного инструментария для проведения проектных работ. Знакомство с правилами землепользования и застройки позволяет изучить и применить на практике нормативно-правовые основы землеустроительной деятельности.

Лабораторная работа, посвященная установлению зон с особыми условиями использования территории, позволяет изучить порядок установления ЗОУИТ и внесения сведений в ЕГРН, формы и требования к подготовке текстового и графического описания ЗОУИТ, утвержденные приказом Минэкономразвития от 23.11.2018 № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных терри-

торий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории». Подготовка текстового и графического описания осуществляется в программном комплексе «ТехноКад». Проведение лабораторных работ заканчивается формированием отчетов с соблюдением всех технических требований к аналогичным документам.

Данное учебно-методическое пособие способствует развитию у студента общекультурных, общепрофессиональных и профессиональных компетенций в области землеустройства и кадастра с целью охраны и рационального использования земельных ресурсов страны.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. ГОСТ 26640–85. Земли. Термины и определения. – Введ. 1987–01–01. – М. : ИПК Изд-во стандартов, 2002.
2. Марков А. В. Рождение сложности. – М. : Астрель, Corpus, 2012. – 527 с.
3. Горбанев В., Митрофанова И. Природные ресурсы мировой экономики [Электронный ресурс] // Мировое и национальное хозяйство. – 2014. – № 2 (29). – Режим доступа: <https://mires.mgimo.ru/2014/2014-02>.
4. Волков С. Н., Широкоград И. И. История землеустройства в России: опыт тысячелетия : научная монография. – М. : ГУЗ, 2011. – 215 с.
5. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 № 136. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Вехи российского землеустройства: время, события, люди / сост. С. Н. Волков. – М. : ГУЗ, 2000. – 234 с.
7. Зимин А. А. Реформы Ивана Грозного. – М. : Соцэкгиз, 1960. – 511 с.
8. Павленко Н. И. Петр Великий. – М. : Астрель, Мир энциклопедий Аванта +, 2010. – 832 с.
9. История геодезии и картографии – реформы Петра I [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cgkipd.ru/100-letie-vgu/history/reformy-petra-i/>.
10. Смирнов Г. С., Смирнов С. С. Организация генерального межевания в России // Социум и власть. – 2009. – № 1 (21). – С. 104–110.
11. Тюкавкин В. Г. Великорусское крестьянство и столыпинская аграрная реформа. – М. : Памятники исторической мысли, 2001. – 304 с.
12. Чибилев А. Экологические уроки целины [Электронный ресурс] // Журнал «География». – № 10/2004. – Режим доступа: geo.1sept.ru.
13. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2002 № 101 (в ред. 2015 г.). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

14. О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2019 году : государственный национальный доклад. – М. : Росреестр, 2020. – 206 с.

15. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 № 190. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

16. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

17. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Российской Федерации от 03.08.2018 № 342-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

18. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Российской Федерации от 13.07.2015 № 252-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

19. О внесении изменений в приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.08.2014 № П/369 [Электронный ресурс] : приказ Росреестра от 15.09.2016 № П/0465. – Доступ из справ.-правовой системы «Региональный кадастровый центр».

20. О разъяснении законодательства [Электронный ресурс] : письмо Росреестра от 26.06.2016 № 20-07778-ВА/17. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

21. Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых [Электронный ре-

сурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 08.09.2017 № 1083. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

22. О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

23. Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23.03.2016 № 163 и от 04.05.2018 № 236 [Электронный ресурс] : письмо Минэкономразвития России от 23.11.2018 № 650. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

24. Бугаева И. А., Митрофанова Н. О. Этапы формирования границ зон с особыми условиями использования территории магистральных газопроводов // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVI Междунар. науч. конгр., 18 июня – 8 июля 2020 г., Новосибирск : сб. материалов в 8 т. Т. 7 : Междунар. науч. конф. «Молодежь. Инновации. Технологии». – Новосибирск : СГУГиТ, 2020. № 2. – С. 115–120.

25. Калюжин В. А., Митрофанова Н. О., Норкин В. И. Анализ правовых и технологических условий установления охранных зон линейных сооружений // Вестник СГУГиТ. – 2020. – Т. 25, № 1. – С. 239–253.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Местоположение объекта: Новосибирская область, р. п. Колывань.

Целью работы является:

– образование земельного участка, состоящего из одного контура, площадью 1095 кв. м, из земель, находящихся в муниципальной собственности с кадастровым номером 54:10:010105 для размещения объекта «Кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны».

– подготовка дела по образованию земельного участка, в состав которого входят согласованные «схемы расположения земельных участков на кадастровом плане (карте) территории».

Исполнитель: ООО «ЗЕНИТ».

Сведения об объекте:

- «Кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны».
- Категория земель: земли населенных пунктов.
- Площадь земельного участка составляет: 1095 кв. м.

В качестве исходных материалов и документов использовались:

- Постановление Администрации р. п. Колывани № 17 от 11.09.2018.
- Акт выбора земельного участка под объект: «Кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны» для администрации р. п. Колывань.
- Кадастровый план территории 54:10:010105.
- Техническое задание.

Особенности выполнения кадастровых работ.

Работы выполнялись в соответствии с действующим законодательством.

Земельный участок формируется из земель муниципальной собственности с кадастровым номером 54:10:010105.

Сведения об образуемом земельном участке:

- адрес земельного участка: Новосибирская область, р. п. Колывань;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: «Кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны»;
- площадь земельного участка: 1095 кв. м.

Выводы, заключительные положения.

Требуется подготовка постановления об образовании земельного участка на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (карте) и постановка образованного земельного участка на государственный кадастровый учет.

Составил:

И. И. Иванов

Учебное издание

Добротворская Надежда Ивановна

Стегниенко Елена Сергеевна

Бороздина Наталья Олеговна

ОСНОВЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

Редактор *Ю. С. Мерзликина*

Компьютерная верстка *Н. Ю. Леоновой*

Изд. лиц. ЛР № 020461 от 04.03.1997.

Подписано в печать 27.06.2022. Формат 60 × 84 1/16.

Усл. печ. л. 4,19. Тираж 90 экз. Заказ 111.

Гигиеническое заключение

№ 54.НК.05.953.П.000147.12.02. от 10.12.2002.

Редакционно-издательский отдел СГУГиТ
630108, Новосибирск, ул. Плахотного, 10.