

## РЕФЕРАТ

Тема выпускной квалификационной работы: Управление в области использования и охраны земель (на примере Рубцовского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю).

Предметом исследования является управление в области использования и охраны земель.

Объектом исследования выступает Рубцовский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

Целью данной работы является анализ управления в области использования и охраны земель на примере Рубцовского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

В соответствии с целью были поставлены следующие задачи:

- изучить теоретические основы управления в области использования и охраны земель;
- дать характеристику деятельности Рубцовского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю;
- проанализировать структуру земель города Рубцовска и Рубцовского района;
- провести анализ деятельности Рубцовского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по управлению в сфере использования и охраны земель;
- предложить основные мероприятия по совершенствованию управления в области использования и охраны земель.

Нормативно-правовую базу составляют федеральные законы Российской Федерации и другие нормативно правовые акты. Информационную базу составляют статистические данные и материалы Рубцовского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

Бакалаврская работа включает: введение, три главы, заключение и список литературы.

В первой главе рассмотрено понятие и структура земельного фонда Российской Федерации, особенности использования и охраны земель и методы управления земельными ресурсами.

Вторая глава содержит характеристику деятельности Рубцовского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, анализ структуры земель города Рубцовска и Рубцовского района, а также анализ деятельности Рубцовского отдела Росреестра по управлению в сфере использования и охраны земель.

Третья глава содержит основные мероприятия по совершенствованию управления в области использования и охраны земель.

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ВВЕДЕНИЕ.....                                                                                                                                                                                                                   | 5  |
| 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ<br>ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ.....                                                                                                                                              | 7  |
| 1.1. Понятие и структура земельного фонда Российской Федерации.....                                                                                                                                                             | 7  |
| 1.2. Особенности использования и охраны земель.....                                                                                                                                                                             | 19 |
| 1.3. Методы управления земельными ресурсами.....                                                                                                                                                                                | 30 |
| 2. ПРАКТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ<br>ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ (НА ПРИМЕРЕ РУБЦОВСКОГО<br>ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ<br>ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>ПО АЛТАЙСКОМУ КРАЮ)..... | 36 |
| 2.1. Характеристика деятельности Рубцовского отдела Управления<br>Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии<br>по Алтайскому краю.....                                                             | 36 |
| 2.2. Анализ структуры земель города Рубцовска и Рубцовского района.....                                                                                                                                                         | 45 |
| 2.3. Анализ деятельности Рубцовского отдела Управления Федеральной<br>службы государственной регистрации, кадастра и картографии по<br>управлению в сфере использования и охраны земель.....                                    | 55 |
| 3. ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ<br>УПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ<br>ЗЕМЕЛЬ.....                                                                                                                      | 67 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....                                                                                                                                                                                                                 | 75 |
| СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....                                                                                                                                                                                                          | 78 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ                                                                                                                                                                                                                      |    |

## ВВЕДЕНИЕ

Земля обладает ценностью, которая отличает ее от любого другого материального объекта. Роль, которую играет земля в экономике каждой страны, не всегда очевидна, но имеет огромное значение. Без надежно защищенных прав на землю невозможно обеспечить устойчивое развитие, поскольку у инвестора едва ли появится желание делать долгосрочные капиталовложения. Одним из возможных способов пользования землей, приобретающим в последнее время все большую актуальность, является обладание земельным участком на праве аренды. С землей связано получение материальных благ, обеспечение людей продуктами питания, строительства жилья, промышленных предприятий. Ограниченность земли в пространстве, различия ее природных условий требуют от общества экономичного, эффективного и интенсивного ее использования.

Совершенствование рыночной экономики и развитие рынка земли сделали актуальными понятия цены и земельного налога, вернули интерес к государственному регулированию использования земельных ресурсов и приемлемым методам его осуществления. Рациональное и эффективное использование земли является актуальной проблемой современности

С землей связано получение материальных благ, обеспечение людей продуктами питания, строительства жилья, промышленных предприятий. Ограниченность земли в пространстве, различия ее природных условий требуют от общества экономичного, эффективного и интенсивного ее использования

Особым видом управления земельными ресурсами следует признать управление земельными ресурсами, которые принадлежат на определенном вещном праве Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или же муниципальным образованиям.

В условиях проведения земельной реформы государство выпустило из рук стратегическое управление земельно-ресурсным потенциалом. Это обернулось ростом темпов деградации земель, свертыванием работ по повышению плодородия почв и благоустройству земель, крайней слабости материальной базы агропромышленного комплекса, отсталости его инфраструктуры и неэффективности городского и сельского землепользования.

Появляется настоятельная потребность в развитии методов управления земельными ресурсами, позволяющих решать не только экономические, но и природоохранные проблемы на землях различных собственников. Негативный опыт многих стран достаточно хорошо показал, что провозглашение приоритета только экономических целей без учета социальной потребности в приемлемой для человека природной среде оборачивается крайне негативными экологическими последствиями в будущем, а общий эколого-экономический ущерб оказывается несоизмеримо больше краткосрочной выгоды, получаемой конкретным инвестором.

# 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ

## 1.1. Понятие и структура земельного фонда Российской Федерации

Все земли, которые находятся в пределах Российской Федерации, составляют единый земельный фонд РФ. Он обуславливает наличие общего правового режима всех земель, составляющих земельный фонд РФ, независимо от формы собственности на землю, целевого назначения и принадлежности к той или иной категории земель. Все земли РФ подразделяются на два вида:

- земли, которые используются в качестве пространственного экономического базиса, средства производства;
- земли, которые выполняют природно-заповедные, рекреационные, оздоровительные функции.[1]

Согласно ст.7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения.
2. Земли населенных пунктов.
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
4. Земли особо охраняемых территорий.
5. Земли лесного фонда.
6. Земли водного фонда.
7. Земли запаса.[1]

Согласно ст.77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения 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, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.[1]

Согласно ст.78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

- гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.[1]

Согласно ст.83 ЗК РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Пространственную и земельно-ресурсную основу городских и сельских поселений составляют территории в пределах установленных границ (черты) городских и сельских поселений, а также все, что находится над и под поверхностью указанных территорий.[1]

Согласно градостроительному кодексу РФ все населенные пункты подразделяются на:

- городские (города и поселки)
- сельские (села, станицы, хутора, кишлаки, аулы, стойбища)
- иные поселения.

Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;

- военных объектов;
- иным территориальным зонам.[1]

Согласно ст.87 ЗК РФ землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач.

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

- земли промышленности;
- земли энергетики;
- земли транспорта;
- земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- земли для обеспечения космической деятельности;
- земли обороны и безопасности;
- земли иного специального назначения.[1]

Согласно ст.94 ЗК РФ к землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.[1]

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

- особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
- природоохранного назначения;
- рекреационного назначения;
- историко-культурного назначения;
- иные особо ценные земли.

Согласно ст.101 ЗК РФ 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 другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).[1]

Согласно ст.102 ЗК РФ к землям водного фонда относятся земли:

- покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;
- занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

В целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель.

Согласно ст.103 ЗК РФ к землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель.[1]

Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, и иных предусмотренных федеральными законами случаев.

Таблица 1.1 – Распределение земельного фонда Российской Федерации по категориям, млн. га

| №№<br>п/п | Наименование категорий земель                        | на 01.01.<br>2016 г. | на 01.01.<br>2017 г. | 2016 г. к<br>2017г.<br>(+ / -) | Изменения,<br>% |
|-----------|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------|
| 1         | Земли сельскохозяйственного назначения               | 402,6                | 403,2                | +0,6                           | +0,14           |
| 2         | Земли населенных пунктов, в том числе:               | 19,1                 | 19,2                 | +0,1                           | +0,5            |
| 2.1       | городских населенных пунктов                         | 7,8                  | 7,8                  | –                              | –               |
| 2.2       | сельских населенных пунктов                          | 11,3                 | 11,4                 | +0,1                           | –               |
| 3         | Земли промышленности и иного специального назначения | 16,7                 | 16,7                 | –                              | –               |
| 4         | Земли особо охраняемых территорий и объектов         | 34,2                 | 34,4                 | +0,2                           | +0,6            |
| 5         | Земли лесного фонда                                  | 1104,9               | 1105,0               | +0,1                           | –               |
| 6         | Земли водного фонда                                  | 27,9                 | 27,9                 | –                              | –               |
| 7         | Земли запаса                                         | 104,4                | 103,4                | –1,0                           | –0,95           |
|           | Итого земель в Российской Федерации                  | 1709,8               | 1709,8               | –                              | –               |

По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2017 г. составила 1709,8 млн. га без учета внутренних морских вод и территориального моря.

Согласно положению п. 1 ст. 8 ЗК РФ, отнесение земель к соответствующим категориям и их перевод из одной категории в другую осуществляется в отношении:

— земель, находящихся в федеральной собственности - Правительством Российской Федерации;

— земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности органами исполнительной власти субъектов РФ;

— земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;

— земель, находящихся в частной собственности:

— земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов РФ;

— земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления. [2]

Непосредственный порядок перевода земель из одной категории в другую установлен Федеральным Законом № 172-ФЗ от 21.12.2004 г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон о переводе земель). Для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель (участков земель) из одной категории в другую в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства. В ходатайстве о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую должны быть указаны:

1. Кадастровый номер земельного участка.
2. Категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить.
3. Обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую.
4. Права на земельный участок.

При этом к ходатайству в соответствии с Законом о переводе земель должны быть приложены:

1. Выписка из государственного кадастра недвижимости относительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить.

2. Копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц.

3. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить.

4. Заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами.

5. Согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую.[2]

Следует учитывать, что в рассмотрении ходатайства может быть отказано в случае, если с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо или к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям, установленным Законом о переводе земель. В этом случае оно подлежит возврату заинтересованному лицу в течение 30 дней со дня его поступления с указанием причин, послуживших основанием для отказа в принятии ходатайства для рассмотрения. По результатам рассмотрения ходатайства исполнительным органом государственной власти органом местного самоуправления принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в следующие сроки:

1. В течение трех месяцев со дня поступления ходатайства, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, - Правительством Российской Федерации.

2. В течение двух месяцев со дня поступления ходатайства - исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.[2]

Вышеуказанный акт не может быть принят на какой-либо определенный срок. После принятия акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков направляется заинтересованному лицу в течение четырнадцати дней со дня принятия. Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков может быть обжалован в суде.

Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается в случае:

- установления в соответствии с федеральными законами ограничения перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо запрета на такой перевод;

- наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;

- установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации.

Особенности перевода земель из одной категории в другую регулируются главой II Закона о переводе земель, в которой подробно описаны особенности, свойственные каждой отдельной категории земель.

Так, например, перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается только в исключительных случаях, связанных:

- с консервацией земель;

— с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;

— с установлением или изменением черты населенных пунктов;

— с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;

1. С включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса.

2. Со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства указанных объектов.

3. С выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов.

4. С добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель. [2]

5. С размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

При этом перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает кадастровую стоимость среднерайонного уровня, и особо ценных

продуктивных сельскохозяйственных угодий, в другую категорию не допускается.

Перевод земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения в другую категорию осуществляется без ограничений, но имеет некоторые особенности:

- при переводе земель промышленности и иного специального назначения, которые нарушены, загрязнены или застроены зданиями, строениями, сооружениями, подлежащими сносу в другую категорию необходим утвержденный проект рекультивации земель;

- при переводе земель промышленности и иного специального назначения, на которых осуществлялась связанная с нарушением почвенного слоя деятельность в другую категорию необходимо сначала произвести восстановление нарушенных земель в соответствии с утвержденным проектом рекультивации земель, за исключением случаев, если такой перевод осуществляется по ходатайству исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Перевод земель особо охраняемых территорий и объектов в другую категорию осуществляется только при наличии положительных заключений, государственной экологической экспертизы и иных, установленных федеральными законами, экспертиз в соответствии с законодательством РФ об охране окружающей среды в случае, если их использование по целевому назначению ввиду утраты ими особого природоохранного, научного, историко-культурного, эстетического, рекреационного, оздоровительного и иного особо ценного значения невозможно.[4]

Перевод земель лесного фонда, занятых защитными лесами, или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий разрешается в случае:

1. организации особо охраняемых природных территорий;

2. установления или изменения черты поселения;
3. размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов. [2]

В иных случаях перевод земель лесного фонда и в другую категорию допускается только при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы и осуществляется в соответствии с лесоустроительной документацией в связи с:

1. Невозможностью их дальнейшего использования по целевому назначению.
2. Прекращением нужд лесного хозяйства.
3. Необходимостью обеспечения обороны страны и безопасности государства, нужд сельского хозяйства, энергетики, добычей полезных ископаемых, содержанием объектов культурного наследия народов РФ.

Перевод земель водного фонда в другую категорию допускается в случаях:

- создания особо охраняемых природных территорий;
  - установления или изменения населенных пунктов;
  - размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.
1. Прекращения существования водных объектов, изменения русла, границ и иных изменений местоположения водных объектов при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы. [2]

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

В итоге, перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении:

- земель, находящихся в федеральной собственности;
- земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности;
- земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения;
- земель, находящихся в частной собственности:
- земель сельскохозяйственного назначения;
- земель иного целевого назначения.

Порядок перевода земель из одной категории в другую установлен Федеральным Законом № 172-ФЗ от 21.12.2004 г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».[6]

Таким образом, земельный фонд Российской Федерации – это все земли, которые находятся в пределах Российской Федерации, включая водопокрытую поверхность. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

## 1.2. Особенности использования и охраны земель

Охрана земель – это система правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на рациональное использование земель, предотвращение необоснованного изъятия земель сельскохозяйственного назначения, защиту от вредного антропогенного воздействия, воспроизводство и повышение плодородия почв, повышение продуктивности земель лесного фонда, обеспечение особого режима использования земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.[4]

Задачами охраны земель является обеспечение сохранения и воспроизводства земельных ресурсов, экологической ценности природных и приобретенных качеств земель.

Охрана земель предусматривает:

- обоснование и обеспечение достижения рационального землепользования;
- защиту сельскохозяйственных угодий, лесных земель и кустарников от необоснованного их изъятия для других нужд;
- защита земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства, химическими и радиоактивными веществами и от других неблагоприятных природных и техногенных процессов;
- сохранение природных водно-болотных угодий;
- предотвращения ухудшения эстетического состояния и экологической роли антропогенных ландшафтов;
- консервацию деградированных и малопродуктивных сельскохозяйственных угодий.[8]

С целью обеспечения экологической и санитарно-гигиенической безопасности граждан принимается ряд соответствующих нормативов и стандартов, определяющих требования по качеству земель, допустимой антропогенной нагрузки на почвы и отдельные территории, допустимого сельскохозяйственного освоения земель.

Объектом особой охраны являются почвы земельных участков. Собственники земельных участков и землепользователи не имеют права снимать и переносить почвенный покров земельных участков без специального разрешения органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель.

На охрану почвенного покрова направлена и рекультивация земель.

Рекультивация нарушенных земель - это комплекс организационных, технических и биотехнологических мероприятий, направленных на восстановление почвенного покрова, улучшение состояния и продуктивности нарушенных земель.[3]

Техногенно-загрязненные земли – это земли, загрязненные вследствие хозяйственной деятельности человека, приведшей к деградации земель и ее негативного влияния на окружающую среду и здоровье людей.

К техногенно-загрязненным земель относятся:

- земли, радиационно-опасные и радиоактивно загрязненные;
- земли, загрязненные тяжелыми металлами, другими химическими элементами и т.п.

При использовании техногенно-загрязненных земель учитываются особенности режима их использования. Особенности режима и использования техногенно-загрязненных земель устанавливаются законодательством Украины.

К деградированных земель относятся:

- земельные участки, поверхность которых нарушена вследствие землетрясения, сдвигов, карстообразования, наводнений, добычи полезных ископаемых и т.п.;
- земельные участки с эрозированных, переувлажненными, с повышенной кислотностью или засоленностью, загрязненными химическими веществами почвами и другие.[11]

К малопродуктивным землям относятся сельскохозяйственные угодья, почвы которых характеризуются отрицательными природными свойствами,

низким плодородием, а их хозяйственное использование по назначению является экономически неэффективным.

Консервация земель осуществляется путем прекращения их хозяйственного использования на определенный срок и залужение или облесение.[4]

Консервация земель осуществляется по решениям органов исполнительной власти и органов местного самоуправления на основании договоров с собственниками земельных участков.

Для эффективного управления землями осуществляются землеустройство, контроль за использованием и охраной земель, мониторинг земель, ведется государственный земельный кадастр.

Цель землеустройства состоит в обеспечении рационального использования и охраны земель, создание благоприятной экологической среды и улучшение природных ландшафтов.

Мониторинг земель – это система наблюдения за состоянием земель для своевременного выявления изменений, их оценки, предотвращения и ликвидации последствий негативных процессов. В системе мониторинга земель проводится сбор, обработка, передача, хранение и анализ информации о состоянии земель, прогнозирование их изменений и разработка научно обоснованных рекомендаций для принятия решений по предотвращению негативных изменений состояния земель и соблюдения требований экологической безопасности. Мониторинг земель является составной частью государственной системы мониторинга окружающей среды.[12]

В зависимости от целей, наблюдений и охват территорий мониторинг земель может быть:

- национальным;
- региональным;
- локальным.[14]

Мониторинг земель осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти по вопросам земельных ресурсов, по вопросам экологии и природных ресурсов.

Государственный кадастр недвижимости - это единая государственная система земельно-кадастровых работ, которая устанавливает процедуру признания факта возникновения или прекращения права собственности и права пользования земельными участками и содержит совокупность сведений и документов о месте расположения и правовом режиме этих участков, их оценку, классификацию земель, количественную и качественную характеристику, распределение среди владельцев земли и землепользователей.[15]

Государственный кадастр недвижимости является основой для ведения кадастров других природных ресурсов. Он призван информировать органы государственной власти и органы местного самоуправления, заинтересованные предприятия, учреждения и организации, а также граждан с целью регулирования земельных отношений, рационального использования и охраны земель, определения размера платы за землю и ценности земель в составе природных ресурсов, контроля за использованием и охраной земель, экономического и экологического обоснования бизнес-планов и проектов землеустройства.

Среди охраняемых природных объектов земля находится на первом месте. Земля – природный объект особого рода. На земле растут растения и леса, обитают животные, в недрах земли находятся полезные ископаемые. Но люди используют землю и как производственно-операционный базис для размещения жилищ, дорог, производственных построек и пр. В сельском хозяйстве земля используется в качестве основного средства производства, но главные функции в сельском хозяйстве выполняет верхний плодородный слой земли – почва. Правовые нормы об охране земель распространяются и на почву как неотъемлемую составную часть земли, но в то же время

имеются специальные нормативные акты, посвященные охране именно почв.[4]

Особое значение имеет ФЗ «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 N 7-ФЗ ст. 62 которого говорит, что редкие и находящиеся под угрозой исчезновения почвы подлежат охране государством, для их учета и охраны учреждаются Красная книга почв РФ и Красные книги почв субъектов РФ. В соответствии со статьей 4 этого же ФЗ земля и почвы являются объектами охраны окружающей среды от негативного воздействия при осуществлении хозяйственной и иной деятельности.

С точки зрения земельного права земля одновременно является и природным объектом и недвижимым имуществом, т.е. объектом права собственности и иных прав на землю. Объектами земельных отношений являются и земля и отдельные земельные участки.

При оценке земли как объекта правовой охраны от загрязнения и других вредных воздействий очень важно знать качественное состояние земель.[18]

Земельный Кодекс РФ устанавливает также права и обязанности, задачи и конкретные требования к землепользователям по обеспечению рационального использования земель и их охране. Одним из основных принципов землепользования является принцип использования земель строго в соответствии с их целевым назначением.

Содержание охраны земель составляют закрепленные в законодательстве меры предупредительного, запретительного, восстановительного и иного характера, которые направлены на:

- рациональную организацию территории;
- восстановление и повышение плодородия почв;
- защиту земель от эрозии, солей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения и других процессов разрушения;

- защиту от заражения сельхозугодий и других земель вредителями и болезнями растений, зарастания сорняками, кустарниками и др.;
- рекультивацию нарушенных земель, восстановление их плодородия;
- снятие, использование и сохранение плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель.

Такие меры реализуются путем установления правил ведения государственного земельного кадастра, мониторинга земель, разработки и производства проектов землеустройства, использования земель предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами.

С учетом особой важности сельскохозяйственных земель принципиальным является вопрос об экологически целесообразных методах ведения сельского хозяйства. Эти методы применяются во всем мире веками, задача состоит в том, чтобы почвосберегающие технологии стали известны всем пользователям земли.[42]

Особой охране в составе земель сельскохозяйственного назначения подлежат сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.). Как правило, сельскохозяйственные угодья не предоставляются для строительства промышленных объектов и иных нужд. В крайнем случае, для этих целей могут быть предоставлены угодья худшего качества по кадастровой стоимости. Небольшие участки угодий могут быть выделены для строительства ЛЭП, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и т. п. строений, которые должны размещаться в этом случае вдоль дорог и границ полей севооборота.

В законодательстве также устанавливаются такие виды земель (независимо от категории земли) как мелиорированные, деградированные, нарушенные, загрязненные. Их правовая охрана имеет свои особенности.

Собственники и пользователи земельных участков обязаны:

- использовать земли в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, разрешенными

способами, которые не должны наносить ущерба окружающей среде и в т. ч. самой земле;

- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и иными природными объектами;

- соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и норм;

- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий.

Земельный кодекс устанавливает перечень мероприятий, которые обязаны проводить собственники и арендаторы ЗУ, землепользователи в целях охраны земель. Эти мероприятия весьма разнообразны:

- по сохранению почв и их плодородия;

- защите земель от эрозии, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, загрязнения, в т.ч. биогенного, и других негативных воздействий, в результате которых происходит деградация земель;

- защите сельхозугодий от заражения вредителями и возбудителями болезней растений, зарастания сорняками, кустарниками, иными видами ухудшения состояния земель;

- ликвидации последствий загрязнения и захламления земель;

- сохранению достигнутого уровня мелиорации земель;

- рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в севооборот;

- сохранению плодородия почв и т.п.

ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16.07.1998 N 101-ФЗ дополнительно устанавливает требования для лиц, использующих земли сельскохозяйственного назначения.

К числу этих требований относятся:

- осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключаящими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую среду;

- соблюдать стандарты, нормы и нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий;

- представлять в установленном порядке в соответствующие органы исполнительной власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов;

- содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследований земель сельскохозяйственного назначения;

- информировать соответствующие органы исполнительной власти о фактах деградации земель сельскохозяйственного назначения и загрязнения почв на земельных участках, находящихся в владении или пользовании.[26]

С учетом особой важности сельскохозяйственных земель принципиальным является вопрос об экологически целесообразных методах ведения сельского хозяйства. Эти методы применяются во всем мире веками, задача состоит в том, чтобы почвосберегающие технологии стали известны всем пользователям земли.

Рекультивация земель также является одним из способов восстановления нарушенных земель и вовлечения их в хозяйственный оборот. Рекультивации подлежат практически все земли, состояние которых было нарушено при строительстве и ликвидации объектов и сооружений, военных учениях за пределами полигонов, складировании отходов и иных видах деятельности человека. Проекты рекультивации должны быть утверждены при проведении государственной экологической экспертизы. Рекультивация проводится в основном за счет средств юридических лиц и

граждан, проводящих работы. При рекультивации сельскохозяйственных земель предусматривают внесение удобрений, другие меры по восстановлению их плодородия.[38]

Одна из специфических мер охраны земель – консервация деградированных земель в тех случаях, когда их дальнейшее целевое использование приводит к деградации почв и ухудшению экологической обстановки. Консервации подлежат земли:

- подвергшиеся водной и ветровой эрозии, воздействию селей, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, а также земли в районах Крайнего Севера, занятые оленьими пастбищами, с сильно нарушенным почвенно-растительным покровом;

- имеющие просадки поверхности вследствие использования недр или естественных геологических процессов;

- загрязненные радиоактивными веществами, нефтью и нефтепродуктами, тяжелыми металлами, и другими токсичными химическими веществами, биологическими веществами и микроорганизмами свыше ПДК, включая земли, на которых в результате загрязнения не обеспечивается производство продукции, соответствующей установленным требованиям.

Порядок проведения консервации определен «Положением о порядке консервации земель с изъятием их из оборота», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 830 от 02.10.2002. решения о консервации принимают уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления в соответствии с их компетенцией. Законсервированные земли сохраняются за их собственниками, землевладельцами, землепользователями, арендаторами или переводятся в земли запаса. Убытки, включая упущенную выгоду на период консервации, в полном объеме возмещаются теми предприятиями, по чьей вине произошла деградация земель.[34]

За соблюдением земельного законодательства и требований по охране и использованию земель надзирают специально уполномоченные государственные органы. Государственные инспекторы по использованию и охране земель проводят в этих целях плановые и внеплановые проверки, обследуют земельные участки, дают предписания по устранению обнаруженных нарушений, составляют протоколы о нарушениях и направляют их в соответствующие органы для привлечения виновных лиц к ответственности.[30]

Для обеспечения охраны и рационального использования земель, создания благоприятной окружающей среды и улучшения ландшафтов проводится целый комплекс мер, называемых землеустройством. В ФЗ «О землеустройстве» определено понятие и содержание землеустройства. В него входят мероприятия по изучению состояния земель, оценке качества земель, инвентаризация, планирование и организация рационального использования земель и их охраны, территориальное и внутрихозяйственное землеустройство и т. п. Землеустроительные мероприятия осуществляют в соответствии со схемами и проектами землеустройства. Через эти схемы и проекты обеспечивается внедрение сбалансированных эколого-ландшафтных систем земледелия, агролесомелиоративных, гидромелиоративных и иных мероприятий, направленных на повышение и сохранение плодородия почв.

В соответствии со ст. 14 ЗК загрязненные земли подлежат ограничению в использовании, исключению из категории земель сельхозназначения и могут переводиться в земли запаса для их консервации. На таких землях запрещено производство и реализация сельскохозяйственной продукции, возможность использования этих земель в других целях, необходимость установления санитарно-защитных или охранных зон определяется в зависимости от того, насколько превышено радиационное и химическое воздействия. Особые условия использования загрязненных земель и ограничения, связанные с условиями проживания населения и ведением хозяйственной деятельности на них, устанавливают федеральные органы

исполнительной власти, органы субъектов РФ и органы местного самоуправления. Решение о дальнейшем использовании земель после их восстановления принимает тот же орган, который вводил ограничения. Ущерб от радиоактивного и химического загрязнения земель, включая убытки от потерь производства, компенсацию затрат на дезактивацию и восстановление земель полностью возмещают лица, в результате деятельности которых произошло загрязнение земель. При переводе таких земель в земли запаса для консервации их стоимость собственникам также возмещает правонарушитель.[35]

Особые меры ответственности устанавливаются российским законодательством за нарушение требований по охране земель. За отравление, загрязнение или иную порчу земель установлена уголовная ответственность. Если эти деяния совершены в зоне экологического бедствия или чрезвычайной экологической ситуации, наказание влечет лишение свободы до 2 лет, если же они повлекли гибель людей по неосторожности – до 5 лет.

За порчу земель предусмотрена и административная ответственность. Гражданско-правовая и дисциплинарная ответственность за правонарушения в области земельного законодательства наступает в соответствии с общими принципами и условиями, установленными для экологических правонарушений.

### 1.3. Методы управления земельными ресурсами

Земельное законодательство предоставляет широкую хозяйственную самостоятельность пользователям земли. Они сами без вмешательства государства планируют внутрипроизводственное использование и охрану земель. Но при этом хозяйства не должны нарушать обязательные

требования законодательства о рациональном использовании земель и охране природной среды.[40]

Управление в области использования и охраны земель - это деятельность, направленная на организацию рационального использования и охраны земли, как компонента окружающей среды, средства производства пространственно-операционного базиса, объекта имущественных отношений.

Можно выделить несколько видов (форм) управления:

- Государственное (государственные органы общей и специальной компетенции),
- Общественное (граждане и общественные объединения),
- Муниципальное (органы местного самоуправления),
- Производственное (землепользователи).[40]

Управление в сфере использования и охраны земель представляет собой подзаконную исполнительно-распорядительную деятельность органов исполнительной власти и органов местного самоуправления. Правовой основой управления в рассматриваемой сфере является право территориального верховенства государства. Характер деятельности исполнительных органов государственной власти по организации рационального использования и охраны земель обусловлен принципом разделения властей, закрепленным в ст.10 Конституции РФ. Суть этого принципа заключается в разграничении сфер деятельности и полномочий государственных органов, осуществляющих законодательную, исполнительную и судебную власти.[26]

Содержание управления в сфере использования и охраны земель состоит в выполнении соответствующими органами управленческих функций. Функции управления - особые виды деятельности по специальным направлениям и характеру, необходимые для организации эффективного использования и охраны земель. Характер функций управления определяется социальными, экономическими, экологическими и научно-техническими

требованиями, предъявляемыми к организации рационального использования и охраны земель. К числу функций управления относятся:

- государственный земельный кадастр;
- территориальное планирование использования и охраны земель;
- предоставление и изъятие земель;
- землеустройство;
- мониторинг земель;
- государственный контроль за использованием и охраной земель.

Различаются несколько видов управления использованием и охраной земель: общее; специальное и ведомственное.

Общее управление использованием и охраной земель носит территориальный характер. Оно касается всех собственников, владельцев, пользователей и арендаторов в пределах территории всей страны, субъекта РФ или территории местного самоуправления. Такое управление осуществляют соответственно Правительство РФ, органы исполнительной власти субъекта РФ или местная администрация в пределах установленной для них компетенции.[37]

Специальное управление использованием и охраной земель осуществляют специально уполномоченные на то государственные органы исполнительной власти, для которых выполнение соответствующих функций управления является главной задачей. К ним относились Государственный комитет РФ по земельной политике (Госкомзем), Государственный комитет РФ по охране окружающей среды (Госкомэкология России) и др. Эти федеральные органы осуществляли практически все функции управления использованием и охраной земель.

Ведомственное управление осуществляют ряд федеральных органов исполнительной власти в отношении земель, которые находятся, как правило, в федеральной государственной собственности. Этот вид управления распространяется на подведомственные данным органам организации.

Государственное земельное управление - организующая исполнительно - распорядительная деятельность компетентных государственных органов по практическому осуществлению целей и задач, стоящих перед государством и выраженных в законодательстве. Государственное управление в области рационального использования и охраны земель означает, что государство в лице своих компетентных органов устанавливает определенные правила и нормы по организации использования, как всех земельных ресурсов страны, так и отдельных его частей (категорий земель, видов землепользования, различных землепользователей, собственников, арендаторов). Важная роль государства проявляется при организации проведения земельной реформы в стране, создании новых правовых институтов в сфере землепользования (частной собственности на землю, аренды, рынка земли и т.д.).

Государственное управление приобретает разное содержание. Оно может выражаться в двух принципиально различных качествах:

1. Управление государства - собственника земли, недвижимого имущества (хозяйственное управление).
2. Управление государства - органа власти, т.е. суверена, обладающего территориальным верховенством в отношении всех земель независимо от форм собственности.[41]

В первом случае земля, будучи объектом управления, является для государственных органов объектом их хозяйственной деятельности; во втором - территорией, т.е. пространственной границей, государственной власти.

Когда осуществляется управление в области землепользования со стороны государства в лице его компетентных представительных органов власти или органов исполнительной власти, то оно, как правило, выражается в обязательных властных предписаниях, адресованных землепользователям (например, при установлении земельного налога, при государственном контроле и экологических требованиях, ведении земельного кадастра, выявлении правонарушений и т.п.).

Правовые же решения, исходящие от органов государства (например, органов местной администрации), которые решают чисто хозяйственные вопросы в части земли-имущества, принимаются ими не как органами государственной власти, а как хозяйствующими субъектами (например, при заключении договоров аренды земли, организации торгов, заключении сделок с землей, при договорах о проведении внутрихозяйственного землеустройства и т.д.).

Таким образом, с одной стороны, земля выступает как объект, на который распространяются властные функции государства, с другой – как объект хозяйственной деятельности. Отсюда различия в методах регулирования отношений, возникающих по поводу осуществления властных функций государства и по поводу хозяйственных отношений, связанных с использованием и охраной земель.[45]

Однако наблюдение государства – собственника земли в лице его компетентных органов за поведением землепользователя, действующего в условиях «хозяйственной свободы», может смениться методом правового императива.

Так, в силу права государственной собственности на землю отвод земли для хозяйственных потребностей производится на основании решения (постановления) компетентного государственного органа. Те же органы выносят решение об изъятии (продаже) земли или каких-либо изменениях в праве землепользования.

Следовательно, возникновение, изменение или прекращение земельных правоотношений происходит на основании административно-правового акта-решения (постановления) государственного органа. Но в этом случае данный государственный орган выступает в качестве хозяйствующего субъекта, иными словами, «управляющего государственным земельным имуществом», а не как «власть». И хотя уполномоченный орган государства может предоставить (продать) земельный участок, а может, если к этому имеются основания, и отказать или решить вопрос не так, как желает проситель,

возникающие отношения следует рассматривать как земельно-хозяйственные, а не как административные (властные).

## 2. ПРАКТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ НА ПРИМЕРЕ РУБЦОВСКОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО АЛТАЙСКОМУ КРАЮ

### 2.1. Характеристика деятельности Рубцовского отдела Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю

Рубцовский отдел является структурным подразделением Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю на территории г. Рубцовска, Рубцовского и Угловского районов.

Отдел в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, Указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, приказами и распоряжениями Министерства экономического развития Российской Федерации, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, приказами и распоряжениями Управления, Положением об Управлении.

Численность отдела и его организационная структура определяются руководителем Управления.

Отдел возглавляется начальником, являющимся государственным регистратором, назначаемым и освобождаемым от занимаемой должности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Деятельность работников отдела регламентируется должностными регламентами, которые утверждаются руководителем Управления. При изменении функций и задач работников должностные регламенты пересматриваются.

Делопроизводство в отделе организуется и осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Минэкономразвития России, Росреестра и Инструкцией по делопроизводству в Управлении.

Отдел имеет круглую печать с изображением Государственного герба Российской Федерации и своим наименованием, а также другие необходимые для осуществления своей деятельности печати, штампы и бланки.

Организационная структура управления Рубцовского отдела Росреестра представлена на рисунке 2.1.



Рисунок 2.1 - Организационная структура Рубцовского отдела Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю

Основными задачами отдела являются:

1. Государственная регистрация прав (ограничений, обременении) на недвижимое имущество и сделок с ним граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства, российских и иностранных юридических лиц Российской Федерации, субъекта Российской Федерации,

муниципальных образований на территории г. Рубцовска, Рубцовского и Угловского районов, за исключением:

а) прав (ограничений, обременений) на объекты, расположенные на территории двух и более административно-территориальных образований;

б) права собственности Российской Федерации на земельные участки, которые признаны таковыми на основании федеральных законов;

в) прав на режимные и особо важные объекты и сделок с ними;

г) прав на лесные участки и сделок с ними;

д) прав на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия как имущественного комплекса, их ограничения (обременения), сделок с данными объектами недвижимого имущества.

2. Создание, ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр прав) и организация его постоянного хранения.

3. Осуществление государственного земельного надзора за соблюдением земельного законодательства, требований по охране и использованию земель всех категорий.

4. Организация и контроль за проведением землеустройства.

5. Организация мониторинга земель.

6. Организация и осуществление, в пределах его компетенции, прогнозирования и планирования рационального использования земель.

7. Участие в реализации федеральных и региональных программ, связанных с регулированием земельных отношений, проведением земельной реформы, рациональным использованием и охраной земель.

8. Проведение государственной регистрации прав сотрудников Управления Росреестра по Алтайскому краю и (или) членов их семьи, близких родственников на недвижимое имущество и сделок с ним, получения сотрудниками и (или) членами их семьи, близкими родственниками сведений из Единого государственного реестра прав на

недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с Порядком, утвержденным приказом Управления от 10.08.2011 № П/220 «Об утверждении Порядка государственной регистрации прав сотрудников Управления Росреестра по Алтайскому краю и (или) членов их семьи, близких родственников на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Отдел в целях реализации возложенных на него задач осуществляет:

1. Приём документов, необходимых для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории г. Рубцовска, Рубцовского и Угловского районов.

2. Проверку действительности поданных заявителем документов и наличие соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти.

3. Проверку наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав.

4. Правовую экспертизу документов, представленных на государственную регистрацию, на предмет их соответствия законодательству Российской Федерации и проверку законности сделки.

5. Выявление наличия оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации прав.

6. Направление запросов юридическим лицам, гражданам, государственным органам и организациям с целью получения сведений и документов, необходимых для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Внесение записей в Единый государственный реестр прав.

8. Выдачу свидетельства о государственной регистрации права, совершение специальной регистрационной надписи на документах, выражающих содержание сделки.

9. Выдачу сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделок с ним и сведений о признании правообладателей недееспособными или ограниченно дееспособными.

10. Принятие на учет бесхозяйных недвижимых вещей в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 225 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11. Выдачу правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

12. Формирование банка данных о правах на недвижимое имущество и сделок с ним на территории г. Рубцовска, Рубцовского и Угловского районов.

13. Формирование Единого государственного реестра прав и обеспечение его постоянного хранения.

14. Осуществление приема граждан, обеспечение своевременного и полного рассмотрения устных и письменных обращений граждан, принятие по ним решений и направление ответов заявителям в установленный законодательством Российской Федерации срок по вопросам, входящим в компетенцию отдела.

15. Оказание содействия при проведении государственной кадастровой оценки земель, в том числе для целей налогообложения, установленных законодательством Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

16. Участие в проведении природно-сельскохозяйственного районирования земель, в прогнозировании и планировании рационального использования земельных ресурсов.

17. Создание, ведение и обеспечение сохранности государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

18. Мониторинг земель, выявление загрязненных и деградированных земель, подготовку предложений по их консервации или восстановлению.

19. Информационное обеспечение деятельности по государственному и

муниципальному управлению земельными ресурсами; представление в установленном порядке в территориальные органы государственной власти, органы местного самоуправления, заинтересованным юридическим и физическим лицам информационных, статистических и аналитических материалов, созданных на основе государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценки земель, государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

## 20. Государственный земельный надзор.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы осуществляют государственный земельный надзор за соблюдением:

- требований законодательства о недопущении самовольного занятия земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок;

- требований о переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретения земельных участков в собственность;

- требований законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;

- требований законодательства, связанных с обязательным использованием в течение установленного срока земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях;

- требований земельного законодательства органами государственной власти и органами местного самоуправления при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

- требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- требований законодательства, связанных с выполнением в установленный срок предписаний, выданных должностными лицами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальных органов в пределах компетенции, по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений.

21. Составление в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, протоколов об административных правонарушениях, рассмотрение в установленном порядке дел об административных правонарушениях и наложение административных штрафов.

22. Обеспечение в процессе своей деятельности защиты сведений, составляющих государственную тайну.

23. Комплектование, хранение, учет и использование архивных документов, образовавшихся в процессе деятельности отдела, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

24. Осуществление взаимодействия со СМИ и общественными организациями, органами местного самоуправления в рамках проводимых информационно-разъяснительных мероприятий.

Государственный земельный надзор – деятельность уполномоченных должностных лиц Росреестра, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения проверок, принятия

предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и деятельность по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства.

Должностные лица Росреестра в рамках государственного земельного надзора осуществляют контроль за соблюдением:

- требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, использования земельных участков без документов, разрешающих в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, осуществление хозяйственной деятельности, самовольной уступки права пользования землей, а также самовольной мены земельными участками;

- требований о переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретении земельных участков в собственность;

- требований земельного законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению;

- требований земельного законодательства, связанных с обязательным использованием земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, жилищного или иного строительства, в указанных целях (за исключением выполнения требований, связанных с обязательным использованием земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности);

- требований земельного законодательства органами местного самоуправления при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

- обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- требований о наличии и сохранности межевых знаков границ земельных участков;

- предписаний, выданных должностными лицами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальных органов в пределах компетенции, по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений.

Государственный земельный надзор осуществляется в форме:

- проведения плановых и внеплановых проверок;

- систематического наблюдения за исполнением требований земельного законодательства. Систематическое наблюдение за исполнением требований земельного законодательства осуществляется путем проведения административного обследования объектов земельных отношений, анализа правовых актов, принятых органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам использования и охраны земель и (или) земельных участков, а также в иных формах, предусмотренных земельным законодательством;

- принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений.

Должностные лица, уполномоченные на осуществление государственного земельного надзора, имеют бланки документов с изображением Государственного герба Российской Федерации и служебное удостоверение, форма которого установлена приказом Росреестра от 28.11.2013 № П/487 «Об организации оформления и использования

служебных удостоверений с жетоном должностных лиц Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, уполномоченных осуществлять государственный земельный надзор.

По результатам проверок должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного земельного надзора, составляются акты проверки. В случае выявления в ходе проведения проверок нарушений требований законодательства Российской Федерации к актам проверки прилагаются предписания об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения, а также в отношении лиц, совершивших нарушения составляются по результатам проверок протоколы об административных правонарушениях и иные акты, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях.

Систематическое наблюдение за исполнением требований земельного законодательства осуществляется путем проведения административного обследования объектов земельных отношений, анализа правовых актов, принятых органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам использования и охраны земель и (или) земельных участков, а также в иных формах, предусмотренных земельным законодательством.

Решения и действия (бездействие) должностных лиц органов государственного земельного надзора, осуществляющих плановые и внеплановые проверки, могут быть обжалованы в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Информацию по вопросам исполнения государственной функции заинтересованные лица могут получить путем направления в Росреестр .

Таким образом, Рубцовский отдел является структурным подразделением Управления Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю на территории г. Рубцовска, Рубцовского и Угловского районов.

## 2.2. Анализ структуры земель города Рубцовска и Рубцовского района

Общая площадь земель города Рубцовска составляет 8325 га, из них это земли жилой застройки, а именно многоэтажной и индивидуальной застройки, земли общественно-деловой застройки, земли промышленности, земли общего пользования, земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций, а именно железнодорожного транспорта, автомобильного транспорта, земли сельскохозяйственного использования, из них заняты, предприятиями, занимающимися сельскохозяйственным производством, садоводческими объединениями и индивидуальными садоводами, земли особо охраняемыми территориями и объектов, земли под водными объектами, земли под военными объектами и иными режимными объектами, земли, не вовлеченные в градостроение.

Основные цели использования земель в городе Рубцовске показаны в таблице 2.1.

Таблица 2.1 - Использование земельных участков в г. Рубцовске в 2017 г.

| Наименование хозяйствующих субъектов | Количество     |                 | Количество земельных участков | Общая площадь земельных участков, га | Собственники        |             |
|--------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------|-------------|
|                                      | Физических лиц | Юридических лиц |                               |                                      | Количество участков | Площадь, га |
| Садовод и садоводческое объединение  | 14200          | 13              | 15500                         | 1902                                 | 6172                | 795         |

Продолжение таблицы 2.1

|                                                                                                  |       |    |       |      |       |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----|-------|------|-------|------|
| Огородник и огородническое объединение                                                           | 48    |    | 48    | 2    |       |      |
| Граждане, имеющие земельные участки, предоставляемые для индивидуального жилищного строительства | 18787 |    | 15000 | 1116 | 7740  | 511  |
| Граждане, занимающиеся сенокошением и выпасом скота                                              | 1     |    | 2     | 195  |       |      |
| Другие цели                                                                                      | 1020  |    | 1337  | 99   | 319   | 34   |
| Итого                                                                                            | 34056 | 13 | 31887 | 3314 | 14231 | 1340 |

Согласно данным таблицы 2.1 основные цели использования земельных участков в городе Рубцовске это предоставление участков для садовых товариществ и граждан для индивидуального строительства. Общая площадь и удельный вес по видам использования земель города Рубцовска показаны в таблице 2.2.

Таблица 2.2 – Характеристика земель г. Рубцовска по видам использования

| Виды использования земель                                       | Общая площадь, га | Удельный вес, % |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Земли жилой застройки, из них:                                  | 1320              | 15,8            |
| Многоэтажной                                                    | 204               | 2,4             |
| Индивидуальной                                                  | 1116              | 13,4            |
| Земли общественно-деловой застройки                             | 323               | 3,8             |
| Земли промышленности                                            | 1405              | 16,8            |
| Земли общего пользования                                        | 1307              | 15,6            |
| Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций, их них:       | 166               | 1,9             |
| Железнодорожного транспорта                                     | 114               | 1,3             |
| Автомобильного транспорта                                       | 16                | 0,1             |
| Иного транспорта                                                | 36                | 0,4             |
| Земли сельскохозяйственного использования, их них заняты:       | 2107              | 25,3            |
| Предприятиями, занимающимися сельскохозяйственным производством | 8                 | 0,09            |

Продолжение таблицы 2. 2

|                                                           |      |      |
|-----------------------------------------------------------|------|------|
| Садоводческими объединениями и индивидуальными садоводами | 1902 | 22,8 |
| Для других целей                                          | 197  | 2,3  |
| Земли особо охраняемыми территориями и объектов           | 139  | 1,6  |
| Земли под водными объектами                               | 65   | 0,7  |
| Земли под военными объектами и иными режимными объектами  | 66   | 0,7  |
| Земли, не вовлеченные в градостроение                     | 1427 | 17,1 |

По данным таблицы 2.2 видно, что преобладают земли не вовлеченные в градостроение. Характеристика земель г. Рубцовска по видам собственности представлена в таблице 2.3.

Таблица 2.3 – Характеристика земель г. Рубцовска по видам собственности

| Виды собственности земель                                   | В собственности граждан | В собственности юридических лиц | В государственной и муниципальной собственности |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| Земли жилой застройки, из них:                              | 511                     | 4                               | 805                                             |
| Многоэтажной                                                |                         | 4                               | 200                                             |
| Индивидуальной                                              | 511                     |                                 | 605                                             |
| Земли общественно-деловой застройки                         | 24                      | 32                              | 267                                             |
| Земли промышленности                                        | 10                      | 98                              | 1297                                            |
| Земли общего пользования                                    |                         |                                 | 1307                                            |
| Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций, их них:   |                         | 6                               | 160                                             |
| Железнодорожного транспорта                                 |                         | 6                               | 108                                             |
| Автомобильного транспорта                                   |                         |                                 | 16                                              |
| Иного транспорта                                            |                         |                                 | 36                                              |
| Земли сельскохозяйственного использования, их них заняты    | 347                     | 456                             | 1304                                            |
| Предприятия занимающиеся сельскохозяйственным производством |                         | 8                               |                                                 |

Продолжение таблицы 2. 3

|                                                           |     |     |      |
|-----------------------------------------------------------|-----|-----|------|
| Садоводческими объединениями и индивидуальными садоводами | 347 | 448 | 1107 |
| Для других целей                                          |     |     | 197  |
| Земли особо охраняемыми территориями и объектов           |     |     | 139  |

Из таблицы 2.3 видно, что преобладают земли жилой застройки в собственности граждан. В собственности юридических лиц это земли садоводческими объединениями и индивидуальными садоводами, а в государственной и муниципальной собственности это земли не вовлеченные в градостроение.

С начала 2017 года землей поселений было введено 1505 кв.м. общей площади жилых домов, темп роста к январю-марту уже составил 117,4%. Строительство велось индивидуальными застройщиками.

Было выдано двенадцать разрешений на индивидуальное строительство, что на 20% меньше чем в 1 квартале, принято 4 решения о выделении земельного участка под застройку для индивидуального жилищного строительства .

Население – 145 834 тыс. жителей (на 1 января 2017 года), третий город Алтайского края по численности населения.

Земли промышленности города действуют 31 крупное и среднее предприятие и 74 малых предприятия, которыми выпускается широкий спектр продукции, как производственно-технического назначения, так и потребительских товаров, и предоставляется значительный ряд услуг.

Лесные угодья на территории муниципального образования состоят из государственных защитных полос.

В состав ценных лесов входят леса государственных защитных лесных полос линейного типа искусственного происхождения, созданные в особо

тяжелых климатических и гидрологических условиях для защиты посевов сельскохозяйственных культур от засух, суховеев и пыльных бурь.

Эти леса регулируют поверхностный сток вод, уменьшают силу и скорость ветра, предохраняют почву от ветровой эрозии, способствуют накоплению и равномерному распределению снега на полях и накоплению влаги в почве.

Также эти леса имеют большое рекреационное значение, обогащают воздух кислородом, содействуют охране и пополнению местной флоры и фауны. Протяженность полосы составляет 41,7 км.

Водные ресурсы города представлены поверхностными и подземными водами, которые служат источником водоснабжения, а также являются водоприемниками сточных вод. Источником водоснабжения города является река Алей и Склюихинское водохранилище (в паводковый период).

Регулирование водного режима реки и обеспечение бесперебойной подачи воды на предприятия и населению города осуществляет гидроузел, введенный в эксплуатацию.

Очистные сооружения канализационной сети города с биологической очисткой расположены ниже города по реке Алей. Сточные воды транспортируются на очистные сооружения канализационными насосными станциями. Суммарная мощность промышленных очистных сооружений сточных вод составила 1081 куб.м. час.у.

Таким образом, основные цели использования земельных участков в городе Рубцовске это предоставление участков для садовых товариществ и граждан для индивидуального строительства. Преобладает количество предоставления земельных участков физическим лицам. Также, по видам использования преобладают земли, не вовлеченные в градостроение. Земли жилой застройки преобладают в собственности граждан. В собственности юридических лиц это земли садоводческими объединениями и индивидуальными садоводами, а в государственной и муниципальной собственности это земли, не вовлеченные в градостроение.

Далее рассмотрим характеристику земель Рубцовского района. Рубцовский район расположен в юго-западной части Алтайского края. Граничит с Егорьевским, Змеиногорским, Угловским, Поспелихинским, Локтевским районами Алтайского края и Республикой Казахстан.

Территория Рубцовского района составляет 3339 квадратных километров. Административный центр района – г. Рубцовск, расстояние до краевого центра г. Барнаула – 281 км.

Общая площадь сельскохозяйственных угодий – 256367 га, в том числе пашни – 170520 га. Рельеф равнинный, распространены тёмно-каштановые и каштановые солонцеватые почвы. Засоленные луговые почвы широко представлены в пойме р. Алей и её притоков.

На территории района имеются месторождения ряда полезных ископаемых, в частности фосфоритов, гипса, огнеупорных глин, бутового камня, месторождения цветных металлов, что предполагает возможность развития производства строительных материалов, разработки месторождений полезных ископаемых, развития горнодобывающей и горнообогатительной отрасли промышленности. На территории района находятся лесные массивы, способствующие потенциальному развитию производства по глубокой переработке древесины.

Сельскохозяйственной деятельностью в районе занимаются 11 сельхозпредприятий, 86 крестьянских (фермерских). Основная специализация хозяйств района: производство растениеводческой продукции, в основном зерновых культур, молочное скотоводство. Общая площадь сельскохозяйственных угодий – 256,3 тыс. га, в том числе пашни – 170,5 тыс.га.

В структуре валовой продукции сельского хозяйства на долю животноводства приходится 48 %, на долю растениеводства 52 %. Наибольшая часть валовой сельскохозяйственной продукции района (более 65%) производится в хозяйствах населения; на долю сельскохозяйственных предприятий приходится только 35% объемов производства.

Более 60 % посевных площадей приходится на зерновые культуры, кроме того хозяйства района занимаются возделыванием подсолнечника, площади посева составляют 8 – 9 % и колеблются по годам в зависимости от спроса.

Площади под кормовыми культурами сокращаются, их доля в общей посевной площади составляет 27%. В последние 3 года сельхозпредприятия района стали более активно заниматься сортосменой и сортообновлением сельскохозяйственных культур. Рубцовский район занимает самые высокие места в крае по объёмам применения гербицидов для уничтожения сорной растительности. Ежегодно в районе обрабатываются посевы зерновых культур на площади более 40 тыс.га.

Экономические показатели деятельности сельскохозяйственных предприятий и их финансовое состояние остаются нестабильными и характеризуются нехваткой собственных оборотных средств для сезонного финансирования производства и недоступностью банковского кредита (для некоторых), высокой кредиторской задолженностью.

Таблица 2.4 – Анализ использования сельскохозяйственных угодий Рубцовского района различными организациями

| Показатель                                                           | Площадь, га | Удельный вес в % | Крупные и средние сельскохозяйственные организации |      | Малые сельскохозяйственные предприятия |      |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|----------------------------------------------------|------|----------------------------------------|------|
|                                                                      |             |                  | га                                                 | %    | га                                     | %    |
| Общая земельная площадь                                              | 256679      | 100              | 182857                                             | 100  | 14435                                  | 100  |
| Из неё сельскохозяйственные угодья                                   | 237017      | 92,3             | 167763                                             | 91,7 | 13190                                  | 91,4 |
| Из общей площади сельскохозяйственных угодий фактически используются | 219325      | 92,5             | 158661                                             | 94,6 | 9515                                   | 72,1 |

По данным таблицы 2.4 видно, что общая земельная площадь Рубцовского района составляет 256679 га, из неё сельскохозяйственные угодья занимают 237017 га, что составляет 92,3 % от общей площади. Из общей площади сельскохозяйственных угодий фактически используются 92,5 %. В крупных и средних сельскохозяйственных организациях земельная площадь составляет 182857 га, из неё сельскохозяйственные угодья занимают 167763 – это 91,7 %, из них фактически используются 94,6 % сельскохозяйственных угодий. В малых сельскохозяйственных предприятиях общая земельная площадь составляет 14435 га, из неё сельскохозяйственные угодья занимают 13190 га, что занимает 91,4 %. Фактически используется сельскохозяйственных угодий 72,1 %.

На рисунке 2.2 отражена структура сельскохозяйственных угодий Рубцовского района.

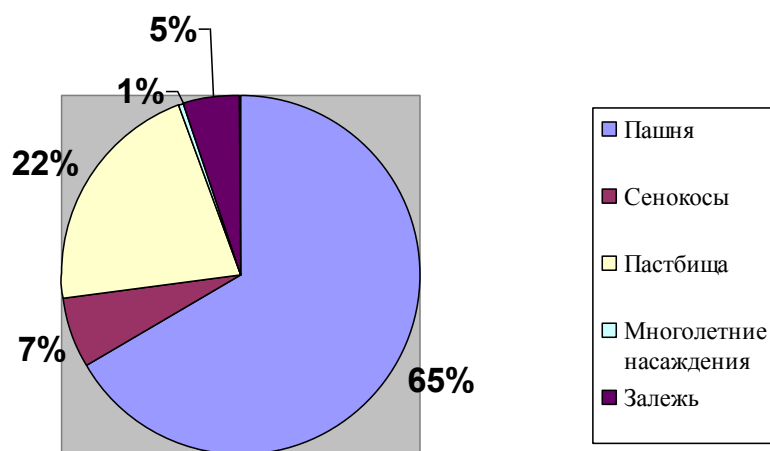


Рисунок 2.2. Структура сельскохозяйственных угодий Рубцовского района, %

По данным рисунка 2.2 видно, что пашни занимают 65% сельскохозяйственных угодий, сенокосы 7%, пастбища 22%, многолетние насаждения всего 1% и залежь 5%.

В таблице 2.5 отражены данные о сельскохозяйственных угодьях Рубцовского района в различных видах хозяйств.

Таблица 2.5 – Сельскохозяйственные угодья Рубцовского района в различных видах хозяйств

| Показатель                                          | Крестьянские (фермерские) хозяйства |                  | Личные подсобные и другие индивидуальные хозяйства граждан |                  | Прочие |                  |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|
|                                                     | га                                  | удельный вес в % | га                                                         | удельный вес в % | га     | удельный вес в % |
| Общая земельная площадь, га                         | 31774                               | 100              | 2740                                                       | 100              | 24874  | 100              |
| Из неё сельскохозяйственные угодья                  | 31518                               | 99,2             | 2313                                                       | 84,4             | 22233  | 89,4             |
| В том числе: пашня                                  | 27426                               | 87               | 1663                                                       | 71,9             | 14216  | 63,9             |
| сенокосы                                            | 1973                                | 6,3              | 398                                                        | 23,9             | 562    | 2,6              |
| пастбища                                            | 1570                                | 5                | 5                                                          | 0,2              | 6379   | 28,7             |
| Из общей площади с/х угодий фактически используются | 28836                               | 91,5             | 2120                                                       | 91,7             | 20193  | 90,8             |

По данным таблицы 2.5 можно отметить, что больше всего используются сельскохозяйственные угодья личных подсобных и других индивидуальных хозяйств граждан – 91,7 %, в то время как у крестьянских хозяйств 91,5 %, а у прочих 90,8%. Наибольшую долю сельскохозяйственных угодий везде занимает пашня – в среднем 74,3 %.

Таким образом, в Рубцовском районе из общей площади земель большую часть занимают сельскохозяйственные угодья. Основная доля сельскохозяйственных угодий – это пашни, которые широко используются крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и личными подсобными хозяйствами граждан.

Основные цели использования земельных участков в городе Рубцовске это предоставление участков для садовых товариществ и граждан для индивидуального строительства. Преобладает количество предоставления земельных участков физическим лицам. Также, по видам использования преобладают земли не вовлеченные в градостроение. Земли жилой застройки преобладают в собственности граждан. В собственности юридических лиц это земли садоводческими объединениями и индивидуальными садоводами, а

в государственной и муниципальной собственности это земли не вовлеченные в градостроение.

2.3. Анализ деятельности Рубцовского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по управлению в сфере использования и охраны земель

Управление в области использования и охраны земель представляет собой деятельность, направленную на организацию рационального использования и охрану земли как компонента окружающей среды, средства производства, пространственно-операционного базиса, объекта имущественных отношений, которая осуществляет организацию и проведение плановых и внеплановых проверок соблюдения требований законодательства Российской Федерации, также проводятся профилактические мероприятия, направленные на повышение эффективности осуществления земельного надзора и мониторинг земель.

Рубцовским отделом Управления Росреестра по Алтайскому краю в рамках государственного земельного надзора осуществляется организация и проведение плановых и внеплановых проверок соблюдения требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых предусмотрена административная и иная ответственность. Плановые проверки проводятся в соответствии с утвержденными ежегодными планами с целью контроля соблюдения обязательных требований земельного законодательства. Внеплановые проверки проводятся на основании обращений и по результатам административных обследований.

В 1 полугодии 2017 года государственными инспекторами по использованию и охране земель Управления Росреестра по Алтайскому краю было проведено 2199 проверок соблюдения земельного законодательства, в том

числе 811 плановых проверок и 1388 внеплановых, включающих 1030 проверок исполнения ранее выданных предписаний об устранении выявленных нарушений земельного законодательства. По результатам проведения проверок исполнения предписаний установлено, что 786 нарушений устранено.

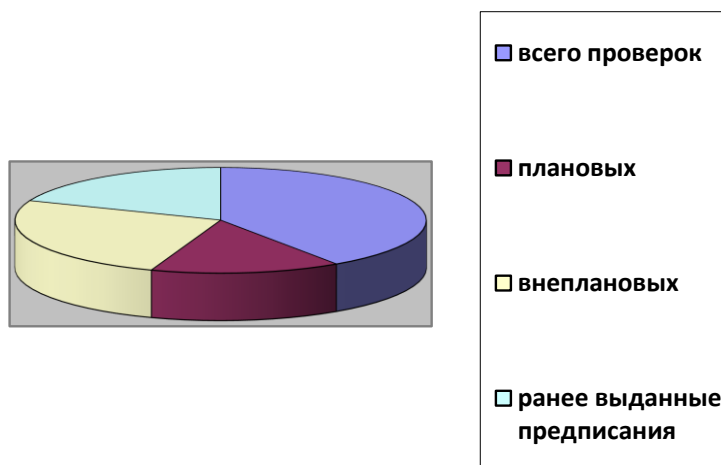


Рисунок 2.3. - Структура проведения проверок соблюдения земельного законодательства

В 1 полугодии 2017 года по результатам государственного земельного надзора выявлено 832 нарушения законодательства, из них:

- самовольное занятие земельных участков – 212;
- использование земельного участка на праве постоянного бессрочного пользования лицами, не выполнившими обязанность по его переоформлению – 1;
- использование земель не по целевому назначению – 17;
- установлено 602 факта использования земельных участков без правоустанавливающих документов, зарегистрированных в соответствии с действующим законодательством.

По результатам выявленных нарушений, государственными инспекторами по использованию и охране земель в 1 полугодии 2017 года выдано 987 предписаний об устранении выявленных нарушений земельного законодательства.

В 1 полугодии 2017 года Управлением Росреестра по Алтайскому краю вынесено 274 постановления о привлечении лиц к административной

ответственности за нарушение земельного законодательства. Кроме того, государственными инспекторами Управления направлено в суд 232 дела об административных правонарушениях против порядка управления.

Сумма административных штрафов, наложенных за нарушения земельного законодательства в 1 полугодии 2017 года, составила 1223,71 тыс. рублей. Взыскано 1461,46 тыс. рублей, в том числе по штрафам, наложенным в предыдущий период. Доля административных штрафов взысканных в доход бюджетной системы в первом полугодии 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года увеличилась на 45,48%.

Рубцовским отделом Росреестра на постоянной основе проводятся профилактические мероприятия, направленные на повышение эффективности и качества осуществления государственного земельного надзора. В целях информирования граждан об обязательных требованиях земельного законодательства и важности их соблюдения на сайтах городских и районных администраций, а также в местных СМИ края размещено более 150 публикаций, освещающих функции государственного земельного надзора и разъясняющих меры административной ответственности. Специалистами межмуниципальных и территориальных отделов Управления проведено 97 рабочих встреч, в том числе семинары и дни открытых дверей для граждан.

Далее в таблице 2.6 приведены данные по динамике подготовки постановлений на переоформление земельных участков с 2015 по 2017 гг.

Таблица 2.6 – Динамика подготовки постановлений на переоформление земельных участков за 2015-2017гг.

| Показатели                                         | 2015 год | 2016 год | 2017 год | Темпы роста за 2016-2015гг, % | Темпы роста за 2017-2016 гг., % |
|----------------------------------------------------|----------|----------|----------|-------------------------------|---------------------------------|
| Постановления на переоформление земельных участков | 1306     | 1354     | 1276     | 103,7                         | 94,2                            |

Из таблицы 2.6 следует, что за 2017 год было подготовлено 1276 постановлений на переоформление земельных участков в собственность, аренду безвозмездное (постоянное) пользование.

В таблице 2.7 содержатся данные по эффективности работы по уровню доходности от использования земли за 2013-2017 гг.

Таблица 2.7 – Показатели эффективности по уровню доходности от использования земель за 2013-2017 гг. (тыс.руб.)

| Наименование               | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | План 2017 | Факт 2017 | %     |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-------|
| Аренда земельных участков  | 25642,3 | 28719,6 | 27394,0 | 32443,0 | 40650,0   | 33739,3   | 82,9  |
| Продажа земельных участков | 5373,2  | 4023,1  | 8402,6  | 6529,5  | 3550,0    | 4221,7    | 118,9 |
| Всего                      | 31015,5 | 32742,7 | 35796,6 | 38972,5 | 44200     | 37961     | 85,8  |

Невыполнение планов показателей по 2017 году объясняется следующим: невыполнение планов по аренде земель (82,9%) сложилось в связи с отсутствием заявок на аукцион по продаже права аренды. По одному земельному участку торги состоялись, но победитель отказался от подписи договора.

Управление в области использования и охраны земель также занимается переводом земель из одной категории в другую. Далее рассмотрим перевод земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности, энергетики, связи, телевидения, радиовещания.

Для перевода земельного участка, расположенного по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, в 3 км западнее п.Назаровка, общей площадью 197 кв.м., с кадастровым номером 22:39:041001:67 из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической

деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения в целях приведения вида разрешенного использования земельного участка в соответствие с требованиями земельного законодательства для эксплуатации башенного сооружения сотовой связи оператором сотовой радиотелефонной связи ОАО «Вымпел – Коммуникации» необходимо подать ходатайство о переводе земельного участка из одной категории в другую на имя губернатора Алтайского края.

В ходатайстве о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую указываются:

- кадастровый номер земельного участка;
- категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить;
- обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую;
- права на земельный участок.

Для принятия решения о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую также необходимы следующие документы:

1. Выписка из государственного кадастра недвижимости относительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить, или кадастровый паспорт такого земельного участка.

2. Копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица.

3. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить.

4. Заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами.

5. Согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую.

6. Выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении заявителя – индивидуального предпринимателя или юридического лица.

Далее все собранные документы направляются заинтересованным лицом в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Органы исполнительной власти Алтайского края или органы местного самоуправления ходатайствуют о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую без согласия правообладателей земельных участков в случаях перевода земельных участков из состава земель одной категории в другую для создания особо охраняемых природных территорий без изъятия земельных участков у их правообладателей либо в связи с установлением или изменением границ населенных пунктов.

К ходатайству о переводе в другую категорию земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в федеральной собственности, дополнительно прилагаются:

— заявление заинтересованного лица - в случае направления ходатайства органом исполнительной власти Алтайского края, органом местного самоуправления (при наличии заинтересованного лица);

— ходатайство органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен соответствующий земельный участок, - в случае направления ходатайства о переводе земель иным заинтересованным лицом;

— сведения о принадлежности земель, подлежащих переводу из одной категории в другую, к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям;

— сведения о среднем уровне кадастровой стоимости земель в муниципальном районе (городском округе), а также отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков, подлежащих переводу из категории земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию, оформленный в соответствии с правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 N 316;

— схема размещения земель;

— пояснительная записка с технико-экономическим обоснованием перевода земель;

— выписка из плана социально-экономического развития муниципального образования;

— заключение управления природных ресурсов и охраны окружающей среды Алтайского края - в случаях перевода земель в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов, а также в случаях предполагаемого предоставления земельных участков для добычи полезных ископаемых;

— заключение Главного управления сельского хозяйства Алтайского края о возможном использовании земель в дальнейшем для развития сельского хозяйства и о целесообразности перевода земель в иную категорию;

— заключение Главного управления экономики и инвестиций Алтайского края о влиянии перевода земель на экономику Алтайского края;

— заключение органа санитарно-эпидемиологического надзора;

— заключение уполномоченного органа государственной власти о соответствии предполагаемого перевода земель из одной категории в другую требованиям водного законодательства;

— заключение краевого государственного учреждения "Управление автомобильных дорог Алтайского края" либо федерального государственного

учреждения "Управление федеральных автомобильных дорог "Алтай" о соответствии строительства объектов дорожного сервиса на земельных участках, перевод которых из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить, схема размещения объектов дорожного сервиса, утвержденной постановлением Администрации края от 24.07.2008 N 296 "Об упорядочении размещения объектов дорожного сервиса в Алтайском крае", - в случае предполагаемого размещения на подлежащем переводу земельном участке объекта дорожного сервиса;

— материалы, подтверждающие использование земель в соответствии с утвержденными документами территориального планирования муниципального образования;

— справка уполномоченного органа местного самоуправления о том, что на земельном участке, подлежащем переводу, отсутствуют здания, строения, сооружения, не ведется строительство и иная деятельность, приводящая к использованию земельного участка не по целевому назначению;

— эскизное архитектурно-планировочное решение - в случае предполагаемого строительства на подлежащем переводу земельном участке (за исключением жилищного строительства);

— решение о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением акта о выборе земельного участка и схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, утвержденных органом местного самоуправления, - в случаях предварительного согласования места размещения объекта на соответствующем земельном участке;

заверенные уполномоченным органом фотографии земельных участков, перевод которых из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить.

Затем все предусмотренные документы, а также сведения о среднем уровне кадастровой стоимости земель в муниципальном районе (городском

округе) запрашиваются исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в органах и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если заинтересованное лицо не представило указанные документы самостоятельно.

В итоге кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю выдает кадастровую выписку о земельном участке, что свидетельствует о том, что данный земельный участок переведен из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики.

Итак, для перевода земельного участка, расположенного по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, в 3 км западнее п.Назаровка, общей площадью 197 кв.м., с кадастровым номером 22:39:041001:67 из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности необходимы следующие документы:

- ходатайство;
- выписка из государственного кадастра недвижимости;
- копии документов, удостоверяющих личность заявителя;
- заключение государственной экологической экспертизы;
- согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую;
- выписка из Единого государственного реестра.

В рамках взаимодействия органов государственной власти, а именно Рубцовского отдела Росреестра с местными органами: Администрации города Рубцовска – отдел земельных отношений, Комитета по управлению имуществом в сфере земельных отношений в 2017 году в Рубцовском районе было продано 41 земельных участков органами государственной власти и

местного самоуправления, в том числе с землями поселений 37 участков и 4 сельскохозяйственного назначения общей площадью 16,9 га. (Приложение 1)

Аренда государственных и муниципальных земель составила 388 единиц, из них 152 земельных участка – земли поселений, 15 – земли промышленности и иного специального назначения и 221 – земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь которых 83956, 9га.

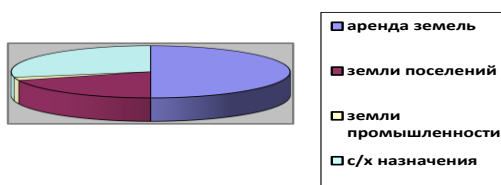


Рисунок 2.4. – Структура аренды государственных и муниципальных земель

Была совершена продажа 1 земельного участка площадью 0, 2 га, цена 1 кв. м. составила 37, 94 руб. гражданам для индивидуального жилищного и дачного строительства. Также была осуществлена продажа 36 земельных участков общей площадью 5,8 га гражданам для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и животноводства. (Приложение 1)

Аренда государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы в категории арендаторов – граждане и их объединения, использующие земельные участки для жилищного, дачного и гаражного строительства в населенных пунктах со среднегодовой численностью населения до 50 тыс. чел. Составила 1 ед. площадью 0,2 га, от 51 до 250 тыс. чел. – 7 единиц площадью 2,5 га, от 251 до 3000 тыс. чел. – 140 ед. общей площадью 28, 4 га. (Приложение 1)

Аренда государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы в категории арендаторов – граждане и их объединения, использующие земельные участки для личного подсобного хозяйства,

садоводства, огородничества и животноводства в населенных пунктах со среднегодовой численностью населения от 51 до 250 тыс. чел. Составила 2 ед. общей площадью 0,2 га, от 251 до 3000 тыс. чел. – 2 ед. площадью 0,6 га. (Приложение 3)

Аренда земель в категории арендаторов – предприятия, организации, учреждения в сфере промышленности, транспорта, связи и строительства вне населенных пунктов составила 15 ед. общей площадью 150 га. В сфере крестьянских (фермерских) хозяйств вне населенных пунктов – 103 ед. общей площадью 71837,8 га.

Аренда земельных участков в категории арендаторов – граждане и их объединения, использующие земельные участки для жилищного, дачного и гаражного строительства всего в населенных пунктах составила 148 ед. общей площадью 31, 1 га. Для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства в населенных пунктах – 4 ед. площадью 0,8 га. Аренда земли для других целей вне населенных пунктах составила 118 ед. общей площадью 11917,2 га.

Аренда государственных и муниципальных земель с арендной платой в виде твердой суммы платежей в категории арендаторов – граждане и их объединения, использующие земельные участки для жилищного, дачного и гаражного строительства в населенных пунктах до 50 тыс. чел. – 1 ед. площадью 0,2 га; от 51 до 250 тыс. чел. – 7 ед. площадью 2,5 га; от 251 до 3000 тыс. чел. – 140 ед. площадью 28,4 га. Для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства в населенных пунктах со среднегодовой численностью населения от 51 до 250 тыс. чел. Составила 2 ед. площадью 0,2 га; от 251 до 3000 тыс. чел. – 2 ед. общей площадью 0,6 га. (Приложение 4)

Таким образом, в Рубцовском районе из общей площади земель большую часть занимают сельскохозяйственные угодья. Основная доля сельскохозяйственных угодий – это пашни, которые широко используются

крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и личными подсобными хозяйствами граждан.

Основные цели использования земельных участков в городе Рубцовске это предоставление участков для садовых товариществ и граждан для индивидуального строительства. Преобладает количество предоставления земельных участков физическим лицам. Также, по видам использования преобладают земли, не вовлеченные в градостроение. Земли жилой застройки преобладают в собственности граждан. В собственности юридических лиц это земли садоводческими объединениями и индивидуальными садоводами, а в государственной и муниципальной собственности это земли, не вовлеченные в градостроение.

### 3. ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ

Проблема рационального использования и охраны земельных ресурсов является и в охране окружающей среды, и в земельном праве одной из актуальнейших, так как связана с производством продуктов питания человека с использованием одного из ценнейших даров природы – почвы, ее плодородия. Почва – основа для получения урожая сельскохозяйственных культур, главное богатство, от которого зависит наше существование.

Важной обязанностью землевладельцев и землепользователей является рациональная организация использования и охраны земельных ресурсов, так как только в этом случае возможно применение передовых технологий, направленных на сохранение почвенного плодородия. Эколого-экономической основой такой организации является создание благоприятных условий для наиболее полного и эффективного использования сельскохозяйственных земель с учетом внедрения комплекса природоохранных мер и сокращения затрат на предотвращение ущерба.

Бессистемное использование земель в условиях отсутствия четкого эколого-экономического обоснования развития аграрного сектора порождает безответственное отношение к земле, ее плодородию и способствует распространению водной эрозии и дефляции, заболачиванию, засолению и осолонцеванию почв, а в восточных районах – процессам опустынивания, что в итоге оказывает существенное влияние на ухудшение технологических характеристик пахотных земель, приводит к их выведению из сельскохозяйственного оборота. Государство должно контролировать производство сельскохозяйственной продукции, что невозможно без организации улучшения использования земель.

В то же время рыночная экономика предъявляет все более высокие требования к организации сельскохозяйственного производства, соблюдение

которых невозможно без целенаправленного проведения мероприятий, обеспечивающих создание рационального и эффективного землепользования, улучшение использования земель, защиту их от эрозии и других негативных процессов, а также регулирование стока ливневых и талых вод, повышение плодородия смытых почв, выведение из сельскохозяйственного использования земель, нарушенных процессами деградации.

Таким образом, можно выделить следующие проблемы в области охраны и использовании земель:

1. Земельные преобразования в области охраны земель идут с нарушениями их научно обоснованной концепции, часто без учета зональных особенностей конкретной территории.

2. Требуется разработка научных подходов по эколого-экономическому обоснованию рационального землепользования в новых условиях хозяйствования.

3. Рыночный оборот земли при отсутствии жесткого государственного регулирования земельных отношений повышает вероятность ее нерационального использования, а вялость государственных структур при соблюдении норм экологического права способствует углублению кризиса в аграрной сфере и ставит под угрозу продовольственную безопасность страны.

4. Игнорирование экологических факторов в аграрном землепользовании приводит к созданию экономически неэффективной системы землепользования и экологически несбалансированных агроландшафтов.

5. К числу наиболее острых современных экологических и экономических проблем в области охраны земель относится прогрессирующая деградация земель и связанное с этим процессом образование низкопродуктивных агроландшафтов. Причиной этого послужила непродуманная экономическая политика государства, в результате которой произошло снижение площадей наиболее ценных

сельскохозяйственных угодий, а резкое сокращение инвестиций в мелиорацию, химизацию, противоэрозионные мероприятия снизило продуктивность земель, вызвало катастрофическое нарастание процессов водной эрозии и дефляции.

6. Необходимо проведение концептуально-теоретического анализа эколого-экономических проблем аграрного землепользования, формулирование методических принципов земельной политики для территорий, подверженных процессам деградации. Необходима экологическая регламентация производственной деятельности хозяйств, расположенных на указанных территориях.

7. Необходимо привести всю существующую законодательную базу в соответствие с нормами экологического права, усилить экологическую составляющую в земельно-кадастровой документации, повысить роль землеустройства как инструмента для создания экологически рационального землепользования.

8. Необходим постоянный агроэкологический мониторинг количества и качества земельных ресурсов, учет предельно допустимой нагрузки на почву и предельно допустимых концентраций вредных веществ как в самой почве, так и в продукции сельскохозяйственного производства.

9. Повысить статус обязательных мероприятий проектов внутрихозяйственного землеустройства, чтобы сопровождать каждое изменение хозяйств.

10. Разработка и строгое соблюдение экономических мер поощрения за рациональное использование земельных ресурсов и санкций за их нерациональное использование (вплоть до лишения землепользования).

Также существуют проблемы при переводе земель из одной категории в другую, далее рассмотрим их. Основными проблемами в переводе земель из категории в категорию является ряд причин для приостановления и отказа в переводе и государственной регистрации земельного участка.

В рассмотрении ходатайства может быть отказано в случае, если:

- с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо;
- к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям земельного законодательства.

Ходатайство, не подлежащее рассмотрению, подлежит возврату заинтересованному лицу в течение тридцати дней со дня его поступления с указанием причин, послуживших основанием для отказа в принятии ходатайства для рассмотрения.

Орган кадастрового учета принимает решение о приостановлении осуществления кадастрового учета (далее - решение о приостановлении), в случае, если:

1. Имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения).

2. Одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости).

3. Местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случаев, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости, а также если совпадает местоположение квартиры и комнаты в ней)

4. Не представлены необходимые для кадастрового учета документы, за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Федеральным законом такие документы или сведения, содержащиеся в них, могут

запрашиваться в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

5. заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям настоящего Федерального закона.

6. Одна из границ образуемого земельного участка пересекает границу территориальной зоны, за исключением случая, если органом кадастрового учета выявлена воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в определении местоположения границы такой территориальной зоны в документе, на основании которого внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, или если образуемый земельный участок предназначен для размещения линейных объектов, а также в иных случаях, установленных федеральным законом.

7. Одна из границ земельного участка пересекает границы муниципального образования и (или) границы населенного пункта, за исключением случая, если органом кадастрового учета выявлена воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования и (или) границ населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, если:

- имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом;

- объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с

установленными федеральным законом требованиями;

- объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер;

- с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;

- истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении;

- межевой план, технический план или акт обследования заверен подписью неуправомоченного лица;

- ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для кадастрового учета, и соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет земельного участка также в случае, если:

1. Размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков.

2. Такой земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев;

3. В порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", в орган кадастрового учета поступили возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет доли или

долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, и в составе документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;

4. Площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, больше площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, более чем на пять процентов.

Таким образом, в качестве мер по совершенствованию управления в области использования и охраны земель можно выделить следующие:

1. Государство должно контролировать производство сельскохозяйственной продукции, что невозможно без организации улучшения использования земель.

2. Проведение мероприятий, обеспечивающих создание рационального и эффективного землепользования, улучшение использования земель, защиту их от эрозии и других негативных процессов.

3. Требуется разработка научных подходов по эколого-экономическому обоснованию рационального землепользования в новых условиях хозяйствования.

4. Необходимо проведение концептуально-теоретического анализа эколого-экономических проблем аграрного землепользования, формулирование методических принципов земельной политики для территорий, подверженных процессам деградации.

5. Необходима экологическая регламентация производственной деятельности хозяйств.

6. Необходимо привести всю существующую законодательную базу в соответствие с нормами экологического права, усилить экологическую составляющую в земельно-кадастровой документации, повысить роль землеустройства как инструмента для создания экологически рационального

землепользования.

7. Необходим постоянный агроэкологический мониторинг количества и качества земельных ресурсов, учет предельно допустимой нагрузки на почву и предельно допустимых концентраций вредных веществ как в самой почве, так и в продукции сельскохозяйственного производства.

8. Повысить статус обязательных мероприятий проектов внутрихозяйственного землеустройства, чтобы сопровождать каждое изменение хозяйств.

9. Разработка и строгое соблюдение экономических мер поощрения за рациональное использование земельных ресурсов и санкций за их нерациональное использование (вплоть до лишения землепользования).

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земельный фонд Российской Федерации – это все земли, которые находятся в пределах Российской Федерации, включая водопокрытую поверхность. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса.

Охрана земель – это система правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на рациональное использование земель, предотвращение необоснованного изъятия земель сельскохозяйственного назначения, защиту от вредного антропогенного воздействия, воспроизводство и повышение плодородия почв, повышение продуктивности земель лесного фонда, обеспечение особого режима использования земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

Можно выделить несколько видов (форм) управления:

- Государственное (государственные органы общей и специальной компетенции);
- Общественное (граждане и общественные объединения);
- Муниципальное (органы местного самоуправления);
- Производственное (землепользователи).

Рубцовский отдел является структурным подразделением Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю на территории г. Рубцовска, Рубцовского и Угловского районов.

Общая площадь земель города Рубцовска составляет 8325 га. Из них это земли жилой застройки, а именно многоэтажной и индивидуальной застройки, земли общественно-деловой застройки, земли промышленности, земли общего пользования, земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций, а именно железнодорожного транспорта, автомобильного транспорта, земли сельскохозяйственного использования, из них заняты, предприятиями, занимающимися сельскохозяйственным производством, садоводческими объединениями и индивидуальными садоводами, земли особо охраняемыми территориями и объектов, земли под водными объектами, земли под военными объектами и иными режимными объектами, земли, не вовлеченные в градостроение.

Общая площадь сельскохозяйственных угодий – 256367 га, в том числе пашни – 170520 га. Рельеф равнинный, распространены тёмно-каштановые и каштановые солонцеватые почвы. Засоленные луговые почвы широко представлены в пойме р. Алей и её притоков.

Управлением Росреестра по Алтайскому краю в рамках государственного земельного надзора осуществляется организация и проведение плановых и внеплановых проверок соблюдения требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых предусмотрена административная и иная ответственность. Плановые проверки проводятся в соответствии с утвержденными ежегодными планами с целью контроля соблюдения обязательных требований земельного законодательства. Внеплановые проверки проводятся на основании обращений и по результатам административных обследований.

В качестве мер по совершенствованию управления в области использования и охраны земель можно выделить следующие:

1. Государство должно контролировать производство сельскохозяйственной продукции, что невозможно без организации улучшения использования земель.

2. Проведение мероприятий, обеспечивающих создание рационального и эффективного землепользования, улучшение использования земель, защиту их от эрозии и других негативных процессов.

3. Требуется разработка научных подходов по эколого-экономическому обоснованию рационального землепользования в новых условиях хозяйствования.

4. Необходимо проведение концептуально-теоретического анализа эколого-экономических проблем аграрного землепользования, формулирование методических принципов земельной политики для территорий, подверженных процессам деградации.

5. Необходима экологическая регламентация производственной деятельности хозяйств.

6. Необходимо привести всю существующую законодательную базу в соответствие с нормами экологического права, усилить экологическую составляющую в земельно-кадастровой документации, повысить роль землеустройства как инструмента для создания экологически рационального землепользования.

7. Необходим постоянный агроэкологический мониторинг количества и качества земельных ресурсов, учет предельно допустимой нагрузки на почву и предельно допустимых концентраций вредных веществ как в самой почве, так и в продукции сельскохозяйственного производства.

8. Повысить статус обязательных мероприятий проектов внутрихозяйственного землеустройства, чтобы сопровождать каждое изменение хозяйств.

9. Разработка и строгое соблюдение экономических мер поощрения за рациональное использование земельных ресурсов и санкций за их нерациональное использование (вплоть до лишения землепользования).

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) //Собрание законодательства РФ. – 2001. - N 44. - ст. 4147.
2. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Справочно-поисковая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс ] Доступ [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_192065/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192065/).
3. О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения: - Федеральный закон № 101-ФЗ // Собрание законодательства РФ [Электронный ресурс ] Доступ <http://base.garant.ru/12112328/>.
4. О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации: - Федеральный закон № 49–ФЗ // Собрание законодательства РФ, 2001
5. О землеустройстве: - Федеральный закон РФ № 78–ФЗ // Собрание законодательства РФ
6. О разграничении государственной собственности на землю: - Федеральный закон № 101-ФЗ // Российская газета
7. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: - Федеральный закон РФ № 137-ФЗ // Собрание законодательства РФ
8. Об охране окружающей среды: - Федеральный закон РФ № 7- ФЗ // Собрание законодательства РФ
9. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: - Федеральный закон. № 101–ФЗ // Собрание законодательства РФ
10. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: - Федеральный закон № 172-ФЗ // Собрание законодательства РФ

11. О государственном кадастре недвижимости: - Федеральный закон РФ от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ // Собрание законодательства РФ
12. О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России : - Указ Президента РФ № 1767 // Собрание актов Президента РФ и Правительства РФ
13. О составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных (других) категорий: - Постановление Правительства РФ № 48 // Собрание законодательства РФ
14. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель - Постановление Правительства РФ № 316 // Собрание законодательства РФ
15. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утверждены постановлением Правительства РФ № 219 // Собрание законодательства РФ № 8. Ст. 963.
16. Об утверждении Положения о порядке проведения государственной экологической экспертизы: - Постановление Правительства РФ № 698 // Собрание законодательства РФ
17. О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства : - Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 11 // Вестник ВАС РФ
18. Об утверждении документов государственного земельного кадастра: - Приказ Росземкадастра № П/119 // Российская газета
19. О внесении изменений и дополнений в Порядок ведения государственного реестра земель кадастрового района. Раздел «Земельные участки»: - Приказ Росземкадастра № П/301 // Российская газета
20. Великанова, С.Н. Земельное право / С.Н. Великанова. – М.: Изд-во «Экзамен», 2015 –267 с.
21. Волков, Г.А. Правовые проблемы разграничения земель на категории по целевому назначению // Экологическое право. № 2. -. 2016- 963 с.

22. Государственный (национальный доклад) о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2007 году. М., 2015. -357 с.
23. Грудцына, Л.Ю., Земля. Справочник собственника и арендатора / М.Н. Козлова. – М.: Юстицинформ, 2015- 440 с.
24. Дмитриев, А.В. Возникновение права собственности на землю в силу закона/ Журнал «Законодательство», № 6, 2016 -15 с.
25. Ерофеев, Б.В. земельное право России. Учебник. / Отв. ред. Н.И. Краснов. – 9-е изд., перераб. – М.: Юрайт-Издат, 2016.
26. Земельное право России: учебник // под ред. В.В. Петрова.–М., 2015. – 455 с.
27. Земельное право: учебный курс // О.Ю. Украинцев. Электронный курс. М.: МИЭМП, 2017. Режим доступа к курсу: <http://e-college.ru>.
29. Земельные права в Российской Федерации: практическое пособие (под ред. М.Ю. Тихомирова). - Изд. Тихомирова М.Ю., 2016.
30. Боголюбова, С.А. Земельное право. Учебник // Под ред.–М.: ТК Велби. 2015.
31. Каменков, В.С., Государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними // А.В. Каменков .Право Беларуси -2016.- № 1.
32. Кичигин ,В.Н.,Комментарий к Закону «Об экологической экспертизе» (постатейный). – М.: Юстицинформ. – 2015.
33. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. Второе издание, доп. и перераб. / Под ред. Чубукова Г.В., Тихомирова М.Ю. - М., Изд. Тихомирова М.Ю., 2015.
34. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации // С.А.Боголюбов и др.; отв. ред. С.А. Боголюбов. - 6-е изд., перераб. и доп. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2017. [Электронный ресурс]. Доступ: <http://mns.kodeks.net/noframe/alltax?d&nd=902045854&nh=3>.
35. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации // Под ред. М.Ю. Тихомирова. – М., Изд.-во Тихомирова М.Ю., 2016. (<http://www.urkniga.ru>).

36. Комментарий к Федеральному закону «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (постатейный) / Под ред. проф. А.А. Ялбулганова – М.: ЗАО Юстицинформ, 2015.
37. Коротеева, Л.И. Земельно-кадастровые работы. Технология и организация. – РнД: Феникс, 2016.
38. Лисина, Н.Л. Правовой режим земель поселений: учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 2015.
39. Минаева, А.А. Понятие правовой режим земель и его значение в земельном праве. – Правовые вопросы недвижимости, 2014, № 1.
40. Мысов, Д.И. Определение категории земель. Журнал «Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование». № 3 (36), ноябрь 2016 г.
41. Нецветаев, А.Г. Экологическое право // Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. - М., 2015.
42. Савиньи, Ф.К. Обязательственное право.–СПб. –2015.
43. Станкевич, Н. Г. Государственная регистрация вещных прав на земельную недвижимость и сделок с ней в России и Белоруссии, Журнал российского права, 2016, № 12.
44. Федосов ,М.С. Оценка инвестиционной привлекательности земельных ресурсов. Автореферат дис... канд. эконом наук. М., 2015.
45. Шейнин, Л.Б. Земельное право России: Учебное пособие для вузов. – М.: Эксмо, 2017.
46. Мн.: Выш. школа, 2015. Экологическое право: пособие // под ред. С.А. Балашенко, Т.И. Макаровой, В.Е. Лизгаро.