

Исторически сложившееся административно-территориальное расположение в Республике и неоднородные природно-климатические условия обуславливают структуру и различные доли земельных ресурсов в населенных и ненаселенных краях по категориям.

Доля пахотных земель (посевные и непосевные) в целинных землях по отношению к общей площади превышает в северных зерновых областях республики, в частности в Павлодарской области – 692,4 тыс га (34,9 %), Акмолинской – 198,3 тыс га (10,0 %) и в Западно-Казахстанской области – 455,2 тыс га (22 %).

Таким образом, по результатам анализа категории земель с/х назначения для эффективного и выгодного использования сельскохозяйственных земель предлагаем применить следующие меры:

- анализировать использование и управление земельными ресурсами на основе данных земельного мониторинга и земельного кадастра;
- определить факторы, влияющие на эффективность сельскохозяйственного производства;
- проанализировать эффективность землепользования в сельском хозяйстве;
- спрогнозировать развитие землепользования сельскохозяйственного назначения на 5-летний период;
- произвести техническое оснащение системы земельного мониторинга современными приборами, передвижными экспресс-лабораториями, совершенствование работы системы путем использования методов дистанционного наблюдения и использования аэрокосмических данных.

ОСОБЕННОСТИ ПОСТАНОВКИ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬ ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В.И. Антохонова

Научный руководитель доцент В.А. Базавлук

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

В существующей практике учета земельных ресурсов особо выделяются вопросы постановки на кадастровый учет земель иного назначения. К ним относятся земли, которые входят в категорию земель промышленности и другого специального назначения, однако в главе XVI Земельного Кодекса Российской Федерации перечень земель иного специального назначения не указан.

Актуальность темы данной статьи обуславливается необходимостью решения вопросов учета земель, отводимых под объекты таможенного назначения как иных на территории города Кяхты, Республики Бурятия.

Целью исследования является разработка предложений для решения правовых вопросов, касающихся постановки на кадастровый учет земель иного специального назначения.

Задачи исследования:

- выявить категорию земельного участка, отведенного под таможенный пункт пропуска в г. Кяхта;
- определить порядок перевода земель из одной категории в другую и выявить существующие неточности и несоответствия в земельном законодательстве;
- предложить решения по постановке на кадастровый учет данного земельного участка.

Объектом исследования является площадка реконструкции многостороннего автомобильного пункта пропуска (МАПП) «Кяхта», в Республике Бурятия, с пропускной способностью 1000 авт/сут (рисунок).

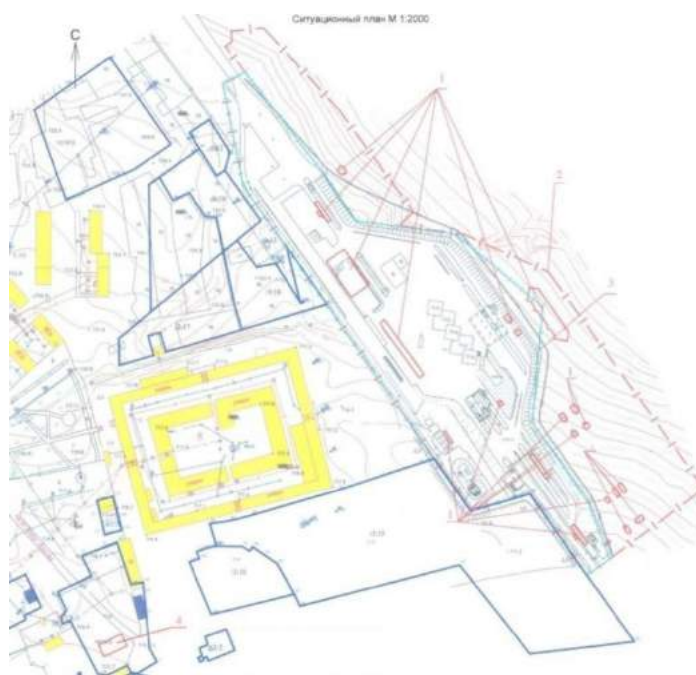
Особенности постановки на кадастровый учет земельных участков, относящихся к землям иного специального назначения, заключаются в следующем:

1. Данный земельный участок с объектами таможенной службы находится одновременно на территории трёх образований: муниципального образования г. Кяхта, Республики Бурятия как субъекта Российской Федерации и самой Российской Федерации. В порядке, установленном Федеральным законом "О разграничении государственной собственности на землю" от 17.07.2001 N 101-ФЗ (ред. от 03.06.2006), земельный участок под таможенным пунктом относится к собственности Российской Федерации [5]. Согласно этому производится процедура постановки на государственный кадастровый учет в общем порядке.

Согласно публичной кадастровой карте, данный земельный участок относится к территории земель поселений. Для осуществления реконструкции автомобильного пункта пропуска и дальнейшей постановки на кадастровый учет земельного участка необходимо осуществить перевод земельного участка из категории земель поселений в категорию земель иного специального назначения.

2. Земельный участок, подлежащий реконструкции объектов таможенного контроля, меняет свои границы в пределах муниципального образования г. Кяхта. Для постановки на кадастровый учет требуется перевод земель для данного случая из категории поселений в категорию земель иного специального назначения. Этот перевод сопровождается изменением границ муниципального образования г. Кяхта.

В данный момент нормы, которые регулируют перевод земель из одной категории в другую, включены в ряд нормативно-правовых актов земельного, водного, лесного и градостроительного законодательства. Помимо этого существует Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» №172-ФЗ от 21.12.2004 г. Согласно этому закону, порядок перевода земель проработан в полной мере, однако, возникают вопросы об особенностях перевода земель категории поселений в земли категории иного специального назначения. В этом случае, при изменении границ территории поселений необходим перенос границ населенного пункта [4].



1 – проектируемые объекты, 2 – граница проектируемого участка, 3 – граница землепользования с кадастровым номером 03:12:150464:1, 4 – проектируемая гараж-стоянка на четыре грузовых автомобиля, 5 – памятник архитектуры царских времен [3]

Рис. Ситуационный план многостороннего автомобильного пункта пропуска (МАПП) «Кяхта», Республика Бурятия:

В ст.8 Земельного кодекса Российской Федерации строго разделены полномочия Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований, касающиеся перевода земель. В данном случае, так как земельный участок находится в федеральной собственности – перевод земель из одной категории в другую осуществляется по постановлению Правительства Российской Федерации.

Изменение границ населенных пунктов должно также соответствовать положениям органов местного самоуправления и субъектов Российской Федерации. Следовательно, если бы после изменения границ населенного пункта без проведения процедуры перевода земель, изменилось бы целевое назначение земельного участка, находящегося, к примеру, в федеральной собственности, такое изменение должно быть признано незаконным. Ввиду этого становится целесообразным изменение или уточнение положений норм Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

3. При постановке образованного земельного участка на кадастровый учет возникает необходимость проведения процедуры межевания, которая зачастую упускается, так как не регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации. Чтобы земельный участок считался недвижимостью и подлежал каким-либо сделкам, он должен быть соответствующим образом обособлен, должны быть известны его границы, местоположение и размер. Границы земельного участка определяются порядком, установленным земельным законодательством на основании документов, которые выдаются собственнику государственными органами по земельным ресурсам [2]. Мероприятия по определению этих границ называются межеванием [1].

Несмотря на то, что объектом сделок могут являться только участки, прошедшие государственный кадастровый учет, необязательно, чтобы земельный участок подлежал межеванию и соответствовал земельному законодательству, нужно лишь, чтобы выданные ранее документы о праве собственности были действительными и содержали кадастровый номер земельного участка.

Результатом постановки на кадастровый учет является кадастровый паспорт земельного участка, содержащий графическую и текстовую копии сведений, которые содержатся в государственном кадастре, например: адрес земельного участка, его площадь, кадастровый номер, описание границ участка и их отдельных частей, категория земель и разрешенное использование земельного участка, качественные характеристики, ограничения прав на земельный участок, зарегистрированные вещные права на участок, наличие на участке объектов недвижимого имущества. При этом, как говорилось выше, мероприятия по межеванию земельного участка не обязательны, нужно лишь присвоить участку кадастровый номер. Для выхода из данной ситуации следует ввести обязательную процедуру межевания земельного участка с установкой межевых знаков.

Выводы:

-установлена иерархическая подчиненность по правилам постановки на кадастровый учет земельного участка, находящегося в категории земель иного специального назначения;

-выявлено, что земельное законодательство, регулирующее порядок перевода земель из одной категории в другую, снимает основные проблемы на стадии правоприменительной практики, но не на стадии разработки нормативно-правовых актов. Отсюда происходят не всегда верные решения судов, которым приходится брать на себя и правотворческую функцию;

-установлена необходимость внесения некоторых изменений в действующее законодательство, устранения существующих неточностей и несоответствий и создания новых законодательных актов. Они должны охватывать все вопросы, касающиеся понятия «категория земель» и описывать полное изменение целевого назначения земельного участка.

Литература

5. Аверьянова, Н. Н. Государственное регулирование земельных отношений Текст.: учеб. пособие/ Н. Н. Аверьянова. ООО Проспект, 2016. – 84 с.
6. Земельный кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства Российской Федерации, 08.04.2013, №14, ст.1663.
7. Проектная документация. Федеральная таможенная служба. Сибирское таможенное управление. Бурятская таможня. Реконструкция многостороннего автомобильного пункта пропуска (МАПП) «Кяхта», Республика Бурятия, пропускной способностью 1000авт/сут. 221/08 - 10107 Том 2/ Государственная корпорация "Росатом", ОАО "Атомэнергпром", Открытое акционерное общество Сибирский проектно-изыскательский институт "ОРГСТРОЙПРОЕКТ".
8. Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 №172-ФЗ (ред.от 20.04.2015).
9. Федеральный закон "О разграничении государственной собственности на землю" от 17.07.2001 N 101-ФЗ (ред. от 03.06.2006).

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ САДОВОДЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА В РОССИИ В РАЗНЫЕ ПЕРИОДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

А.В. Алиферова

Научный руководитель директор ООО «Азбука земельно-имущественных отношений»

Т.А. Тырышкина

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

Первое садоводческое товарищество появилось в России в середине XX века. На данный момент число садоводческих товариществ в Томской области составляет около 550 штук с общим числом участков более 12 тысяч. Создание новых садоводческих товариществ продолжается до сих пор. Предоставление земельного участка для ведения гражданами садоводства, огородничества или дачного хозяйства входит в полномочия органов местного самоуправления, которые в соответствии с действующим законодательством распоряжаются неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности.

Целью данной работы является анализ процедуры предоставления земельного участка для размещения садоводческого товарищества до и после земельной реформы 2015 года. Актуальность работы заключается в подробном рассмотрении внесенных с 1 марта 2015 года изменений во все уровни земельного законодательства.

Создание садоводческого товарищества в нашей стране в настоящий момент – процедура достаточно сложная и затрагивает многие области права (гражданское, земельное, налоговое). Председатель образующего товарищества должен обладать достаточными знаниями во многих вопросах. После образования и регистрации в органах налоговой службы соответствующего юридического лица, оно вправе обратиться за предоставлением земельного участка.

До 1 марта 2015 согласно статьям 30, 31 ЗК РФ (в старой редакции) образование земельного участка для размещения садоводческого товарищества происходило как образование земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения.

В границах Томского района земельные участки для размещения садоводческих товариществ предварительно согласовывали с Комиссией Томского района по выбору земельных участков для строительства объектов, действовавшей на основании Распоряжения от 17.03.2009 г. № 66-П.

В целом, процесс создания и оформления земельного участка для целей садоводства был разделен на два больших этапа: формирование общего земельного участка, передаваемого самому товариществу на праве аренды и формирование участков для его членов и передаваемых им в собственность (рис. 1).



Рис. 1– Схема образования земельного участка для садоводства до 1 марта 2015 года