

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/diplomnaya-rabota/251189>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Кадастр

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 3

1 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 5

2. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПОРЯДКА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 14

2.1 Понятия о линейных объектах 14

2.2 Предоставление земельных участков под линейные объекты 20

3. ОПИСАНИЕ ПОРЯДКА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ МАЙКОПЕ 34

3.1 Характеристика объекта и предмета исследования 34

3.2 Порядок предоставления земельных участков для размещения линейных объектов недвижимости в городе Майкопе 37

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 55

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 58

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Линии электропередачи, линии связи, дороги, трубопроводы и другие линейные объекты, представляющие собой определенные объекты правового регулирования, представляют собой сложные и неделимые вещи, имеющие значительную длину и относительно небольшую ширину. Особенности размещения этих объектов заключаются в том, что линейные объекты лишь частично ограничивают права собственника (собственника) лесных и земельных участков. Несмотря на то, что линии электропередачи, линии связи, дороги, трубопроводы и другие линейные объекты обычно находятся в частной собственности, существует общественный интерес к их строительству, эксплуатации, ремонту и реконструкции, что, в свою очередь, требует надлежащего и единообразного правового регулирования отношений по предоставлению леса и земельных участков владельцам (владельцам) линейных объектов. На мой взгляд, современное регулирование правоотношений по предоставлению лесных и земельных участков под строительство, реконструкцию и эксплуатацию линейных объектов не является единообразным и не способствует установлению баланса между частными и общественными интересами.

Вопрос о линейных объектах всегда был и является до сих пор одним из самых сложных в градостроительном и земельном законодательстве РФ. Отсутствие эффективного и универсального нормативно-правового регулирования существенно затрудняют градостроительное и земельноимущественные отношения.

Цель исследования – изучить и проанализировать порядок предоставления земельных участков для размещения линейных объектов недвижимости.

Задачи исследования:

- 1) изучить правовое регулирование предоставления земельных участков;
- 2) рассмотреть теоретические аспекты порядка предоставления земельных участков для размещения линейных объектов недвижимости;
- 3) проанализировать описание порядка предоставления земельных участков для размещения линейных объектов недвижимости в городе Майкопе.

Объект исследования – линейные объекты недвижимости в городе Майкопе.

Предмет исследования – порядок предоставления земельных участков для размещения линейных объектов

недвижимости.

Структура работы: введение, три главы, заключение и список использованной литературы.

1 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельный участок во все времена имел первостепенную ценность. Не просто так испокон веков все конфликты на планете были так или иначе связаны с землей, границами государств. Но с течением времени, с развитием дипломатии и нормализацией отношений в мировом сообществе, посягательство на чужую территорию, то есть землю, стали, скорее исключением из правил, в отличие от прошлых времен, когда это было обыденностью.

На данный момент земля также отличается особенной привлекательностью, поскольку она является самым надежным источником инвестиций, к тому же, земельные участки, будучи объектами недвижимости, вызывают неподдельный интерес у различных предпринимателей. Вот здесь возникает проблема по поводу рационального использования земель. Огромное значение в решении данного вопроса имеет обоснованное регулирование оборота земель, реализуемое через механизм регулирования предоставления земельных участков.

Под правовым регулированием предоставления земельных участков для строительства и иных целей следует понимать отношения, установленные нормами земельного и градостроительного права, появление, существование и ликвидация которых напрямую сопряжены с образованием и дальнейшей передачей участков заинтересованным лицам для целей строительства, или других, иных целей. Данный процесс нуждается в четкой регламентации, так как он является неотъемлемой частью оборота земель. В правовой практике данный вопрос регулируется, главным образом, Земельным кодексом РФ. Не так давно в законодательстве страны в области земельноимущественных отношений существовали различия при предоставлении земельных участков в зависимости от цели и их дальнейшего использования, будь то строительство или что-либо иное. Если целью являлось строительство, то обязательно проводились работы по формированию таких участков.

Стоит отметить, что они различались по следующему признаку: были ли они согласованы относительно места размещения. Соответственно, виды работ, осуществляемых при формировании объекта, тоже различались. Если предоставлялся участок с согласованным местом размещения, то работы по его формированию включали выбор самого участка, постановка его на кадастровый учет и итоговое принятие решения о предоставлении. В ситуации, когда участок предоставлялся без предварительного согласования места размещения, на начальном этапе формировался пакет документов, которые были необходимы для постановки участка на учет, определялся вид разрешенного использования, принималось решение о проведении аукциона. Заключительным этапом было подписание всех необходимых документов о результатах аукциона [1, 3].

Иначе обстояли дела при предоставлении участка для отличных от строительства целей. Если гражданина интересовало получение такого участка, то ему нужно было подать в муниципалитет заявление. В нем указывалась цель использования участка и его физические характеристики. Орган, который принимал заявление, выдавал гражданину схему расположения участка. Следующим шагом заявитель должен обеспечить проведение нужных для постановки на кадастровый учет работ, и, как результат, подать соответствующее заявление о такой постановке. В конечном итоге орган, при представлении ему всех необходимых документов, принимал решение о предоставлении земельного участка [1, 3].

Но начиная с 2015 года, процедуры, описанные выше, утратили законную силу, и был введен единый процесс предоставления земельных участков, вне зависимости от цели их использования [1].

Нельзя однозначно сказать, что это оказало положительное влияние, поскольку, на наш взгляд, нерационально не учитывать цель использования потенциального участка при сегодняшнем «размахе» видов коммерческой деятельности. Сейчас законодательно закреплено несколько оснований для предоставления земельных участков. Пожалуй, особняком стоит решение органа государственной власти или муниципалитета. Предоставляться участок может в собственность, а также в постоянное (бессрочное) пользование. Последний вид вещного права может предоставляться только физическому лицу. Иными основаниями являются различные договоры: купли-продажи, аренды, а также передачи в безвозмездное пользование [1].

На сегодняшний день в России законодательно закреплена четыре процедуры предоставления участков. Одна из них предусматривает предоставление на аукционе, без заблаговременного координирования. К примеру, таким можно назвать участок из собственности муниципалитета, на котором предусматривается строительство зданий или сооружений. К слову, данные объекты без проведения торгов выставлять на продажу запрещается [1, 7, 9].

Анализ научной учебной литературы, нормативно-правовых актов и правоприменительной практики показывает, что правовое регулирование предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства – это установленный порядок, последовательность действий. Правовое регулирование указывает на то, как необходимо поступать и что нужно сделать, чтобы получить земельный участок.

При анализе нормативно-правовых актов следует исходить из того, какие цели преследует законодатель. В связи с тем, что в настоящий момент внесено значительное количество изменений в Земельный кодекс, то на основе прошлого опыта можно сделать вывод о том, насколько хорошо получилось эти цели достичь. При этом стоит отметить, что есть цели декларируемые, оглашенные, но и имеются не оглашенные, которые отражены в полной мере в тексте закона. Предоставление земельного участка для индивидуального строительства – важный институт российского земельного права. Его нормы в основном направлены на реализацию конституционных прав граждан и их объединений иметь в частной собственности земельный участок, использовать свое имущество для предпринимательской деятельности. Об этом говорит ст. 34, ч. 1 ст. 36 Конституции РФ. В данном случае принципиально важное значение должно придаваться положениям п. 2 ст. 15 Земельного кодекса РФ, который закрепляет положение о том, что граждане и юридические лица наделены правом на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. П. 4 ст. 28 Земельного кодекса РФ выступает гарантом реализации права граждан на приобретение земельных участков в собственность. Данная статья не допускает отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, которые находятся в муниципальной и государственной собственности. Исключения могут составлять случаи изъятия земельных участков из оборота; запрет на приватизацию земельных участков; резервирование земельных участков для муниципальных и государственных нужд. В ходе изучения материалов пришла ясность в противоречиях в вопросах предоставления земельного участка.

В законодательстве отсутствует прямой запрет на предоставление земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта в собственность. То, что согласно ст. 30 Земельного кодекса РФ земельный участок предоставляется в аренду, нельзя понимать, как прямой запрет на предоставление земельного участка в собственность для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта. Для того, чтобы урегулировать земельные отношения в данной области, необходимо изменить формулировку п. 3 ст. 30 Земельного кодекса РФ, закрепив возможность приобретения земельного участка в собственность. Данное урегулирование вполне будет соответствовать положениям Земельного кодекса РФ.

Также в законодательстве отсутствуют необходимые сроки проведения соответствующих мероприятий по предоставлению земельных участков. На практике данный факт может привести к тому, что эти сроки остаются на усмотрение соответствующих органов власти, что оказывается почвой для злоупотреблений. В земельном законодательстве полностью не раскрыт вопрос, касающийся изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд для строительства. На основании действующей редакции Земельного кодекса РФ изъятие земельного участка для государственных либо муниципальных нужд осуществляется лишь в отдельных случаях, указанных в ст. 49, в перечень которых не входит изъятие участка с целью его последующего предоставления гражданам либо юридическим лицам для индивидуального строительства.

Однако ст. 31 Земельного кодекса РФ подразумевает изъятие земельного участка для государственных либо муниципальных нужд с целью предоставления его для строительства любым заинтересованным юридическим и физическим лицам. Очень много сложностей на практике вызывает процедура предоставления земельных участков. Отметим ряд факторов. Прежде всего, это огромное разнообразие норм, которые регулируют порядок предоставления земельных участков. Соответственно, усложняется данная процедура. В каждом субъекте Федерации и муниципальном образовании присутствует своя специфика, часто входящая в противоречие с существующим федеральным законодательством. Попытки местных органов власти устранить пробелы в законодательстве очень часто приводят к нарушениям прав и законных интересов граждан и организаций.

Отсутствие в законодательстве единого и четкого определения понятию «линейный объект» существенно

затрудняет регулирование земельно-имущественных отношений. Основной проблемой также остается достаточно большое количество нормативно-правовых актов, регулирующих отношения по поводу отдельных видов линейных объектов. Так, согласно ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (далее ГрК РФ) под линейными объектами понимаются линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения [4]. Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ (далее ЛК РФ) в содержание понятия «линейный объект» включает линии электропередач, линии связи, дороги, трубопроводы и другие линейные объекты [6]. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ в понятие линейный объект добавляет мосты, а также подводные и подземные переходы [2]. Аналогичный перечень объектов, относящихся к линейным приводит и федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»), а также постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» [8, 11].

Помимо приведенных нормативно-правовых актов, имеется еще ряд документов, регулирующих отношения по поводу линейных объектов. Таковыми являются федеральный закон от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи», постановление Правительства от 11 февраля 2005 г. №68 «Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи», федеральный закон от 21 июля 2011 года № 256-ФЗ «О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса» и ряд других.

Таким образом, анализируя положения законодательства, можно заключить, что линейные объекты характеризуются рядом особенностей: большая протяженность, значительно превышающая их ширину, неразрывная связь с землей, масштабность. И ввиду своей главной особенности – значительная протяженность, линейные объекты могут размещаться на значительном количестве земельных участков, которые, в свою очередь, могут относиться к нескольким категориям земель и принадлежать разным лицам, а, следовательно, оформление прав на земельные участки тоже сопровождается рядом особенностей. В целях размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, согласно ст. 39.6 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ), заключается без проведения торгов в случае его предоставления юридическим лицам [5].

Размещение линейных объектов на землях лесного фонда возможно в случае строительства, реконструкции и эксплуатации объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры (линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов) [6]. В соответствии со ст. 45 ЛК РФ лесные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены линейные объекты, предоставляются на праве аренды гражданам, юридическим лицам, имеющим в собственности, безвозмездном пользовании, аренде, хозяйственном ведении или оперативном управлении такие линейные объекты [6]. Таким образом, наиболее используемым способом оформления прав является аренда земель.

Но так как линейные объекты чаще всего проходят по нескольким земельным участкам, которые могут иметь разную категорию земель, то и предоставление земель для целей их размещения осуществляется по-разному, в зависимости от категории, поскольку каждая имеет свои особенности и свой правовой режим. Для любого линейного объекта формируется полоса отвода земель с учетом инженерных изысканий, грунтовых условий, наличия транспортных условий, источников водоснабжения, электроснабжения и т.д. Размер земельного участка определяется в соответствии со строительными нормами и зависит от типа линейного объекта.

Образование земельных участков, согласно ч. 6 ст. 11.9 ЗК РФ, не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице и другим недостаткам, которые могут препятствовать рациональному использованию и охране земель [5]. Согласно п. 5 ч. 3 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории [5]. Он определяет границы образуемых и изменяемых участков, расположенных на территории, в отношении которой составляется. Согласно ч. 5 ст. 41 ГрК РФ отдельная разработка проекта

межевания для линейных объектов невозможна без подготовки проекта планировки территории [4]. Состав и содержание проектов планировки и межевания территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов» [9]. Согласно положениям ГрК РФ, документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях [4]. После утверждения документации по планировке территории следует постановка образованных земельных участков на кадастровый учет. Для этого на каждый образованный земельный участок готовится межевой план, который в соответствии с п. 7 ч. 2 ст. 14 ФЗ федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 № 218-ФЗ является основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав [10]. При образовании земельного участка государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образованный земельный участок осуществляются одновременно [10]. Основная особенность размещения линейных объектов на землях населенных пунктов заключается в том, что при их размещении число пересекаемых линейных объектов и территориальных зон значительно

СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 1993. – 25 декабря. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2021) // Российская газета. 2004. 30 дек.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 23 мая 2016 г.) // Российская газета от 30 декабря 2004 г. №290
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021) // Российская газета от 12 января 2005 г. №1.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) // Российская газета от 30 октября 2001 г. №211-212.
5. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 06.06.2019) // Собр.законодательства РФ. 2002 г. №30. Ст.3018.
6. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Собр.законодательства РФ. – 2014 г. – № 26. – Ст. 3377.
7. Анализ изменений в законодательной деятельности в части комплексного развития территорий / А.О. Хохлова, О.В. Гвоздева // Современные проблемы землепользования и кадастров : Матер. 2-й междунар. межвуз. научно-практ. конф. – 2018. – С.318 – 325.
8. Братошевская В.В., Городничая А.Н., Лисуненко К.Э., Коваленко Е.В. Градостроительная экология // ЛУЧШАЯ НАУЧНАЯ СТАТЬЯ 2017. Пенза, 2017. С. 164- 167.
9. Варданян А.Д. Актуальные вопросы правового регулирования планировки территории населенных пунктов для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры // Закон и право 2021. № 7. С. 86-91.
10. Гагаринова Н. В., Белокур К. А., Матвеева А. В. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: Учеб. пособие. К.: КубГАУ, 2018.
11. Гагаринова Н.В. Некоторые аспекты эффективного управления земельными ресурсами // Colloquium-journal. 2018. № 11-11 (22). С. 13-16.
12. Гагаринова Н. В., Цораева Э. Н., Проблемы эффективного управления земельными ресурсами России // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2018. № 3 (225). С. 114-120.
13. Гатина Н.В., Студенова К.В., Кадетова Т.А., Козина М.В. Вопросы управления строительством объектов инженерной инфраструктуры в условиях значительных изменений в градостроительном и земельном законодательстве // В сборнике: Неделя науки СПбПУ материалы научной конференции с международным участием. Санкт-Петербург, 2016. С. 536- 539.
14. Гвоздева О.В., Ващенко Е.П. / Кадастровая оценка объектов жилой недвижимости как базы налогообложения в Московской области // в сборнике: Современные проблемы землепользования и кадастров Материалы III международной межвузовской научно-практической конференции, 2019. С. 95-99.

15. Генезис формирования и функционирования российской системы землепользования : монография / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, О.В. Богданова, О.В. Гвоздева; под науч. ред. А.А. Варламова. – Москва: Первое экономическое издательство, 2021. – 228 с.
16. Глинянова И.Ю. Совершенствование системы экологической безопасности городской среды: практический опыт использования фитомодулярного показателя / И.Ю. Глинянова, А.Н. Городничая, В.Н. Азаров, В.Т. Фомичев, А.И. Мельченко // Экология урбанизированных территорий. – 2019. – № 1. – С. 6-10.
17. Лихолетова С.В. Правовое регулирование строительства в границах земель особо охраняемых природных территорий // Вестник ЮУрГУ. Серия «Право». 2020. Т.20, №1. С. 51.
18. Лукьянова, М. С. Перспектива развития линейной застройки в мо Г. Краснодар / М. С. Лукьянова, Л. Д. Сарксян, А. Н. Городничая // Актуальные научные исследования в современном мире. – 2021. – № 10-8(78). – С. 83-86.
19. Овчинникова Н. Г., Голубов Д. М., Нормативно-правовая база формирования земельных участков под линейными объектами // Экономика, управление и право: инновационное решение проблем. 2019. С. 182-184.
20. Полупанов, С. А. Понятие и классификация линейных объектов в законодательстве / С. А. Полупанов, Е. В. Яроцкая // Студенческие научные работы землеустроительного факультета : Сборник статей по материалам Международной студенческой научно-практической конференции, Майкоп, 19 февраля 2020 года. – Майкоп: Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2020. – С. 193-197.
21. Яроцкая Е. В., Радчевский Н. М., Хлевная А. В., Жаданова Т. В. Типология объектов недвижимости : Учеб. пособие. К.: КубГАУ, 2014.
22. Яроцкая Е. В., Шумаева К. В. Организационно-экономический механизм регулирования земельных отношений при размещении объектов инженерной инфраструктуры // Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов: материалы всероссийской научно-практической конференции, посвященной 15-летию юбилею кафедры землепользования и земельного кадастра Бурятского государственного университета. 2018. С. 79-82.
23. Gorodnichaya A. Environmental monitoring and urban phytodesign in ensuring the radioecological safety of urban buildings / A. Gorodnichaya, A. Melchenko // E3S Web of Conferences: сб. статей Topical Problems of Architecture, Civil Engineering and Environmental Economics, ТРАСЕЕ. – 2019. – С. 06001.
24. Варданян А.Д. Актуальные вопросы правового регулирования планировки территории населенных пунктов для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры // Закон и право 2021. № 7. С. 86-91. [Электронный ресурс]. URL:<https://cyberleninka.ru>.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/diplomnaya-rabota/251189>