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/277107>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Земельное право

ВВЕДЕНИЕ 4

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАТЕГОРИЙ ЗЕМЕЛЬ 6

1.1 Категории земель и их целевое назначение 6

1.2 Правовой режим земель различных категорий 11

1.3 Особенности определения категорий земель 11

1.4 Правовое регулирование перевода земель из одной категории в другую 20

2 ОРГАНИЗАЦИЯ УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ И КОНТРОЛЯ ЗА ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ В ЯМАЛО-НЕНЕЦКОМ АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ 29

2.1 Анализ земельного фонда в Ямало – Ненецком автономном округе 29

2.2 Методы кадастровой оценки земельных участков в г. Новый Уренгой 29

2.3 Анализ системы мониторинга земель г. Новый Уренгой 52

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 58

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ 63

ПРИЛОЖЕНИЕ А – Распределение земельного фонда РФ по категориям земель

ВВЕДЕНИЕ

Земля – это природный объект особого рода, великий дар природы как вода и воздух. Она является важнейшим для человечества объектом материального мира и основой жизнедеятельности всего человечества, животного и растительного мира.

Введенный в действие в 2001 году Земельный кодекс Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ) изменил систему оснований и порядок возникновения и прекращения прав на землю. При этом впервые в земельном законодательстве закреплено правило, в соответствии с которым права на землю возникают по основаниям, установленным гражданским и иным федеральным законодательством.

Земля подлежит особому правовому регулированию со стороны государства. В целях повышения эффективности ее эксплуатации участки разделены на специальные категории и виды допустимого использования. Категории земель в Российской Федерации определяются в соответствии с их назначением и являются частью планирования и стратегии государства.

Земельный участок – это объект особого внимания со стороны государства. В силу своих свойств он в первую очередь рассматривается как природный объект и ресурс и только затем как объект вещных прав. Будучи природным ограниченным ресурсом, земля находится под охраной со стороны закона. Она – незаменимый компонент окружающей среды, базис для развития человечества и важнейший фактор производства.

Объектом настоящего исследования выступают общественные отношения, складывающиеся по поводу использования земли.

Предметом исследования является действующее законодательство Российской Федерации, определяющее особенности различных категорий земель при формировании земельного фонда, доктрина и правоприменительная практика по анализируемым вопросам.

Целью настоящей работы является анализ особенностей различных категорий земель при формировании земельного фонда.

Для достижения поставленной цели в работе сформулированы следующие задачи:

- рассмотреть категории земель и их целевое назначение;
- проанализировать правовой режим земель различных категорий;
- выявить особенности определения категорий земель;
- рассмотреть правовое регулирование перевода земель из одной категории в другую;
- осуществить анализ земельного фонда в Ямало-Ненецком автономном округе;
- рассмотреть методы кадастровой оценки земельных участков в г. Новый Уренгой;
- проанализировать систему мониторинга земель г. Новый Уренгой.

Теоретической основой исследования выступили труды Ю.А. Авдюничевой, Е.С. Болтановой, А.Е. Гаврик, В.А. Горемыкин, Е.М. Карелина, А.Э. Колиевой, В.В. Кузнецова, С.А. Липски, Н.Е. Маликова, И.Р. Мухтаровой, Т.А. Мищенко, Г.В. Носковой, Т.К. Петровской и др.

Нормативной основой исследования выступили Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, иные федеральные законы и подзаконные нормативные акты.

Эмпирической основой исследования послужила опубликованная практика высших судебных инстанций РФ. При проведении настоящего исследования использовались методы материалистической диалектики: формально-логический, сравнительно-правовой, конкретно-исторический, индуктивный и дедуктивный методы, системный подход.

Дипломная работа состоит из введения, двух глав, разбитых на параграфы, заключения и списка источников и литературы.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАТЕГОРИЙ ЗЕМЕЛЬ

1.1 Категории земель и их целевое назначение

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социально-го, экологического, геологического и экономического значения .

Каждая категория имеет свой строго очерченный функционал и виды разрешенного использования земельных участков. В соответствии со ст. 7 ЗК РФ, законодатель выделяет 7 категорий земель:

Земли населённых пунктов - отведены для строительства жилых до-мов, объектов инфраструктуры и путей сообщения между ними.

Сельскохозяйственные земли - территории за пределами населенных пунктов, которые используются для производства сельскохозяйственной продукции.

Земли лесного фонда - участки, которые покрыты лесной раститель-ностью, а также лесные дороги, просеки.

Земли промышленности и специального назначения - отведены для строительства и работы предприятий промышленного назначения.

Особо охраняемые природные земли - заповедники, заказники, на-циональные парки.

Земли водного фонда - территории, которые заняты водными объек-тами, а также прибрежные зоны водоемов.

Земли государственного запаса - включены участки, которые не отно-сятся ни к одной из перечисленных категорий. Земельный резерв страны.

Установление категорий, если они еще не присвоены, производится в соответствии с ЗК РФ. В законе определены четыре уровня государственных структур, которые вправе устанавливать новые категории, либо подтверждать уже присвоенные.

1. Если территория находится в федеральной собственности, то уста-новление назначения производится Правительством РФ.

2. Когда земли принадлежат субъектам страны и муниципалитетам (ес-ли речь о наделах сельскохозяйственного назначения), вопрос о присвое-нии или изменении категории решают органы власти на местах.

3. Для земель, находящихся в муниципальной собственности, кроме участков, отданных под ведение сельского хозяйства, вопрос установления категории решают в местном муниципалитете.

4. Территории, находящиеся в частной собственности, меняют свою ка-тегорию через органы исполнительной власти или муниципалитета.

Земля с точки зрения гражданского права представляет собой прежде всего имущество, т.е. находится в обороте и может, за исключением отдельных категорий переходить от одного лица к другому в соответствии с нормами, изложенными в ст. 129 ГК РФ. В свою очередь, в земельном праве закреплены полномочия собственника такие как право на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком. Фактически ЗК РФ в данном вопросе повторяет ГК РФ. В вопросах регулирования собственности на земельные участки исходными являются принципы государственного регулирования и разграничения норм земельного и гражданского права. Однако чётких параметров подобного разделения не выработано. Многие правоведы как А.К. Голиченков отмечают, что «общепринятого теоретического подхода к разграничению норм гражданского и земельного

законодательства нет» .

На практике они присутствуют, что связано со спецификой земли как природного ресурса. В юриспруденции существует несколько точек зрения на разграничение земельного и гражданского права в вопросах собственности на землю. Например, В.В. Петров придерживается точки зрения, что все вопросы должны решаться в рамках земельного законодательства, т.е. «должны регулироваться нормами земельного права» .

М.И. Брагинский, В.А. Дозорцев придерживаются иного мнения, заявляя о том, что земельное право это часть гражданского, фактически его подотрошь, что сводится к регулированию земельных отношений гражданским, либо административным правом. М.И. Брагинский сторонник «воссоздания единого частного права» , на основе объединения двух отраслей в одно целое, исходя из изменений в развитии современного права.

Ю.Г. Жариков придерживается определённого компромисса в данном вопросе утверждая, что при решении земельных вопросов надо обращаться к земельному законодательству, и лишь при невозможности разрешить ситуацию нормами земельного права, при наличии неурегулированности использовать «нормы Гражданского кодекса» . По его мнению, в ГК РФ должны быть перенесены исключённые предварительно из ЗК РФ нормы касающиеся определения и содержания вещных прав на землю.

М.М. Бринчук считает данную позицию ошибочной, заявляя, что «отношения собственности на природные ресурсы - это сфера регулирования экологического права, но не гражданского... земля как прежде всего природный ресурс не может входить в сферу гражданского права, что обусловлено рядом причин» .

По нашему мнению, на сегодняшний день актуальна компромиссная точка зрения С.А. Боголюбова , который полагает, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому различными способами, закреплёнными в земельном законодательстве и других законах о природных ресурсах. Эти положения закреплены Конституцией РФ и отражены в соответствующих кодексах и нормативно-правовых актах. Перенос специфики земельного права в ГК РФ вообще не целесообразен. На практике это лишь усложнит гражданское законодательство. Принципы и положения свободы имущественных прав субъектов закрепляются гражданским правом. В земельном праве закреплены нормы и принципы рационального использования и охраны, поэтому действия собственника земли, включая сделки с земельными участками должны осуществляться в рамках прежде всего земельного законодательства.

Под собственностью понимается определенный вид экономических общественных отношений. Они выражаются в свободном господстве физических и юридических лиц над объектами и в невмешательстве в их хозяйственную свободу иных лиц .

Рассмотрим три основных понятия, из которых складывается право собственности на землю:

Право владения земельным участком, которое является первичным компонентом собственности и основано на физическом контроле над участком, возможность обладать им как собственностью (постановка его на баланс юридическим лицом). Данное правомочие создает необходимые предпосылки для последующей реализации правомочий пользования и распоряжения.

Право пользования землей подразумевает как использование поверхности земельного участка и его почвенного покрова, в том числе для возведения в соответствии с целевым назначением участка жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, так и имеющихся на участке водных богатств и полезных ископаемых - то есть возможность извлекать ее полезные свойства. По желанию и усмотрению собственника и пользователя объект собственности применяется в соответствии с его назначением, что и составляет суть пользования земельным участком.

Право распоряжения состоит в возможности собственника определить юридическую судьбу своего участка, решить, кем и каким образом может быть использован земельный участок. Таким образом, распоряжение земельным участком является всеобъемлющим способом реализации отношений между субъектом и объектом собственности.

Право собственника земельного участка распространяется на посадки и посевы сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации (за исключением случаев передачи в аренду, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, либо в безвозмездное пользование).

Устанавливаются категории земельных участков по заявлению заинтересованного лица. В ходатайстве указываются конкретные сведения об участке, к нему прикладывают документы на землю и направляют в уполномоченные органы. Среди прочих бумаг потребуется выписка из ЕГРН, результаты экологической экспертизы и документация на заявителя. После рассмотрения заявления выносят акт о присвоении

категории. Его, в течение двух недель, направляют заявителю.

Собственники участков, которые относятся к каждой из категорий, должны соблюдать правовой режим - комплекс ограничений, разрешений и обязанностей. За нарушение или невыполнение собственником его обязательств предусмотрено наказание: штраф, выплата компенсаций или аннулирование права собственности. Серьезность нарушения и соответствующее наказание определяют местные органы управления.

Участок можно использовать по назначению, которое, в свою очередь, определяется отнесением земли к той или иной категории. На этом же основании определяется правовой режим, применимый к земельному участку.

Таким образом, земли Российской Федерации подразделяются на категории исходя из фактических свойств этих территорий:

- наиболее плодородные почвы отнесены к сельскохозяйственным, ведь - их главная задача - производство;
- земли с густой растительностью - лесные;
- земли, обладающие особыми экологическими свойствами, - особо охраняемые территории .

Разделение земель на категории является следствием стратегической и проектной работы над сохранением земельного фонда, его охраной и соблюдением целей использования.

Законодатель разработал классификацию земель в зависимости от их предполагаемого использования. Каждая категория является единицей такой классификации.

1.2 Правовой режим земель различных категорий

Земельное право строится на основополагающих идеях, то есть, на принципах, одним из которых является разделение земли на различные категории. Есть следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленного и иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда, а также земли запаса.

К каждой из семи категорий соответственно применяется правовой режим использования земли. Поэтому рассмотрим каждую из них.

Самые обширные территории - земли лесного фонда. Основную часть страны занимает лесной фонд, в который входят не только территории, покрытые лесом, но и участки, предназначенные для восстановления лесов и лесохозяйственной деятельности. Целевое назначение - выращивание и рубка лесных насаждений, охота и организация туризма. Использование земель лесного фонда не по назначению влечет юридическую ответственность.

Законодатель также выделяет и водный фонд. Поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии. В данной категории отсутствует понятие земельных участков, так как они покрыты водой, а границы с другими участками определяются береговой линией. Перевод в другую категорию возможен в особых случаях, к примеру, прекращение существования водных объектов.

Земли сельскохозяйственного назначения занимают четверть всей территории страны, они представляют собой плодородные участки земли, предназначенные для выращивания сельскохозяйственной продукции. Данные территории считаются стратегическим объектом жизнедеятельности. Перевод в другую категорию производится в установленном порядке. Для того, чтобы добиться «добросовестности» производственного процесса и экологически чистых почв с целью получения безопасного и качественного урожая, необходимо соблюдать все требования экологического законодательства .

Земли запаса не используются. Они могут представлять заброшенные территории либо те земли, которые никогда не передавались в чью-либо собственность. Такие земли принадлежат государству и находятся в резерве. И для осуществления какой-либо деятельности на участке, необходимо перевести его в любую другую категорию земель.

Важное значение имеют земли населенных пунктов, целевое назначение которых в размещении городов, поселков и других объектов недвижимости. Большое внимание оказывается на развитие данной категории земли, так как именно на этих территориях проживает большая часть населения страны. Также для развития общества большую роль играют земли промышленного и иного специального назначения.

К землям иного специального назначения относятся земли энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны,

безопасности. Эти земли формируются, в основном, за счёт тех земель, которые были признаны непригодными для осуществления сельскохозяйственной деятельности. Перевод в другую категорию допускается при наличии утверждённого проекта рекультивации земель.

И последняя категория - земли особо охраняемых территорий и объектов. Такие зоны изъяты из хозяйственного использования и оборота, для них установлен особый правовой режим. Целевое назначение их заключается в сохранении природных комплексов и отдельных природных объектов, поэтому «переквалификация» данных земель представляет собой сложность.

Таким образом, рассмотрев все семь категорий земель в РФ, мы видим, что каждая имеет своё правовое положение и целевое назначение. Важность такого разделения заключается в возможности рационального использования всей территории страны и создания лучших условий для жизни граждан.

От рационального использования земель зависит функционирование всех отраслей сельского хозяйства и экономики в целом, поэтому так важно проводить мониторинг земель.

По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, на 1 января 2022 года земли сельскохозяйственного значения занимали 382,6 миллиона гектаров, что составляет 22,3% площади земельного фонда РФ (1712,5 миллионов гектаров).

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 года) // Российская газета. – 2020. – 04 июля.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон от 30 нояб. 1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: федер. закон от 26 янв. 1996 г. №14-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // СЗ РФ. – 1996. – №5. – Ст. 410.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
5. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) // СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 22.
6. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) : федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // СЗ РФ. – № 31. – 03.08.1998. – Ст. 3824.
7. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // СЗ РФ. – 1998. – № 31. – Ст. 3813.
8. Об охране окружающей среды : федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ (ред. от 26.03.2022) // СЗ РФ. – 2002. – № 2. – Ст. 133.
9. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую : федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // СЗ РФ. – 2004. – № 52 (часть 1). – Ст. 5276.
10. О государственном кадастре недвижимости: федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 14.03.2023) // СЗ РФ. – 2007. – №31. – Ст. 4017.
11. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13 июл. 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 14.03.2022) // СЗ РФ. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.
12. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // СЗ РФ. – 2016. – № 27. – Ст. 4170.
13. Определение Верховного Суда РФ от 18.05.2017 № 80-КГ17-3 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный (дата обращения: 10.06.2022).
14. Определение Верховного Суда РФ от 09.09.2015 № 66-АПГ15-21 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный (дата обращения: 10.06.2022).
15. Апелляционное определение СК по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 16 февраля 2021 г. по делу N 66а- 904/2021 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный (дата обращения: 10.06.2022).
16. Решение Ставропольского краевого суда от 09 июля 2020 г. по делу N За-3/2020 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный (дата обращения: 10.06.2022).
17. Авдюничева, Ю. А. Государственная регистрация сделок с недвижимостью на современном этапе

- развития законодательства в Российской Федерации / Ю.А. Авдюничева // Экономика и право. – XXI век, 2017. – 92–95 с.
18. Бедова, Е. С. Правовые проблемы земель сельскохозяйственного использования / Е.С. Бедова // Молодой ученый. – 2017. – № 1. – С.93.
19. Боголюбов, С.А. Земельное право: учебник для вузов. 9-е изд., перераб. и доп. / С.А. Боголюбов – Москва: Издательство Юрайт, 2021. – 287 с.
20. Болтанова Е.С. Земельное право: учебник / Е.С. Болтанова. – 3-е изд. — М.: РИОР: ИНФРА- М, 2019. – 387 с.
21. Брагинский М.И. О месте гражданского права в системе «право публичное - право частное» // Проблемы современного гражданского права. – 2020. – С.75.
22. Бринчук, М.М., Соотношение экологического права с другими отраслями права / М.М. Бринчук // Государство и право. – 2019. – №7. – С.29-34.
23. Гаврик, А.Е. К вопросу о переводе земель из одной категории в другую в Российской Федерации / А.Е. Гаврик // Тенденции развития науки и образования. – 2021. – № 69–4. – С. 25–27.
24. Голиниченков, А.К. Комментарий к Главе 1 Земельного кодекса РФ // Волков Г.А. Голиниченков А.К., Козырь О.М. Комментарий к Земельному кодексу РФ /под ред. А.К, Голиниченкова. – М. Агентство «Библиотечка РГ» 2018. – С. 352.
25. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин. – Москва: Юрайт: ИД Юрайт, 2017. – С. 36–38.
26. Жариков, Ю.Г. Особенности применения норм гражданского законодательства при регулировании земельных отношений / Ю.Г. Жариков. – М.: Зеркало, 2018. – 275 с.
27. Захарова В.А. Права собственников земельных участков на использование земельных участков / В.А. Захарова // В сборнике: Глобальные проблемы научной цивилизации, пути совершенствования. Материалы XV Международной научно-практической конференции. В 2-х частях. – Ставрополь, 2022. – С. 82-85.
28. Карелина, Е.М. Проблемы правового регулирования земель из одной категории в другую / Е.М. Карелина, М.Н. Вилачева // Аллея науки. – 2017. – №16. – С.646.
29. Колиева, А.Э. Правовые и организационные проблемы государственной кадастровой оценки земельных участков / А.Э. Колиева, Е.Ф. Козлова // В книге: Наука, технологии, инновации в мире глобальных трансформаций. Материалы IX Международной научно-практической конференции. В 2-х частях. – Ростов-на-Дону, 2021. – С. 147–151.
30. Кузнецов, В.В. Проблемы эффективного использования земельных ресурсов / В.В. Кузнецов, О.В. Исаева, О.И. Павлушкина // Научное обозрение: теория и практика. – 2017. – №2. – С.6–15.
31. Липски, С.А. Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства: учебник / С.А. Липски. – Москва : Изд-во Кнорус, 2019. – 196 с.
32. Маликов, Н.Е. Современное состояние и методики кадастровой оценки земель различных категорий / Н.Е. Маликов, И.Р. Мухтарова., Я.С. Симонова // В сборнике: Университетский комплекс как региональный центр образования, науки и культуры. материалы Всероссийской научно-методической конференции (с международным участием). – Оренбург, 2021. – С. 966–971.
33. Медведева, Т.Н. Земли сельскохозяйственного назначения: понятие, сущность, классификация / Т.Н. Медведева, И.А. Артамонова // Вестник Курганской ГСХА. – 2017. – №1 (21). – С.75.
34. Мищенко, Т.А. Установление и изменение категорий земель / Т.А. Мищенко // В сборнике: За нами будущее: взгляд молодых ученых на инновационное развитие общества. Сборник научных статей Всероссийской молодежной научной конференции. В 4-х томах. Отв. редактор А.А. Горохов. – 2020. – С. 75–78.
35. Морозова, Н. В. Государственный мониторинг земель и его значимость в современном мире / Н.В. Морозова // Молодой ученый. – 2019. – № 8. – С. 128–130.
36. Мочайлова, Е. Б. Об особенностях определения категорий земель / Е.Б. Мочайлова // StudNet. – 2021. – № 5. – С.26.
37. Носкова, Г.В. Эффективность использования сельскохозяйственных участков на основании законодательства региона максимальных размеров в центральном районе нечерноземья / Г.В. Носкова // Вестник БГУ. – 2020. – №3 (45). – С.21.
38. Овчинникова, Н.Г. Рациональное использование и охрана природных ресурсов города Азова / Н.Г. Овчинникова, Е.И. Жидкова, В.А. Тимофеева // Экономика и экология территориальных образований. – 2020. – №1. – С. 52–60.
39. Петров, В.В. Форма земельной собственности и предмет земельного права / В.В. Петров // Вестник Моск.