

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/97515>

**Тип работы:** Дипломная работа

**Предмет:** Кадастр

ВВЕДЕНИЕ 3

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ДОКУМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ 6

1.1 Основные показатели эффективного управления территорией 6

1.2 Генеральные планы населенных пунктов 23

1.3 Правила землепользования и застройки 27

2 ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ ТЕРРИТОРИЙ В МОСКВЕ 34

2.1 Цель и задачи программы 34

3.2 Специальные условия реализации программы 35

3 Особенности выполнения кадастровых работ по формированию земельных участков при реализации программ 40

3.1 Общие сведения о кадастровых работах 40

3.2 Правовые основы формирования земельных участков 43

3.3 Особенности выполнения кадастровых работ при реализации программы инвестиционного развития в Москве 49

3.4 Основные отличия выполнения кадастровых работ при реализации программ 50

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 56

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 58

ВВЕДЕНИЕ

Российская Федерация - трансконтинентальная страна. Она занимает восточную часть Европы и северную часть Азии и является самым большим государством на Земле. Площадь РФ на 2017 год составляла 17 125 191 кв. км, или 1 712 519 100 га. [1 кв. км. = 100 га]. (Канада 9,9; США 9,6; Китай 9,5 млн. кв. км.).

На территории РФ расположено более 3 тысяч поселений, из них более 1 тысячи составляют городские поселения. В поселениях всех типов проживает около 146,8 млн. человек, это выводит РФ на 9 место в мире по численности населения. Под поселениями занято чуть больше 1,2 % земельного фонда, большая часть которого, занята сельскими поселениями. Несмотря на то, площади сельских поселений преобладают в структуре земель поселений, в них проживает лишь четвертая часть населения страны. К сельским поселениям относятся поселки, села, станицы, деревни, хутора, кишлаки, аулы и др.

В советские время начался очередной виток урбанизации страны, вызванный индустриализацией страны, эвакуацией заводов из Европейской части страны за Урал. По переписи населения 2017 года, урбанизация в РФ достигает 80,1%. [16] Более урбанизированными оказались территории мало, или совсем не пригодные для ведения сельского хозяйства, а так же города со статусом городов федерального значения Москва, Санкт-Петербург, Севастополь. С ростом численности растет и плотность населения.

Территории поселений – исторически сложившиеся места, предназначенные для проживания, отдыха, жизнедеятельности человека. В этих местах должны быть обеспечены благоприятные экономические, социальные, экологические, демографические, культурные и т.п. условия.

В самом начале перестройки, в 1990 году были приняты первые законы, положившие начало земельной реформе. Многие из них не были полностью реализованы. В настоящее время быстрыми темпами идут процессы развития рынка земли, и других объектов недвижимости. Все действия с земельными участками или объектами недвижимости на них должны быть законодательно обоснованы, будь то возведение зданий или сооружений, их эксплуатация или реконструкция. Ценность самого земельного участка зависит от его назначения, характера объектов недвижимости, места расположения внутри городской территории. Если взять, к примеру, стоимость земельного участка для строительства жилого дома, по линии метро, то она намного выше, чем стоимость такого же по площади участка на окраине города.

Необходимы законы и нормы, регулирующие куплю, продажу, передачу в собственность, в аренду или другое использование земельных участков. Из-за несовершенства земельного законодательства, на

практике часто используют имеющееся законодательство других отраслей права, арбитражную практику, а так же принимают нормативные акты на муниципальном уровне и используют их в работе вплоть, до принятия Федерального закона. В развитии земельных отношений должна быть согласованность с градостроительной политикой, градостроительной документацией, градостроительными и другими регламентами, нормами и ограничениями, которые позволят возводить объекты недвижимости в виде единого комплекса, используя для этого разные источники финансирования.

Возрастание роли земельного и градостроительного законодательства продиктовано необходимостью гармоничного развития деловых, социальных, экономических, культурных, производственных, бытовых и других характеристик территорий населенных пунктов. Основными документами в сфере земельных отношений являются Земельный кодекс РФ, законодательные и нормативно-правовые акты субъектов РФ и местного самоуправления. Для решения возникающих вопросов законодательные акты постоянно дорабатываются принятием поправок в существующие документы либо принятием новых законодательных и нормативных актов.

В двух крупнейших городах-Москве и Санкт-Петербурге, разработаны программы развития территорий, которые призваны повысить эффективность использования земельного фонда.

Целью работы является рассмотрение программ развития застроенных территорий в Москве.

Для достижения поставленной цели решению подлежали следующие задачи:

- 1) рассмотреть общие сведения об регулировании использования территории населенного пункта;
- 2) рассмотреть основную документацию градостроительного регулирования;
- 3) рассмотреть основные положения программы развития застроенных территорий в Москве.
- 4) рассмотреть специфику выполнения кадастровых работ при реализации программы.

## 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ДОКУМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

### 1.1 Основные показатели эффективного управления территорией

Органы местного самоуправления осуществляют свою деятельность на подведомственной им определенной территории (территориальное самоуправление).

В Российской Федерации местное самоуправление осуществляется на всей её территории в городских, сельских поселениях и на других территориях.

Основным нормативным актом, определяющим порядок работы органов местного самоуправления, является Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления РФ» № 131 от 06.10.2003 г.

Местное самоуправление в РФ реализуется в границах отдельных административно-территориальных единиц, которые в целом создают территориальное устройство каждого субъекта РФ и относятся к компетенции этих субъектов.

Необходимо отметить, что зона влияния органов местного самоуправления не всегда совпадает с административно-территориальными единицами. Местное самоуправление может осуществляться и на таких территориях как: округ (район) в городе: село; деревня; станица и др.

Территория муниципального образования складывается из следующих земель: земель городских, сельских поселений, прилегающие к ним земель общего пользования, рекреационных зон, земель, необходимых для развития поселений, и других земель в границах муниципального образования, независимо от форм собственности и целевого назначения.

Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [24], который вступил в силу 1 марта 2015 г., были внесены изменения в земельное законодательство Российской Федерации в вопросе управления и распоряжения земельными участками, применения земельных участков в хозяйственной отрасли, а так же внес изменения, новые понятия и институты, которые существенным образом повлияли на сложившуюся ранее систему земельных отношений в РФ. [26]

В настоящее время вся территория Российской Федерации является разграниченной либо неразграниченной. В соответствии со статьей 3.1 Федерального закона №137-ФЗ [19] разграниченной территорией на праве собственности могут владеть граждане и юридические лица, а также государство, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования.

Схема распоряжения территориями Российской Федерации представлена в приложении А.

К государственной или федеральной собственности относится следующая территория:

- Земельные участки, которые заняты зданиями, строениями или сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации;
- Земельные участки, предоставленные органам государственной власти территориальным органам, казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти;
- Территории, находящиеся на праве постоянного бессрочного пользования, безвозмездного пользования или праве аренды у организаций, находящихся в ведении, в структуре или у самой академии наук, до дня вступления в силу Федерального закона №253-ФЗ [23];
- Земельные участки, которые взяты Государственной компанией «Российские автомобильные дороги» у федерального органа исполнительной власти, который управляет государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства;
- Другие земельные участки и земли, предусмотренные федеральным законом.

К собственности субъектов Российской Федерации относятся:

- Земельные участки, которые заняты зданиями, строениями или сооружениями, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации;
- Земельные участки, предоставленные органам государственной власти территориальным органам, казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов российской Федерации;
- Другие земельные участки и земли, предусмотренные федеральным законом.

К собственности поселений, городских округов и муниципальных районов относится:

- Земельные участки, которые заняты зданиями, строениями или сооружениями, находящимися в собственности муниципальных образований;
- Территории, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами местного самоуправления;
- Другие земельные участки и земли, предусмотренные федеральным законом.

Основным определением муниципальной собственности можно считать имущественный комплекс, находящийся в распоряжении муниципального образования, в которые входят земельные участки, а также движимое и недвижимое имущество.

От имени муниципального образования такой собственностью могут распоряжаться органы местного самоуправления в рамках, определенных компетенции.

Муниципальное имущество должно быть официально учтено в реестре объектов муниципальной собственности и на балансе муниципальных предприятий, муниципальных учреждений или казны муниципального образования. В Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии должно быть зарегистрировано право муниципальной собственности, право оперативного управления или хозяйственного ведения учреждения или муниципального предприятия.

На территории муниципального образования могут располагаться объекты, которые не учтены в реестре объектов муниципальной собственности, на балансе муниципальных предприятий или учреждений, а также на них не зарегистрировано право собственности, такие объекты будут считаться бесхозными, то есть не имеющие собственника или право собственности не доказано. Такие объекты учитываются органом регистрации по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. Для целей определения состояния муниципального имущества ежегодно проводится обязательная инвентаризация. В случае выявления имущества не пригодного для дальнейшей эксплуатации оно подлежит списанию.

Для эффективной работы муниципальных органов в сфере управления собственностью существуют и разрабатываются нормативно правовые акты, основным из которых является

В целях повышения эффективности управления муниципальной собственностью муниципальному образованию необходимо разработать нормативно правовые акты. Основным из них является положение №1092 «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования». Органы местного самоуправления могут распоряжаться муниципальным имуществом следующим образом: передавать в аренду, безвозмездное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление, совершать сделки купли-продажи, мены и совершать иные, не запрещенные законодательством, сделки.

Правом оперативного управления считается ограниченное вещное право, предоставляемые казенному

учреждению права владения, пользования и распоряжения закрепленного за ним имуществом. Правом хозяйственного ведения считается ограниченное вещное право, производное от права собственности, которое позволяет пользоваться, владеть и распоряжаться имуществом в пределах, установленных законом, при этом субъектом такого права могут являться только государственные и муниципальные унитарные предприятия.

Все оставшиеся имущество, которое не закреплено за муниципальными предприятиями и учреждениями, является имуществом муниципальной казны. Учет муниципальной казны ведется отдельным бухгалтерским учетом, а объекты не облагаются налогом и на них не начисляется износ.

Территория муниципального образования представляет собой не только территорию или пространство, которое служит базисом для размещения производственных, хозяйственных и других объектов, это еще и природная среда, призванная создать благоприятные условия жизни для общества.

К территории муниципального образования, в соответствии с законом, относятся все земли в пределах муниципалитетов.

Внешняя граница муниципалитетов отделяет территорию муниципального образования от иных земель.

Определение, установление и изменение границы муниципального образования осуществляется посредством реализации землеустроительной и градостроительной деятельности, путем утверждения соответствующей документации, предусмотренной законодательством.

Можно выделить несколько основных показателей эффективности использования земельного фонда.

- 1) грамотная реализация градостроительной политики (разработка схем землеустройства, генеральных планов, правил землепользования и застройки);
- 2) эффективное распоряжение государственным и муниципальным имуществом;
- 3) инвестиционная привлекательности территорий за счет прозрачности правового режима территории;
- 4) наличие качественных муниципальных информационных ресурсов, содержащих всю необходимую информацию о территориях и объектах недвижимости, которые на них расположены;
- 5) выявление неиспользуемых земельных участков, земельных участков, используемых не по назначению (устранение нарушений).

В качестве главного показателя, который позволяет и получать экономический эффект за счет поступления налогов, а также позволяет эффективно управлять территорией за счет получения полной и достоверной информации о ней, является государственный кадастровый учет и мероприятия, направленные на выявление неучтенных земельных участков и других объектов недвижимости.

Земельный фонд учитывается по категориям земель и угодьям. Учет земель необходим для обеспечения рационального, эффективного их использования и принятия необходимых управленческих решений.

Государственный учет земель направлен на получение систематизированных сведений о качественном, количественном и правовом положении земель. Источником сведений служат землеустроительная, градостроительная, лесоустроительная документация с учетом сведений органов исполнительной власти. Территориальные отделы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в каждом муниципальном районе составляют отчеты о наличии земель, распределении их по формам собственности, категориям и угодьям. Федеральная служба государственной регистрации производит свод полученных данных, действуя на основании приказов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

На основании полученных данных делается вывод об эффективности использования, изменении структуры земельного фонда, об улучшении или ухудшении качества земельных угодий, о целевом использовании земельных угодий, выявляются всевозможные нарушения земельного законодательства. Изменение площадей, внутри категорий, происходит из-за перевода земельных участков из категории в категорию, а также при включении земельных участков в границы населенных пунктов. В 2016 году, например, часть земель сельскохозяйственного назначения были переведены в земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, в земли для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и земли иного специального назначения, а также в земли лесного фонда.

Одним из основополагающих признаков любого территориального образования является занимаемое им пространство. А одним из условий эффективного решения проблем местного значения является способность муниципальных органов власти максимально эффективно использовать пространственные особенности вверенной им территории. При этом пространственная основа муниципального образования состоит как из естественной природной среды, так и из искусственно создаваемой схемы застройки территории, лежащей в основе планировочного каркаса каждой конкретной территории.

Любые процессы в городе происходят на довольно небольшой территории. Граница, отделяющая территорию города от других земель, называется городской чертой. Границы населенного пункта подлежат утверждению органом государственной власти каждого субъекта РФ.

Как уж говорилось, у городской территории существует две основные характеристики – это естественный природный комплекс и искусственно созданная человеком планировка и застройка. Таким образом, городской средой можно назвать сумму большого количества природных, архитектурно-планировочных, экологических, социально-культурных и других условий, обитателем которых является городской житель и от которых зависит комфортность его проживания на данной территории. Жители городов заинтересованы в максимальной комфортности создаваемой городской среды и хотят влиять на ее состояние или хотя бы иметь возможность высказать свое мнение, относительно каких-либо архитектурно-планировочных решений.

В то же время, система ценностей у разных слоев населения может существенно различаться. К примеру, владелец автомобиля желает, чтобы она стояла под окнами его дома, а другие жильцы дома выступают против. Так же и в разных районах города, состояние городской среды может заметно отличаться. Оптимизация состояния городской среды может затрагивать все подсистемы города, в связи с чем, именно его оптимальная пространственная организация его территории, должна является важнейшим компонентом муниципального управления. В данном случае недопустимо принимать какие-либо управленческие решения, ориентируясь только на краткосрочный результат.

При пространственной планировке города необходимо учитывать такие важнейшие факторы как природные, социальные, экономические, исторические, культурные и др.

Необходимым и важным элементом городской территории является существующий природный комплекс. Естественно, его состояние зависит от физико-географического положения (ФГП) конкретной территории. ФГП того или иного муниципального образования определяется морфологическими особенностями местности, границами естественных природных зон, особенностями ландшафта, приближенностью к водным объектам, наличием природных памятников и т.д.

В качестве основных компонентов природной среды муниципального образования можно выделить следующие: рельеф местности, гидрографическая сеть, ветровой и солнечный режимы территории, характер почв и т.д.

Если же говорить о физико-географической среде урбанизированных территорий, она значительно трансформирована и представляет собой особую экосистему. Степень и характер ее трансформации зависит от географического расположения муниципального образования, уровня ответственности и компетенций органов местного самоуправления, а также уровнем активности жителей.

Важнейшим элементом обеспечения эффективного управления городской территорией, является создание его планировочного каркаса. Планировочный каркас можно представить как относительно устойчивую структурообразующую часть городской территории, отражающую основные процессы жизнедеятельности городского населения, связанные с высокой интенсивностью пространственного освоения.

Одной из неотъемлемых частей планировочного каркаса является центр города. Будучи одной из основных составных частей каркаса, основными характеристиками центра являются максимальная доступность для населения и роль направляющего звена в планировочной структуре.

С помощью создания планировочного каркаса выстраивается необходимый механизм взаимодействия между основными видами функциональных зон пространства городской среды.

Осуществляя деятельность через органы местного самоуправления, муниципальные образования, можно сказать, выполняют «подготовительную работу», необходимую для организации максимально эффективного управления земельными ресурсами. Инструментом при реализации такого механизма выступает гражданско-правовой подход к управлению земельными ресурсами, при котором способы и нормы такого управления зависят от функционального и целевого назначения территории.

Можно сказать, что в большинстве развитых стран государственное регулирование земельных правоотношений является основой управления земельными ресурсами, в то же время подходы, способы и принципы такого регулирования могут значительно отличаться.

Если говорить об основах управления земельными ресурсами в России, то в качестве примера можно представить существующие на сегодняшний день субъекты управления и субъекты права, которые будут перечислены ниже.

В качестве субъектов управления можно выделить:

- представительные органы РФ и муниципальных образований;
- государственные исполнительные органы;

- исполнительные органы муниципальных образований.

Субъектами права, осуществляющими управление земельными ресурсами, являются:

- субъекты, осуществляю

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1 Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [Текст]: от 13.07.2015 №218–ФЗ // СПС «Консультант Плюс»;
- 2 Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- 3 Гражданский кодекс РФ (часть первая): [Текст]: от 30.11.1994 № 51–ФЗ: (ред. от 31.01.2016) // СПС «Консультант Плюс».
- 4 Градостроительный кодекс Российской Федерации (№ 190-ФЗ от 29.12.2004 г.) (ред. от 24.11.2014г.);
6. Земельный кодекс РФ 136-ФЗ от 25.10 2001 (редакция от 31.12.2017). Статья 1. Основные принципы земельного законодательства (Ст. 35, 36 ЗК)
7. Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003N 131-ФЗ,
8. Федеральный закон "Об охране окружающей среды", N 7-ФЗ от 10 января 2002 года
9. Информация о распределении земель на категории на 01.01.2014 [Электронный ресурс] Режим доступа [www//https://gosreestr.ru](http://www.gosreestr.ru)
10. "Об информационном обеспечении градостроительной деятельности" Постановление Правительства РФ от 9 июня 2006 г. N 363
11. Закон о реновации: Закон РФ «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации — городе федерального значения Москве (в редакции 14 июня 2017).
12. Закон г. Москвы от 31 мая 2006 г. № 21 «Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве».
- 13.Закон г. Москвы от 17 мая 2017 года № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве».
14. Постановление Правительства Москвы от 1 августа 2017 года № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве».
15. "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", Федеральный закон от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ.
17. "Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства" Постановление Правительства РФ от 7 июня 2002 г. N 396
18. Особенности правового режима земель населенных пунктов [Электронный ресурс] Режим доступа [http://www/studbooks.net](http://www.studbooks.net)
19. «Положение о согласовании проектов схем территориального планирования субъектов Российской Федерации». Утверждено Постановлением Правительства РФ № 178 от 24.03.2007 г.

*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/97515>