**Тема 6 Общие проблемы управления земельными ресурсами**

1.Система органов управления земельными ресурсами;

2.Органы общей компетенции в области управления земельными ресурсами;

3.Органы специальной компетенции в области управления земельными ресурсами;

4.Органы местного самоуправления в области управления земельными ресурсами;

**1.**

Государственный земельный кадастр — один из важнейших механизмов управления земельными ресурсами страны. В общем виде система государственного управления земельными ресурсами (рис. 3.1) должна обеспечить соблюдение земельного законодательства на базе государственного контроля за использованием и охраной земель, землеустройства и мониторинга земель, государственного земельного кадастра. Эта система подразделяется на общее и отраслевое управление, в зависимости от уровня компетенции органов управления. В компетенцию федеральных органов законодательной власти входит: принятие Земельного кодекса и иных федеральных законов, в соответствии с которыми органы законодательной власти субъектов Федерации принимают законы и иные нормативные акты, регулирующие земельные отношения; утверждение единых принципов платы за землю и единых принципов регистрации прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость в порядке ведения государственного земельного кадастра; определение специального правового режима для отдельных категорий земель; установление порядка отнесения земель к федеральным и определение порядка распоряжения и управления этими землями; отмена противоречащих земельному законодательству решений соответствующих органов исполнительной власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных областей, автономных округов, городов Москва и Санкт-Петербург, органов местного самоуправления и др. В компетенцию органов законодательной власти субъектов РФ входит: принятие законов и иных нормативных правовых актов в соответствии с Конституцией РФ, земельным законодательством, другими законами РФ;

определение территорий с особым правовым режимом использования земель, установление и изменение их границ; принятие законодательных и правовых актов по вопросам земельного кадастра в соответствии с Конституцией РФ; утверждение программ земельного кадастра в регионе, обеспечение ассигнований из своих бюджетов на его ведение, контроль за их расходованием, а также утверждение порядка регистрации прав на земельные участки с находящимися на них объектами недвижимости, утверждение форм документов; установление предельных размеров земельных участков; размеров и порядка взимания платы за землю, предоставление льгот, порядка централизации земельных платежей в соответствии с законодательными актами РФ; порядка распоряжения землями, находящимися в государственной собственности субъектов Федерации; порядка изменения целевого назначения земельного участка; утверждение и изменение числа и границ административных районов, городской и поселковой черты, генеральных планов городов и поселков республиканского, краевого, областного, окружного подчинения, городов федерального значения; утверждение порядка ведения государственного контроля за использованием и охраной земель, ведения землеустройства и государственного земельного кадастра, принятие федеральных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв и охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями; формирование порядка перевода земель из разных категорий и целевого назначения в другие и т. д. 86 В компетенцию Правительства РФ входит: принятие правовых актов в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, регулирующими земельные отношения; территориальное планирование использования земель; установление границ особо охраняемых территорий, входящих в состав нескольких субъектов Федерации, а также в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп по согласованию с соответствующими администрациями и органами местного самоуправления; разработка и выполнение совместных с органами исполнительной власти субъектов Федерации программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями; защита прав субъектов земельных отношений; изъятие и предоставление земельных участков, находящихся в собственности субъектов Федерации, в соответствии с законодательными актами Российской Федерации в порядке, установленном органом законодательной власти соответствующего субъекта Федерации; изменение целевого назначения земель; выкуп земель для государственных нужд Российской Федерации и др. В компетенцию органов исполнительной власти субъектов Федерации входит: принятие правовых актов в соответствии с законами РФ, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Федерации; управление земельными ресурсами, проведение территориального планирования земель и зонирования; отмена противоречащих законодательству решений органов местного самоупрааления (администрации); разработка и выполнение региональных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почвы, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями, утвержденными соответствующими органами законодательной власти; разработка и принятие нормативных актов для дальнейшего развития системы земельного кадастра в соответствии с законодательством РФ, правовыми актами органов представительной власти субъектов РФ; разработка и выполнение региональных программ по земельному кадастру, утверждаемых органами представительной власти, а также выделение ассигнований из своих бюджетов на ведение земельного кадастра; 87 организация работ по регистрации прав на земельные участки и находящиеся на них объекты недвижимости в рамках ведения земельного кадастра; утверждение ежегодного отчета о состоянии и использовании земель региона; организация ведения землеустройства, государственного земельного кадастра и мониторинга земель; организация государственного контроля за использованием и охраной земель; перевод земель из одной категории в другую; выкуп земель для государственных нужд; утверждение генеральных планов городов, поселков и сел и др. В компетенцию федеральных органов исполнительной власти РФ (в частности, Росзем кадастра) входит: разработка и принятие нормативных актов, регулирующих организацию и ведение земельного кадастра; внесение на утверждение в органы представительной власти программ развития земельного кадастра; утверждение форм регистрационной (поземельной) книги, правоохраняюших документов на землю; закрепление и защита прав собственников, владельцев, пользователей земли; государственный контроль за распределением и использованием земель, законностью земельных сделок (купли-продажи, аренды, залога, дарения, обмена и др.); обеспечение оперативности и устойчивости земельного оборота, гласности земельных сделок; установление нормативной и перспективной цены земли; предоставление сведений о собственниках, владельцах, пользователях земельных участков, правовом режиме земель, их хозяйственном использовании, цене; обеспечение необходимой информацией о земельных ресурсах органов государственной власти, юридических и физических лиц; проведение землеустройства и территориального планирования; подготовка ежегодного государственного доклада о состоянии и использовании земель Российской Федерации и др. Компетенция органов местного самоуправления в области земельных отношений определена Конституцией РФ, земельным законодательством, законодательными актами по местному самоуправлению, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Федерации. Местные органы представительной власти вносят на рассмотрение и утверждение вышестоящих органов представительной власти предложения по совершенствованию ведения земельного кадастра, по выделению ассигнований из федерального и регио- нального бюджетов на ведение земельного кадастра и контроль за расходованием выделенных средств. В компетенцию местных органов исполнительной власти входит также выделение средств из местного бюджета на ведение земельного кадастра и утверждение ежегодного отчета о наличии и использовании земель. Органы общего государственного упрааления возлагают выполнение некоторых функций на органы государственного управления специальной компетенции — Министерство сельского хозяйства РФ, Росземкадастр, Госстрой, Минприроды, Госкомсанэпиднадзор Минздрава России, другие министерства и ведомства. Например, Министерство природных ресурсов РФ является специально уполномоченным государственным органом в области использования, охраны, защиты лесного фонда, воспроизводства лесов, охраны, контроля и регулирования использования объектов животного мира и среды их обитания. Федеральная служба России по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды регулирует в соответствии с законом отношения, возникающие при использовании и охране водных объектов. В функции этой службы также входит контроль, планирование рационального использования водных объектов, ведение мониторинга и экспертизы, лицензирование в области использования и охраны водных объектов. Госстрой России реализует свои полномочия через политику регулирования градостроительства, налоговую систему, комплекс нормативов и стандартов, контроль и лицензирование строительной и архитектурной деятельности. Ведомственное управление строится по принципу подведомственности предприятий, учреждений, организаций, которым предоставлены земли. Оно включает ограниченный набор функций и должно выполнять задачи, стоящие перед соответствующей отраслью хозяйственного комплекса страны. Система управления земельным фондом страны, кроме организационных и технических функций, обеспечивает и контрольные. Центральным и координирующим органом федеральной исполнительной власти специальной компетенции в области управления земельными ресурсами является Росземкадастр и его органы на местах, которые обеспечивают выполнение следующих функций в соответствии с возложенными на них задачами: разработка по согласованию с субъектами Федерации, заинтересованными министерствами и ведомствами предложения по управлению земельными ресурсами; проведение землеустройства, мониторинга земель, земельного кадастра, государственного контроля за использованием и охраной земель

Государственный комитет по земельным ресурсам Донецкой Народной Республики (далее – Госкомзем ДНР) является органом исполнительной власти Донецкой Народной Республики, проводящим государственную политику и осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию, контролю и надзору в сфере земельных отношений, осуществлению землеустройства, государственной регистрации и ведению Государственного земельного кадастра, оценки земель, геодезии и картографии.

Госкомзем ДНР подотчетен, подконтролен и ответственен перед Правительством Донецкой Народной Республики.

Госкомзем ДНР осуществляет свою деятельность во взаимодействии с органами государственной власти Донецкой Народной Республики, органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями независимо от их организационно-правовой формы, общественными объединениями и иными организациями.

Основными ***задачами*** Госкомзема ДНР являются:

1. подготовка предложений по формированию государственной политики в сфере земельных отношений, землеустройства, государственной регистрации земельных участков и производных вещных прав на них, Государственного земельного кадастра, оценки земель, геодезии и картографии;
2. участие в реализации государственной политики в сфере земельных отношений, землеустройства, государственной регистрации земельных участков и производных вещных прав на них, Государственного земельного кадастра, оценки земель, геодезии и картографии.

Госкомзем ДНР осуществляет следующие основные ***полномочия***:

1. внесение Совету Министров Донецкой Народной Республики в установленном порядке предложений по формированию государственной политики в сфере земельных отношений, землеустройства, государственной регистрации земельных участков и производных вещных прав на них, Государственного земельного кадастра, оценки земель, геодезии и картографии;
2. разработка проектов нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики в сфере земельных отношений, землеустройства, государственной регистрации земельных участков и производных вещных прав на них, Государственного земельного кадастра, оценки земель, геодезии и картографии и внесение их на рассмотрение в установленном порядке;
3. разработка технических нормативных правовых актов – технических регламентов, государственных стандартов, технических условий, инструкций, норм и правил в сфере земельных отношений, землеустройства, государственной регистрации земельных участков и производных вещных прав на них, Государственного земельного кадастра, оценки земель, геодезии и картографии;.
4. разработка предложений по усовершенствованию законодательства и внесение их на рассмотрение в установленном порядке;
5. обобщение практики применения законодательства по вопросам, которые относятся к компетенции Госкомзема ДНР;
6. обеспечение подготовки и осуществления организационных, экономических, экологических и других мероприятий, направленных на рациональное использование и охрану земель;
7. организация проведения землеустройства, инвентаризации и оценки земель, мероприятий по охране земель;
8. осуществление мониторинга земель;
9. ведение и администрирование Государственного земельного кадастра, в том числе регистрация земельных участков и ограничений в их использовании;
10. государственная регистрация производных (других, иных) вещных прав на земельные участки;
11. участие в государственном регулировании планирования территорий;
12. проведение государственной экспертизы землеустроительной документации, документации по оценке земель, выдача по ее результатам соответствующих заключений;
13. методическое обеспечение деятельности субъектов хозяйственной деятельности, получивших лицензии на проведение геодезических и картографических, землеустроительных (землемерных) и землеоценочных работ;
14. согласование землеустроительной документации;
15. осуществление государственного надзора в сфере землеустройства, оценки земель;
16. обеспечение создания, формирования и ведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, оценки земель, и государственного картографо-геодезического фонда Донецкой Народной Республики;
17. внесение органам исполнительной власти и органам местного самоуправления предложений по использованию средств, которые поступают в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства;
18. осуществление лицензирования геодезических и картографических, землеустроительных (землемерных), землеоценочных работ. Выдача и переоформление лицензий, выдача дубликатов и копий лицензий, принятие решений о признании лицензий недействительными, аннулирование лицензии;
19. формирование и ведение лицензионного реестра субъектов хозяйственной деятельности по проведению геодезических и картографических, землеустроительных (землемерных), землеоценочных работ, Государственного реестра оценщиков экспертной денежной оценки земельных участков, Государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;
20. координация геодезической и картографической деятельности, осуществление методического руководства геодезическими и картографическими работами в установленном порядке;
21. предоставление административных услуг, в том числе на платной основе, по ведению Государственного земельного кадастра и регистрации земельных участков, ограничений в использовании земельных участков, а также производных вещных прав на земельные участки, осуществлению землеустройства, оценки земель, геодезии и картографии на территории Донецкой Народной Республики в установленном порядке;
22. расчет коэффициента индексации нормативной денежной оценки земель, выдача извлечений из технической документации по нормативной денежной оценки земельных участков в установленном порядке;
23. оказание физическим и юридическим лицам консультаций в устной и письменной формах по вопросам, относящимся к компетенции Госкомзема ДНР, в установленном законодательством порядке.

**2.** Органы общего управления делятся на органы общей и специальной компетенции. К федеральным органам общей компетенции относится Правительство РФ, которое призвано обеспечить проведение единой государственной политики в области охраны земель и их рационального использования.

На региональном уровне общее управление земельными ресурсами осуществляют исполнительные органы государственной власти субъектов РФ (правительства республик, администрации областей и т.д.). Компетенция этих органов определяется как федеральным законодательством, так и законодательством соответствующих субъектов РФ.

На уровне муниципальных образований земельными ресурсами управляют органы местного самоуправления.

К основным органам специальной компетенции относятся: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, Министерство природных ресурсов РФ, Министерство сельского хозяйства РФ.

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости осуществляет свои полномочия как непосредственно, так и через свои территориальные органы. Согласно постановлению правительства РФ от 19 августа 2004 г. основными функциями Федерального агентства кадастра объектов недвижимости являются создание и ведение государственного кадастра объектов недвижимости на базе государственного земельного кадастра, системы обеспечения градостроительной информации (в прошлом государственный градостроительный кадастр) и системы технического учета и инвентаризации зданий и сооружений; организация проведения государственной кадастровой оценки земель и оценки иных объектов недвижимости, организация проведения землеустройства; осуществление государственного мониторинга земель; предоставление сведений о налогооблагаемой базе при исчислении земельного налога и налогов на имущество; проведение землеустроительной документации.

Министерство природных ресурсов РФ и его территориальные органы осуществляют государственную политику, государственное управление и контроль в области охраны земель как основного компонента окружающей среды, координируют деятельность органов исполнительной власти и организаций в этой сфере, проводят государственную экологическую экспертизу, а также организуют и выполняют государственный экологический контроль и некоторые другие функции.

В системе Министерства здравоохранения и социального развития РФ некоторые управленческие функции в сфере использования и охраны земель выполняет Федеральная служба по надзору в сфере здравоохранения и социального развития, которая, например, должна обеспечивать контроль за выполнением санитарных противоэпидемиологических мероприятий, санитарных правил, норм и гигиенических нормативов при размещении объектов промышленности, выборе земельного участка под строительство, эксплуатации зданий, помещений, сооружений, установлении санитарно-защитных зон промышленных организаций и др.

Министерство сельского хозяйства РФ и его территориальные органы реализуют государственную политику и осуществляют государственное управление в сфере агропромышленного комплекса. Соответственно Министерство сельского хозяйства РФ и его органы являются специальными государственными органами по проведению аграрных преобразований и участию в реализации земельной реформы в сельской местности; обеспечению плодородия земель сельскохозяйственного назначения, мелиорации земель, по контролю в области использования земель сельскохозяйственного назначения.

Кроме перечисленных и некоторые другие исполнительные органы государственной власти осуществляют управление земельными ресурсами.

**Содержание управления земельными ресурсами**

Ведение государственного земельного кадастра обеспечивает принятие обоснованных решений по организации рационального использования и охраны земель. Государственный земельный кадастр является важнейшим инструментом информационного обеспечения управления земельными ресурсами.

Правовую основу ведения в Российской Федерации земельного кадастра составляют ЗК РФ (ст. 70) и специальный Федеральный закон от 02.01.2000г. «О государственном земельном кадастре».

Согласно ст.1. названного закона *государственный земельный кадастр* – это систематизированный свод документированных сведений о местоположении, целевом назначении, размерах, кадастровой стоимости земельных участков, правовом положении земель РФ и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельном участке и прочно связанных с ним объектов.

По своей форме земельно-кадастровая документация (документы государственного земельного кадастра) может быть текстовой (цифровой) и графической (планово-картографической). Документирование сведений государственного земельного кадастра осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При расхождении в сведениях приоритет имеют сведения, записанные на бумажных носителях, если иное не предусмотрено федеральным законом (ст. 17 ФЗ «О государственном земельном кадастре»).

емельно-кадастровая документация подразделяется на основную, вспомогательную и производную. К основным документам относятся Единый государственный реестр земель, кадастровые дела и дежурные кадастровые карты (планы).

Единый государственный реестр земель содержит сведения о существующих и прекративших существование земельных участках. Эти сведения можно разделить на три группы:

а) общие данные о правовом положении земельных участков: кадастровый номер, местоположение (адрес), площадь, категория и разрешенное использование земельных участков, описание границ земельных участков и их отдельных частей, наличие объектов недвижимого имущества, а также зарегистрированные в Едином государственном реестре прав вещные права и ограничения (обременения) земельных участков;

б) сведения о качественных характеристиках, в том числе показатели состояния плодородия земель для отдельных категорий земель (например, для земель сельскохозяйственного назначения). Указываются и такие природные свойства и признаки, как рельеф, состав почвы, негативные процессы – эрозия, заболачивание и др.;

в) сведения об экономических характеристиках, в том числе размеры платы за землю. Эти сведения вносятся на основании данных кадастровой и иной оценок земель.

Единый государственный реестр земель состоит из государственного реестра земель федерального уровня, государственных реестров земель субъектов РФ, а также государственных реестров земель кадастровых районов.

Кадастровое дело представляет собой совокупность скомплектованных в установленном порядке документов, подтверждающих факт возникновения или прекращения земельного участка как объекта государственного кадастрового учета. Кадастровое дело открывается на каждый земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет. При ликвидации земельного участка или при отказе в регистрации прав на него кадастровое дело закрывается. К документам, включаемым в кадастровое дело, относятся заявка о постановке земельного участка на кадастровый учет; правоустанавливающие документы; межевое дело; выписки из Единого государственного реестра прав и Бюро технической инвентаризации и др.

Дежурные кадастровые карты (планы) – это карты (планы), на которых в графической или текстовой форме воспроизводятся сведения о местоположении земельных участков и территориальных зон.

Вспомогательными документами государственного земельного кадастра являются книги учета документов (книга регистрации заявок на кадастровый учет земельных участков и книга учета справок о правах – выписок из Единого государственного реестра прав); книга учета выданных сведений; каталоги координат опорной межевой сети.

К производным документам относятся документы, содержащие перечни земель, находящихся в собственности Российской Федерации, ее субъектов, собственности муниципальных образований; доклады о состоянии и об использовании земельных ресурсов, статистические отчеты; аналитические обзоры, производные кадастровые карты (планы); справки в налоговую инспекцию, выдаваемые по согласованному регламенту; иные справочные и аналитические документы.

Порядок ведения государственного земельного кадастра определен в гл. 4 Федерального закона «О государственном земельном кадастре».

Согласно ст.18 закона «О государственном земельном кадастре» и Постановлению Правительства РФ от 6 сентября 2000 г. № 660 «Об утверждении Правил кадастрового деления территории Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам» предусмотрено кадастровое деление территории РФ на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы.

Кадастровый округ включает, как правило, территорию субъектов РФ, а также акваторию внутренних вод и территориального моря, прилегающую к этой территории. На территории РФ созданы 88 кадастровых округов (границы которых соответствуют границам субъектов РФ). Дополнительно образован условный кадастровый округ «Общероссийский» для обеспечения государственного кадастрового учета земельных участков, представляющих собой единое землепользование, расположенное в нескольких кадастровых округах.

Территория кадастрового округа делится на районы. Кадастровый район включает, как правило, территорию административно-территориальной единицы субъекта РФ. Он состоит из кадастровых кварталов, которые включают небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории.

Кадастровый номер земельного участка включает кадастровый номер кадастрового квартала и номер земельного участка в этом квартале. Кадастровые номера присваиваются земельным участкам в ходе кадастрового учета.

*Государственный кадастровый учет земельного участка* – это описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки.

Государственный кадастровый учет земельных участков производится по месту их нахождения в обязательном порядке на всей территории РФ. Для его проведения органы государственной власти, местного самоуправления, заинтересованные правообладатели (или уполномоченные ими лица) подают в органы, ведущие государственный земельный кадастр, надлежащим образом оформленные заявку, правоустанавливающие документы на земельный участок и документы о межевании земель.

Государственный кадастровый учет проводится в течение месяца со дня подачи заявки о его проведении. На основании заявки с подрядчиком заключается договор об оказании землеустроительных услуг. К заявке прилагаются имеющиеся правоустанавливающие и правоподтверждающие документы. Подрядчик составляет задание, в котором определяет объемы и стоимость кадастровых работ. Задание считается утвержденным только с согласия заказчика. После утверждения задания подрядчик выполняет натурный обмер земельного участка (и расположенными на нем объектами недвижимости в случае их наличия) с одновременным согласованием его границ. Если в ходе согласования границ возникли споры с соседними землепользователями, работы по постановке земельного участка приостанавливаются до полного разрешения возникших споров. Возражения соседних землепользователей должны быть заявлены в письменной форме с мотивацией возражений. В случае неявки соседних землепользователей после их двукратного надлежащего уведомления границы земельного участка считаются согласованными.

Если в ходе обмера земельного участка выявляются расхождения фактической площади с размерами, указанными в правоустанавливающих, правоподтверждающих документах в пределах допустимых допусков, то составляется землеустроительное дело по фактической площади. Если фактическая площадь превышает указанные в документах или среднерайонные установленные размеры для данного вида землепользования, то такое расхождение в размерах земельного участка должно быть утверждено или решением суда или органами местного самоуправления. После утверждения расхождений площади земельного участка формируется землеустроительное дело и утверждается структурным подразделением Роснедвижимости в двух экземплярах. Утвержденное землеустроительное дело передается в Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» для формирования Описания земельного участка и постановки его на государственный кадастровый учет.

В Федеральном законе «О государственном земельном кадастре» определены основания приостановления или отказа в государственном кадастровом учете земельных участков. В результате кадастрового учета заявителю выдаются удостоверенные в установленном порядке кадастровые карты (планы) земельных участков.

Следующей функцией управления земельными ресурсами является землеустройство. Согласно ст. 68 ЗК РФ землеустройство включает мероприятия, направленные на изучение состояния земель, планирование и организацию рационального использования земель и их охрану, образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства и установление их границ на местности, организацию рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для сельскохозяйственного производства, а также на организацию территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ.

Существуют два основных вида землеустройства: межхозяйственное и внутрихозяйственное. *Межхозяйственное землеустройство*– это землеустроительные мероприятия по комплексной организации территории нескольких собственников, пользователей, владельцев, арендаторов, т.е. при проведении этих мероприятий затрагиваются права и интересы двух и более субъектов, использующих землю. В процессе межхозяйственного землеустройства происходит образование новых и упорядочение существующих землепользований, устраняются недостатки в землепользовании (чересполосицы, вклинивания, вкрапления, дальноземье и др.), производятся отвод земельного участка в натуре и подготовка документов для удостоверения прав на землю.

*Внутрихозяйственное землеустройство* производится в пределах границ отдельных землепользовании. Его цель – создание территориальных условий для рационального использования и охраны земель в рамках этого землепользования. Оно связано с разработкой землеустроительных проектов, предусматривающих устройство территорий и защиту почвы земельных участков от эрозии, засоления, подтопления, заболачивания, иссушения и других негативных процессов.

Одним из видов землеустроительных мероприятий является межевание. Межевание земель представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади. Установление и закрепление границ на местности выполняются при получении или приобретении субъектами земельных участков. Восстановление границ – при наличии межевых споров, а также по просьбе субъекта при полной или частичной утрате на местности межевых знаков и других признаков границ принадлежащего ему участка.

Документы, подготовленные в результате землеустройства, используются при проведении государственного земельного кадастра и мониторинга земель.

Третьей основной функцией государственного управления является планирование использования земель. Оно призвано определять перспективы развития территорий. Территориальному планированию посвящены положения Градостроительного кодекса РФ. Использование земель планируется с учетом зонирования земель, т.е. их разделения на отдельные зоны (участки земель) с различным целевым назначением и правовым режимом использования.

В рамках этой функции органы государственной власти и органы местного самоуправления (в пределах своей компетенции) предоставляют и изымают земельные участки.

Важнейшей функцией управления является контроль за использованием и охраной земель.

**Земельный контроль** – это деятельность компетентных органов, обеспечивающая соблюдение земельного законодательства, требования охраны и использования земель.

В условиях рыночной экономики земельный контроль приобретает большее значение. Земельное законодательство закрепляет право собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов самостоятельно хозяйствовать на земле, но такая деятельность не должна наносить ущерба окружающей среде и нарушать права и законные интересы третьих лиц. Кроме того, указанные субъекты при использовании земли должны исполнять обязанности, установленные нормами законодательства.

В зависимости от сферы применения земельный контроль делится на четыре вида:

1) государственный;

2) муниципальный;

3) общественный;

4) производственный.

Все виды земельного контроля взаимосвязаны и в конечном итоге имеют общую цель – обеспечить рациональное использование и охрану земель.

Государственный земельный контроль возложен на специально уполномоченные государственные органы и заключается в контроле за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности их руководителями, должностными лицами, а также гражданами. Таким образом, государственный контроль охватывает все земли независимо от их целевого назначения и распространяется на всех собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 19 ноября 2002 г. № 833 «О государственном земельном контроле» в порядке, установленном Правительством РФ. В систему органов государственного контроля входят соответствующие органы представительной и исполнительной власти, а также специально уполномоченные на то государственные органы. Специально уполномоченными органами являются Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, Федеральная служба по надзору в сфере природопользования, Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору, Министерство здравоохранения РФ, Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному комплексу и их органы на местах. Эти органы исполняют свои функции во взаимодействии с органами представительной и исполнительной власти, а также согласовывают свою работу между собой.

Указанные органы имеют общую задачу – обеспечение соблюдения всеми физическими, должностными и юридическими лицами требований охраны и использования земель в целях наиболее эффективного и рационального ее использования. Причем реализуют они эту задачу в сфере основных направлений своей деятельности.

Непосредственно деятельность по государственному земельному контролю возложена на Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости.

*Муниципальный земельный контроль* возложен на органы местного самоуправления (уполномоченные ими органы) и распространяется на территорию муниципального образования. Муниципальный контроль осуществляется в соответствии с законодательством (федеральным и региональным) и в порядке, установленном нормативными актами органов местного самоуправления.

От государственного и муниципального контроля следует отличать *общественный земельный контроль*, который лежит на органах территориального общественного самоуправления, других общественных организациях (объединениях), гражданах и касается подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления решений, затрагивающих предусмотренные ЗК РФ права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также требования использования и охраны земель. Например, Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» предусматривает возможность образования по решению общего собрания садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения комиссии такого объединения по контролю за соблюдением законодательства. Положением о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель установлено, что общественные инспекторы назначаются специально уполномоченными органами государственной власти по земельному контролю из числа лиц, знающих земельное законодательство и имеющих опыт работы в области охраны окружающей среды.

*Производственный земельный контроль* осуществляется собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка в ходе хозяйственной деятельности на земельном участке. Лицо, использующее земельный, участок, обязано предоставить сведения об организации производственного земельного контроля в специально уполномоченный орган в порядке, установленном Правительством РФ.

**Государственный мониторинг земель**является также составной частью государственного управления в сфере использования и охраны земель. Согласно ст. 67 ЗК РФ государственный мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объекты государственного мониторинга – все земли в РФ. Постановлением Правительства РФ от 28 ноября 2002г. №846 «Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга земель» определены задачи государственного мониторинга: своевременное выявление изменений состояния земель; оценка этих изменений; прогноз и выработка рекомендаций для предупреждения и устранения последствий негативных процессов; информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель. Согласно Положению мониторинг земель является составной частью мониторинга за состоянием окружающей природной среды. В зависимости от целей наблюдения и территориального охвата мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным (местным).

Мониторинг земель ведут Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и Министерство природных ресурсов РФ при участии заинтересованных министерств и ведомств и ежегодно представляют в Правительство РФ государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации.

**3.** Исходя из специфики управления земельным фондом органы общего управления диллидируют часть своих полномочий органам специальной компетенции, которые занимаются специализированными вопросами земельно-правового регулирования. Эти органы осуществляют возложенные на них отдельные функции (контроля и регулирования), только в случаях прямо предусматриваемых в законе.

В настоящее время структура органов специальной компетенции представлена в указах президента №314 от 9 марта 2004 «Указ о системе и  структуре федеральных исполнительной власти», №724 от 12 мая 2008 «Вопросы структуры и системы органов исполнительной власти».

Органы специальной компетенции подотчетны исполнительно-распорядительным органам общей компетенции и в свою очередь они подразделяются на функциональные и ведомственных (отраслевые).

Система органов специальной компетенции в сфере управления земельными ресурсами включает: 5министерств, 6 федеральных служб, 6 федеральных агентств.

СХЕМА

Осуществление функции этих органов закреплены в положениях об этих органах, утвержденных в постановлениях. В соответствии с указом №314 «Указ о системе и структуре федеральных исполнительной власти» федеральные министерства осуществляют выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в своей сфере деятельности, а также контроль и координацию подведомственных ему служб и агентств. Министерства не вправе осуществлять контрольно-надзорную функции, управления государственным имуществом и оказания государственных услуг.

2а) Функции по нормативно-правовому регулированию – это издание, на основании и во исполнении конституции и федеральных законов, обязательных для исполнения органами государственной власти и органами местного самоуправления, должностными физическими и юридическими лицами, правила поведения, распространяющихся на неопределенный круг лиц.

2б) Контрольно-надзорные функции – это осуществление действующей по контролю и надзору, за исполнением органами и лицами, установленных законодательством общеобязательных правил поведения, выдача органами власти разрешений или лицензий, осуществление определенного вида деятельности или конкретных действий юридическими лицами и гражданами.

2в) Управление государственным имуществом – это осуществление полномочий собственника отношении федерального имущества.

Пункт 4)федеральная служба – осуществляет функции по контролю и надзору в установленной сфер деятельности, службы не праве осуществлять нормативно-правовое регулирование управления государственным имуществом и оказание платных услуг.

Пункт5) федеральные агентства – оказывают государственные услуги и управляет федеральным имуществом. Агентства не вправе осуществлять нормативно-правовые и контрольно-надзорные функции

В свете сказанного к функциональным органам относятся:

Минрегион,

Минздравсоцразвития,

Минэкономразвития,

Минприроды и экологии

Отраслевыми и ведомственными органами являются министерства и службы, и агентства в ведении которых находятся земли определенного целевого значения.

Центральное место занимает Роснедвижимость. В соответствии с пунктом 18 указом президента №824 от 12 мая 2008 года правительству РФ поручено до 1.10.08 года объединить:

Росрегистрацию+Роснедвижимость+Росимущество+Роскартографию=В рамках Росимущества.

**Минэкономразвития**

Положение №437 от 5 июля 2008 года.

Минэкономразвития осуществляет функции по выработке по правовому регулированию в сфере имущественных отношений кроме сельскохозяйственных, государственного кадастра недвижимости, осуществление государственного кадастрового учета и кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, государственного мониторинга земель, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, геодезии и картографии. Министерство осуществляет координацию и контроль деятельности подведомственных ему органов:

-росрегистрации

-роскартографии

-роснедвижимости

-росимущества.

К полномочиям Минимущества относятся:

**-**внесение в правительство проектов, нормативно правовых актов в сфере деятельности министерства

-на основании и восполнение конституции и федеральных законов, актов президента и правительства принимают следующие нормативно правовые акты:

-федеральные стандарты оценки;

-методические указания по государственной кадастровой оценки земель;

-примерная форма договоры аренды земельного участка (в границах особой экономической зоны);

-методика расчета земельной платы.

Порядок ведения государственного кадастра недвижимости, кадастрового деления территории РФ и присвоении объектам недвижимости кадастровых номеров, осуществления государственного кадастрового учета, формы, необходимых документов и требования к их оформлению:

-форма и требования к подготовки документов оформляемых в процессе кадастровых работ;

-порядок установления характерных точек земельных участков и контуров зданий, порядок определения их координат и требования к точности этих координат;

-перечень документов, принимаемых к заявлению, о приобретении прав на земельных участок;

-нормы и правила выполнения геодезических, картографических работ федерального значения;

-перечень должностных лиц Росрегистрации имеющих право составлять протоколы об административных правонарушениях и нормативные акты по другим вопросам деятельности.

 -осуществляет экспертизу и ведение реестра целевых программ ведомств.

Минэкономразвития имеет право запрашивать и получать в установленном порядке сведения, необходимые для принятия решений, по вопросам, отнесенным к компетенции министерства.

**Подчиненные органы:**

**Роснедвижимость**

 (федеральное агентство кадастра недвижимости). В его подчинении находятся территориальные органы бывшего Госпромзема и бывшего Росземкадастра, Приказ №255 от 20 сентября 204года. Положение «О Росснедвижимости» утвержденное №456 от 12 июня 2008 года.

По управлению госимуществом и оказанию государственных услуг в сфере ведения ГКН, осуществление ГКУ по недвижимому имуществу, кадастровой деятельностью, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, госмониторинга, госземконтролю.

Полномочия:,

организует в установленной правовом порядке:

1. Проведение государственной кадастровой оценки земель;

2.               Проведение землеустройства;

3.               Подготовка землеустроительных материалов для делимитации и демаркации государственной границы РФ, административной границы субъектов федерации и муниципальных областей

4.               Техническую инвентаризацию объекта строительства;

5.               Работы по созданию, ведению и сопровождению автоматизированной системы ведение ГКН и ГКУ, а также систем необходимых для их функционирования;

6.               Государственную экспертизу землеустроительной документации.

Осуществляет групповое ведение ГКН и ГКУ в установленном в законодательстве порядке.

1.Установление государственной кадастровой оценки земель в порядке установленном законодательством;

2.Ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;

3.Утверждение в установленном правовом порядке карт, планов и материалов межевания объектов в землеустройств;

4 Утверждение заключение экспертных комиссии при экспертизе землеустроительной документации;

5. Контроль за проведением землеустройства;

6. Государственный федеральный мониторинг земель

**2.Государственный земельный контроль:**

Составление  протоколов об административных правонарушениях рассмотрения в установленном порядке дел  об административных правонарушениях и приложениях административных штрафах. Контроль деятельности своих территориальных органов и подведомственных организациях; функции государственного заказчика федеральных целевых и прочих программ и иные функции

**Росимущество**

Постановление правительства №432 от 5 июня 2008 года.

Осуществляет функции по управлению федеральным имуществом о продаже приватизированного федерального имущества, по оказанию государственных услуг и правоприменительных функций в сфере имущественных и земельных отношений.

Является уполномоченным органом в области приватизации и полномочия собственника в сфере управления имуществом РФ.

Полномочия:

-Готовят и представляют в Минэкономразвитие предложения об установлении публичных сервитутов. При продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или право на заключение договоров аренды таких земельных участков:

-принимает решение о проведении торгов в форме аукциона;

-определяет начальную цену земельного участка или размер арендной платы;

-определяет существенные условия договоров о продаже земельных участков;

-заключает по результатам аукционов договора;

-выступает организатором торгов, а также осуществляет продажу земельных участков федеральной собственности;

-заключает договоры аренды и купли-продажи по результатам торгов;

-осуществляет от имени РФ действия по защите имущественных и иных прав и законных интересов РФ при управлении федеральным имуществом и его приватизации в том числе в случае предоставление земельных участков государственным организациям и учреждениям;

-прекращение прав этих организаций и физических лиц на земельные участки;

-предоставление в собственность или аренду земельных участков, средства за которые поступят в федеральный бюджет;

-принимает в установленном порядке решения о предварительном месте размещения объекта при предоставлении земельного участка государственным организациям и учреждениям;

- принимает решение о приватизации земельного участка на которых расположены объекты недвижимости приобретенные в собственность юридические и юридические лица, в случае приобретении объекта недвижимости, находящихся в федеральной собственности;

- выступает от имени РФ при государственной регистрации собственности на казенную недвижимость и сделок с ним, а также права собственности РФ на земельные участки которые возникают в соответствии с законодательством.

**Росрегистрация**

Утверждено указом президента №1315 от 13 октября 2004г.

К основным задачам Госрегистрации относятся только две:

-обеспечение установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- управление территориальными органами Росрегистрации.

К полномочиям в сфере управления земельными ресурсами и недвижимого имущества относятся:

1.Осуществление государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ней в случаях и порядке установленном законодательством РФ;

2.Координирует работу по созданию органов регистрации прав на недвижимость и сделок с ней и осуществляет правовой контроль их деятельности;

3.Обеспечивает соблюдение правил ведения ЕГРП на недвижимость и сделок с ней, а также создание функционирование систем ведения ЕГРП в электронном виде;

**Роскартография**

Утверждено указом президента №386 от 28 октября 2004г.

Осуществляет функции по оказанию государственных услуг и управлению госимуществом в сфере геодезической и картографической деятельности, а также наименование картографических объектов.

Полномочия:

1.Организует создание и ведение в пределах компетенции, федерального и регионального картографогеодезических фондов, ГНФ;

2.Организует установление единых государственных систем и координат, высот, графометрических номеров, а также в пределах компетенции местных систем координат;

3.Устанавливает единый масштаб ряда государственных карт и топопланов;

4.Обеспечивает геодезическими. Картографическими, топо и гидрографическими материалами и данными об установлении и изменении границ субъектов РФ и границ МО;

5.Создание развития и поддержание государственных, нивелирных и геодезических сетей;

6.Проетирование, составление и задание общегеографических и др. карт и атласов межотраслевого назначения и обновления;

7 Дистанционное зондирование на земле для обеспечения геодезических, картографической деятельности.

**МИНРЕГИОНРАЗВИТИ РОССИИ**

Является федеральным органом власти, осуществляющий функции в сфере социального экономического развития субъектов РФ и МО, градостроительства, строительства и архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства.

Он действует на основе положения утвержденного постановлением правительства №40 от 26 января 2005года с последними изменениями.

Полномочия министерства прописаны в следующих нормативно-правовых актах:

1.Федеральные градостроительные нормативы и правила в области градостроительства, проектирования и инженерных изысканий.

2.Порядок разработки регистрации, введения в в деятельность градостроительных норм и правил, порядок разработки согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации.

**МИНЗДРАВСОЦРАЗВИТИЯ  РОССИИ**

Утверждено указом президента №321 от 30 июля 2004г.

Санитарное эпидемиологическое благополучие населения, поэтому в его подчинее находятся Роспотребнадзор (Утверждено указом президента №322 от 30 июля 2004г).

1.Роспотребнадзор

К полномочиям Роспотребнадзора относятся:

1.Осущестлвение надзора и контроля за исполнением законодательства в области санитарного и питательного благополучия населения в т.ч. сан и пит надзор;

2.Организцет деятельность государственного и санэпид службы РФ.

Роспотребнадзор имеет право пресекать факты нарушения законодательства и применять предусмотренные им меры ограничительного предупредительного и профилактического характера, направленные на недопущение и ликвидаций последствий нарушений юридическими лицами и гражданами, обязательных требований в сфере санпит.

Руководитель Роспотребнадзора является главным государственным санитарным органом РФ, кроме того по логике Роспотребнадзор должен осуществлять государственный санэтапид нормирование т.е. установление санэпид требований обеспечивающих безопасность для здоровья человека среды его обитания. Организует проведение профилактических мероприятий и сан.охране территории РФ.

Гос санэпид правила устанавливают единые требования к планировки и застройки Н.П., водным объектам, пищевым продуктам и продовольствию, питьевой воде и водоснабжению, атмосферному воздуху на территории Н.П. и промышленных организаций.

На территории РФ действую федеральные, санитарные правила, а те территории субъекта РФ могут действовать правила установленные на этой территории.

Срок действия санитарных правил не более 10 лет, с возможностью продления не более чем на 5 лет.

**МИНПРИРОДА**

Утверждено указом президента №404 от 29 мая 2008г.

Осуществляет функции в сфере изучения и использования воспроизводства, охраны природных ресурсов, включая недра, водные, объекты, леса, наземные особоохраняемые территории, в сфере безопасного ведения работ, связанных с пользованием недр, в сфере промышленной безопасности, гидрометеорологии и смежных с ней областей, мониторинга окружающей природной среды ее загрязнения и охраны.

Полномочия на основании и воисполнении самостоятельно принимает следующие нормативно-правовые акты:

1.Региональные перечни полезных видов ископаемых отнесенных к общераспространенными, инструктивно методические документы по вопросам взимания платы за негативное воздействие на окружающую среду;

2.Правила ведение государственного кадастра особоохраняемых природных территорий;

3.Требования к проведению наблюдению за состоянием ОПС и ее загрязнению, сбором, хранение и распространению информации о ней и о ее загрязнению.

В подчинении Минприроды находятся следующие службы:

Росводрес

Роснедра

Росгидромед

Росприроднадзор

**Росводресурс**

Утверждено указом президента №282 от 16 июля2004г.

К сфере деятельности отнесены, разработка и осуществление мероприятий по проектированию и установлению водоохранных зон водных объектов их прибрежных защитных полос, а также предотвращению загрязнению вод.

**Роснедра.**

Утверждено указом президента №293 от 27 июля2004г.

1.Организация государственного геологического изучения недр, экспертиза проектов такого изучения  и проведение  оценки месторождений полезных ископаемых и участков недр.

2Осуществление отнесения запасов полезных ископаемых к кондиционными к некондиционным.

3.Выдачу заключений об отсутствии полезных ископаемых в недрах, под участком предстоящей застройки и разрешение на осуществление застройки, площадей залегания полезных ископаемых, а также размещения в местах их залегания подземных сооружений.

**Росгидромед**

Утверждено указом президента №327 от 23 июля2004г

1.Ведение водного кадастра, в части поверхностных водных объектов;

2.Ведение единого государственного фонда данных о состоянии ОПС и ее загрязнений;

3.Формирование и обеспечение функционирования государственной наблюдательной сети. Государственный мониторинг атмосферного воздуха и водных объектов;

**Ростехнадзор**

Утверждено указом президента №431 от 30 июля2004г

Ростехнадзор является специально уполномоченным государственным органом в области экоэкспертизы.

1. Выдает разрешении на выбросы и сбросы загрязняющих веществ в окружающую среду.

2. Устанавливает лимиты на размещение отходов, а также организует и проводит государственную экологическую экспертизу.

Он имеет право проводить в пределах своей компетенции исследования организации проведения экспертиз, исследований и оценок по вопросам осуществления контроля и надзора.

**Роспотребнадзор**

Утверждено указом президента №400 от 30 июля2004г

1.Осуществляет контроль и надзор в области  организации и функционирования особоохраняемых природных территорий федерального значения, за геологическим изучением рационального использования и охраны недр за использованием и охраны водных объектов.

2.Государственный земельный контроль в пределах компетенции в отношении земель водного фонда, лесного фонда, земель лесов не входящих в ГЛФ и особоохраняемых природных территориях:

-организует и проводит государственную экологическую экспертизу, составление генпланов развития территорий с особым режимом природопользования, проектов комплексных схем природопользования, материалов комплексного экообследования участков территории, обоснованного придания им статуса особоохраняемых.

- Проектов схем охраны и использования вод, лесов, земельных и других природных ресурсов.

-осуществляет ведение кадастра особоохраняемых природных территорий федерального значения.

Роспотребнадзор имеет право проводить в пределах своей компетенции исследования организации проведения экспертиз, исследований и оценок по вопросам осуществления контроля и надзора.

**МИНСЕЛЬХОЗ РОССИИ**

Постановление правительства №450 от 12.06.08г

Принимает следующие нормативно правовые акты

-правила и нормы в области мелиорации земель

-планы проведение агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий по обеспечению плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

-акты установления особенностей охраны, защиты и воспроизводства лесов, находящихся в зонах радиоактивного загрязнения, водоохранных зонах, лесов выполняющих защитные функции, дает перечень карантинных объектов, вредных сорняков.

Министерство осуществляет::

-реализацию федеральных целевых, ведомственных программ в сфере АПК, включая устойчивое развитие сельских территорий;

-эксплуатацию и паспортизацию государственных мелиорированных систем;

-проведение государственной экспертизы, документации             систем;

Ведет:

-учет федерального фонда мелиорированных земель;

-реестры и регистры плодородия почв.

**Россельхознадзор**

Утверждено указом президента №327 от 30 июня2004г

Осуществляет функции в сфере земельных отношений в части касающихся земель сельскохозяйственного назначения, лесных отношений, кроме лесов осоохраняемых территорий, также ведет надзор за безопасным применением пестицидов и явдохимикатов и осуществляет государственный земельный контроль земель сельскохозяйственного назначения.

**Рослесхоз**

Утверждено указом президента №283 от 16 июля2004г

-осуществляет отнесение лесов к категории защищенности переводимых из одной категории в другую;

-осуществление рассматриваемых материалов о переводе земель лесных в нелесные для их использования не связанные с ведением лесного хозяйства и о переводе земель этой категории в иные;

-Обеспечивает проведение мероприятий совместно с другими органами мероприятий по безопасному ведению лесного хозяйства на участках ГЛФ загрязненных радионуклиинами;

-Организует согласование мест строительства объекта влияющих на состояние воспроизводства лесов;

-Выдачу разрешений на проведение в лесном фонде работ не связанных с ведением лесного хозяйства если для этого не требуется перевод лесных и в другие, имеет право ограничить и приостановить на основе и в порядке установленном законодательством права пользования участков лесного фонда.

**4.** В статье 9 Конституции Российской Федерации признается право муниципальной собственности на землю и другие природные ресурсы.

Земля (далее будет идти речь о землях населенных пунктов) является одним из важнейших экономических ресурсов муниципального образования и имеет двойственную природу. С одной стороны, это природный ресурс и физическая подоснова городской (сельской) планировки. С другой стороны, это стоимость. В зарубежных странах платежи за пользование землей составляют значительную долю финансовых ресурсов муниципалитетов. В России отношение к земле как к стоимости пока только формируется, а доля доходов от ее использования (земельный налог и арендная плата) не превышает 4 - 5% доходов местных бюдж В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления могут в интересах населения устанавливать условия и осуществлять контроль над использованием земель, находящихся в границах муниципального образования. Указанные действия составляют важную государственную функцию, поэтому органы местного самоуправления тесно взаимодействуют по этим вопросам с государственными органами, осуществляющими госземконтроль.етов.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации, к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся: установление правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, а также иные полномочия по решению вопросов местного значения в области использования и охраны земель, находящихся в муниципальной собственности.

**По Федеральному закону от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю», к муниципальной собственности относятся:**

- земли особо охраняемых природных территорий местного значения, земли водного фонда, занятые обособленными водными объектами, находящимися в муниципальной собственности;

- земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов и иные земли, на которых располагается недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности;

- земельные участки, на которых располагается недвижимое имущество, находящееся в частной собственности, не приобретенные собственником имущества в установленном порядке;

- земельные участки, которые были предоставлены гражданину, коммерческой организации, органу местного самоуправления, а также созданным органами местного самоуправления муниципальному унитарному предприятию, муниципальному учреждению, другой [некоммерческой организации](https://studopedia.ru/9_127452_kommercheskie-organizatsii-ponyatie-priznaki-klassifikatsiya.html);

- земельные участки, под поверхностью которых находятся участки недр местного значения.

В Российской Федерации негосударственные субъекты собственности на землю имеют права не на все недра, соответствующие их земельному участку, а только на общераспространенные полезные ископаемые (глина, песок и т.п.). Залежи угля, нефти, руды и т.п. не включены в состав недвижимого имущества частного собственника земельного участка, так как недра полностью принадлежат государству.

Земельный кодекс РФ относит к **полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений** установление правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, а также иные полномочия по решению вопросов местного значения в области использования и охраны земель. Однако управление и распоряжение земельными участками осуществляется органами местного самоуправления только в отношении участков, находящихся в муниципальной собственности.

Согласно [Конституции РФ](https://studopedia.ru/1_98873_yuridicheskie-svoystva-i-struktura-konstitutsii-rf.html), земли поселений могут находиться в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности. Они могут быть объектом купли-продажи. Предпочтительной формой собственности на землю является такая, при которой собственник объекта недвижимости является одновременно собственником соответствующего земельного участка.

Однако работа по реальному разграничению земель поселений по формам собственности далека от завершения. Установление муниципальной собственности на земли поселений позволит создать предпосылки для превращения муниципального образования в полноценного собственника и равноправного участника земельных отношений, сделать город единым имущественным комплексом, наследующим судьбу своего земельного участка, сформировать новую систему налоговых отношений, проводить активную имущественную и земельную политику.

Муниципальная власть заинтересована в том, чтобы максимальное количество земель поселений было отнесено в процессе разграничения к муниципальной форме собственности.

Право собственности на земельные участки у муниципальных образований возникает с момента государственной регистрации.

Для превращения муниципального образования в реального земельного собственника органам местного самоуправления в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ необходимо проделать большую работу по разработке местной нормативной базы землепользования.

**В частности, на муниципальном уровне необходимо:**

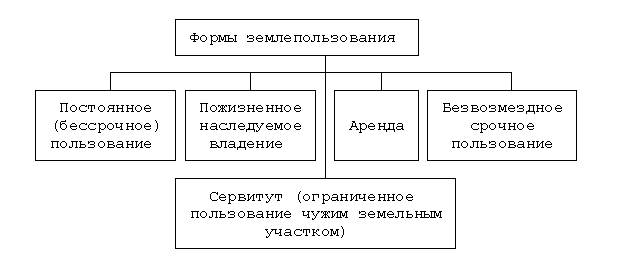
- разработать и принять правила землепользования и застройки территории;

- установить порядок управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

- определить порядок установления органами местного самоуправления публичных сервитутов на земельные участки, расположенные в черте поселения;

- установить нормы предоставления земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

- принять положения о муниципальном и общественном земельном контроле и т.д.



***Рис. 1 Формы землепользования в РФ***

В постоянное бессрочное пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и местного самоуправления.

Самой распространенной формой землепользования является аренда. Для муниципальных земель орган местного самоуправления выполняет функции арендодателя. Арендатором может быть любое физическое и [юридическое лицо](https://studopedia.ru/10_257560_ponyatie-yuridicheskogo-litsa-i-ego-priznaki.html). Он имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду (третьему лицу) в пределах срока договора аренды, при условии уведомления собственника. Аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случаях использования земельного участка не по целевому назначению категории; использования земельного участка, которое приводит к существенному ухудшению экологической обстановки; изъятия земельного участка для муниципальных нужд и т.п.

Право пожизненного наследуемого владения участком Земельным кодексом РФ не предусмотрено, однако оно сохраняется для участков, предоставленных гражданам на момент вступления Кодекса в силу. Граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право бесплатно приобрести их в собственность.

Ограничителем права собственности на землю является существующая во всем мире система публичных и частных сервитутов. Публичный сервитут устанавливается для обеспечения общественных интересов, в том числе интересов населения, проживающего на данной территории. Могут устанавливаться следующие публичные сервитуты: прохода или проезда через земельный участок; использования земельного участка для ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также транспортной инфраструктуры; размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; проведения дренажных работ; временного пользования земельным участком для производства изыскательских, исследовательских и других работ; свободного В безвозмездное срочное пользование (не более чем на год) на основании договора земельные участки могут предоставляться работникам организаций отдельных отраслей экономики (транспорт, лесное хозяйство, лесная промышленность, охотничье хозяйство, государственные природные заповедники и национальные парки).

В соответствии с законодательством органы местного самоуправления вправе изымать земельные участки для муниципальных нужд (например, для строительства дорог или размещения объектов муниципального значения при отсутствии других экономически целесообразных вариантов возможного размещения этих объектов).

В настоящее время основным способом предоставления земельных участков для строительства является проведение торгов по продаже земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков. Кроме того, предоставление земельных участков для жилищного строительства, в том числе для комплексного освоения в целях жилищного строительства, осуществляется исключительно на аукционах.

Постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» регулирует правила организации и проведения торгов при продаже находящихся в муниципальной собственности земельных участков.

**Проблемы в управлении земельными ресурсами:**

- отсутствие единых методик оценки земельных участков;

- непрозрачность процедур управления землей;

- длительные сроки рассмотрения заявок;

- кадровые проблемы;

- длительное не освоение земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства;

- малоэффективное использование земель

**Цели и задачи управления земельными ресурсами:**

- повышение эффективности использования земли на территории муниципального образования;

- увеличение доходной части местного бюджета от земельных платежей и операций, связанных с землей;

- максимальное удовлетворение потреб­ностей в земельных участках как граждан, так и предприятий различных отраслей хозяйствования на территории города;

- предельное вовлечение земли в оборот и создание необходимых условий для реализации инвестиционного потенциала земель.

- осуществление муниципального земельного контроля за охраной и использованием земель;

- оформление права муниципальной собственности на землю;

- повышение налогооблагаемой базы по земельному налогу, увеличение поступлений доходов в бюджет от сданных в аренду земельных участков.

- завершение комплекса работ по инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в долевой собственности граждан, определение списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны в установленном законом порядке невостребованными;

- признание в судебном порядке права муниципальной собственности на невостребованные земельные доли;

- выделение земельных участков в счет земельных долей находящихся в муниципальной собственности;

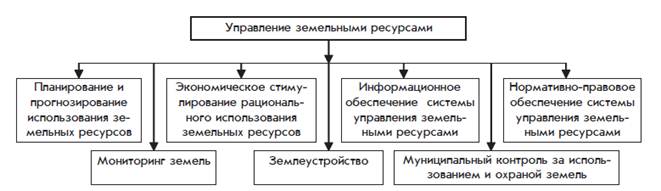
- продажа земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, предоставление земельных участков, выделенных в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности хозяйствующим субъектам;

- вовлечение в оборот земель, не используемых или неэффективно используемых участниками земельных отношений;

- совершенствование процедуры проведения торгов на право заключения договоров аренды на земельные участки;

- оказание содействия гражданам в оформлении прав на земельные участки;

- организация и проведение кадастровых работ по формированию земельных участков и их кадастровому учету.



**Рис. Система управления земельными ресурсами МО**

доступа к прибрежной полосе и т.п.