

## РЕФЕРАТ

Работа содержит 78 листа, 2 рисунка, 6 таблиц, 34 используемых источника.

Ключевые слова: отвод земельного участка, рекреационная зона, перевод категории земель, кадастровый учет, схема расположения, межевой план, территориальная зона, аренда, частная собственность, государственная собственность, генеральный план, кадастровый паспорт.

Объектом исследования в данной работе является земельный участок в пгт.Шерегеш.

Цель работы заключается в проведении землеустроительных работ по отводу земельного участка для индивидуального жилищного строительства в п. Шерегеш, а также постановка на кадастровый учет этого земельного участка.

В процессе исследования были проведены кадастровые работы по отводу земельного участка, проанализированы нормативные документы и собрана информация, необходимая для выполнения работы. Выделены особенности отвода земельного участка в рекреационной зоне, а также особенности перевода земли из одной категории в другую, оформления общего порядка постановки на ГКУ ЗУ.

В результате исследования составлена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, межевой план земельного участка, кадастровый паспорт.

Выпускная квалификационная работа выполнена в текстовом редакторе MicrosoftWord, графический материал выполнен в программном обеспечении AutoCAD ,MapInfo, QGIS.

## Содержание

ВВЕДЕНИЕ	4
1 Аналитический обзор литературы	6
2. Общие сведения об объекте исследования	9
2.1. Географическое положение.....	10
2.2. Природные условия (климат, растительный и животный мир).....	10
2.3. Промышленность и туризм .....	11
2.4. Туристско-рекреационная зона.....	11
2.5. Архитектурно-планировочное решение.....	12
3. Сведения об отводе земельного участка под ИЖС.	13
3.1. Предоставление земельных участков для строительства ИЖС в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов.....	15
3.2. Аренда земельного участка с последующим выкупом.....	17
3.3. Порядок оформления земельных участков под ижс .....	20
3.3.1. Составление схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.	20
3.3.2. Межевание и составление межевого плана.	23
3.3.3. Постановка на кадастровый учет земельного участка.	24
3.3.4. Подача заявления о предоставлении земельного участка.	25
4. Рекреационная территориальная зона и туристско-рекреационная экономическая зона.	27
5. Перевод земель из категории в категорию.	29
6. Социальная ответственность	Err
<b>or! Bookmark not defined.</b>	
Введение	Err
<b>or! Bookmark not defined.</b>	
1 Анализ вредных факторов проектируемой производственной среды	Err
<b>or! Bookmark not defined.</b>	
1.1 Отклонение показателей микроклимата в помещении.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.2 Недостаточная освещенность рабочей зоны .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.3 Шум на рабочем месте.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

2 Анализ опасных факторов проектируемой производственной среды	Err
<b>or! Bookmark not defined.</b>	
2.1 Электробезопасность ..... <b>Error! Bookmark not defined.</b>	
2.2 Пожарная безопасность ..... <b>Error! Bookmark not defined.</b>	
3 Охрана окружающей среды	Err
<b>or! Bookmark not defined.</b>	
4 Защита в чрезвычайных ситуациях	Err
<b>or! Bookmark not defined.</b>	
5 Правовые вопросы обеспечения безопасности	Err
<b>or! Bookmark not defined.</b>	
5.1 Организационные мероприятия при компоновке рабочей зоны <b>Error! Bookmark not defined.</b>	
5.2 Характерные для проектируемой рабочей зоны правовые нормы трудового законодательства ..... <b>Error! Bookmark not defined.</b>	
Приложение	Err
<b>or! Bookmark not defined.</b>	
Межевой план	Err
<b>or! Bookmark not defined.</b>	
Кадастровый паспорт земельного участка	Err
<b>or! Bookmark not defined.</b>	
Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории	Err
<b>or! Bookmark not defined.</b>	
Генеральный план пгт.Шерегеш	Err
<b>or! Bookmark not defined.</b>	



## ВВЕДЕНИЕ

В жизни любого общества земля играет чрезвычайно важную роль. Она выполняет множество функций, такие как природный ресурс, пространственный базис, средство и предмет труда, средство производства, объект недвижимости и др. Тем самым обусловлена сложность земельных отношений – это системы социально-экономических связей, относящихся к владению, пользованию и распоряжению землей. Формируется земельный участок согласно целого комплекса землеустроительных работ, по результатам процесса выделяют участок, который имеет только ему присущие индивидуальные характеристики: местоположение, бесспорные границы, площадь, координаты поворотных точек, другие данные, которые отражаются в государственном земельном кадастре.

Земля является одним из наиболее распространенных и одновременно одним из наиболее ценных элементов окружающей среды. Земельный, Лесной кодексы, федеральные законы находятся на стадии постоянного обновления, делая процедуры работы с землей более прозрачными и понятными.

В настоящее время землеустройство особое внимание уделяет изучению состояния земель, а также их рациональному использованию и их охране, образованию новых, упорядочению уже существующих объектов землеустройства, их установлению границ на местности, контроль за земельными участками для осуществлении сельскохозяйственного производства, а также по организации территории, используемой общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства относится к территориальному землеустройству и осуществляется в случаях:

- изменения и восстановления границ объектов землеустройства;

- предоставления земельных участков для различных целей гражданам и юридическим лицам;
- изъятия и предоставления земель;
- совершение сделок с земельными участками.

Объектом исследования выступает земельный участок, находящийся в туристско-рекреационной зоне, в п. Шерегеш.

Предмет исследования - отвод земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в рекреационной зоне.

Проблема отвода земельного участка на территории пгт.Шерегеша на сегодняшний день имеет важное место в благоустройстве территории. В соответствии с генеральным планом поселка принят новый проект застройки территории (разуплотнение) . Граница жилой застройки расширяется за счет земель рекреационного значения, осуществление перевода одной категории в другую.

Цель работы заключается в проведении землеустроительных работ по отводу земельного участка для индивидуального жилищного строительства в п. Шерегеш, а также постановка на кадастровый учет этого земельного участка.

Задачи , поставленные для достижения цели:

- проанализировать нормативные документы;
- провести подготовительные работы, которые заключаются в сборе материалов и сведений об объекте исследования;
- выявить особенности отвода земельного участка в рекреационной зоне;
- создать графическую часть исследовательской работы (чертежи, схемы, планы);
- постановка на кадастровый учет земельного участка.

## **1 Аналитический обзор литературы**

Свод правил по проектированию и строительству «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» СП 30-102-99 характеризует индивидуальное жилищное строительство как форму обеспечения граждан жильем, отвечающую двум условиям: во-первых, строительство домов осуществляется на праве личной собственности, во-вторых, при непосредственном участии граждан или за их счет.

В нашей стране вплоть до 90-х годов XX столетия господствовало мнение, что индивидуальное землепользование и строительство находятся на обочине генерального направления развития общества и должны восприниматься скорее как дань прошлому, нежели перспектива на будущее. Считалось, что содержание собственных домов и дач постепенно потеряет всякий смысл, и от него добровольно откажутся и в городе, и в сельской местности. Индивидуальное жилищное строительство не поощрялось, в крупных городах отвод новых земельных участков под ИЖС всячески ограничивался. А зачастую получить земельный участок под ИЖС было попросту невозможно.

Коренные изменения в отношении к ИЖС, как и во всей жизни общества, напрямую связаны с социально-экономическими преобразованиями 90-х годов XX века, положившими начало массовой приватизации земельных участков. Наряду с ростом финансового благополучия части населения это привело к значительному росту площади земель под строительство ИЖС. Земля под ИЖС (особенно рядом с крупными городами) становится все более востребованным товаром. Наметилась (как считают многие эксперты) долговременная тенденция роста площади земель, выделяемых под ИЖС. Некоторые даже полагают, что все это – проявление, рассматриваемых ими как благо, тенденций дезурбанизации страны. Сегодня государство поощряет развитие ИЖС

различными способами. Купить участок ИЖС означает приобрести право на получение имущественных налоговых вычетов в сумме фактически произведенных расходов.

Индивидуальное жилищное строительство – один из наиболее распространенных видов землепользования. Совокупная площадь земель, занятых объектами ИЖС, приближается в России к 1 млн га.

Состав и порядок землеустроительных работ регламентируются земельным правом. Источники земельного права – законодательные и иные нормативно-правовые акты, которые приняты и изданы компетентным государственным органом и содержащие правовые нормы, регулирующие земельные отношения.

Земельное право регламентирует землеустроительную деятельность. Одним из основных источниками земельного права выступает Конституция РФ. Конституция РФ – это правовой акт высшей юридической силы, который закрепляет права человека и является основой развития в земельном законодательстве.

Также федеральные законы играют ведущую роль в развитии земельного права. к федеральным законам относятся:

- Земельный кодекс РФ 2001 г.;
- Гражданский кодекс РФ;
- Лесной кодекс РФ от 29 января 1997 г. 22-ФЗ;
- Водный кодекс РФ от 16 ноября 1995 г. 167-ФЗ;

Также хочется отметить Закон РФ от 11 октября 1991 г. 1738–1 «О плате за землю», указы Президента РФ, становления Правительства РФ, нормативные правовые акты субъектов Федерации и органов местного самоуправления, которые вносят свой определенный вклад в развитие земельного права.



Строительные нормы и правила СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утв. постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 г. N 78) устанавливаются правила застройки территории в соответствии с территориальными зонами. В работе рассмотрена территориальная рекреационная зона , туристско- рекреационная экономическая зона.

Законодательство РФ регламентирует отвод земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, а также постановку на ГКУ.

Землеустройство активно рассматривается и в научной литературе. Наиболее яркими примерами служат работы С.А. Боголюбова «Земельное право», М.А. Сулина «Землеустройство», С.Н. Волкова «Землеустройство» , Л.И. Коротеевой «Земельно-кадастровые работы. Технология и организация» и многие другие.

Законодательство РФ регламентирует отвод земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, а также постановку на ГКУ.

## 2. Общие сведения об объекте исследования

Объектом исследования является земельный участок, который предназначен для строительства ИЖС. Земельный участок находится в Таштагольском районе, пгт Шерегеш, ул Дзержинского, д. 39. Земельный участок: 42:12:0102005:203

Горная Шория принадлежит Алтае-Саянскому экорегиону(рис.1), который в свою очередь является одним из 200 регионов мира, имеющих глобальное экологическое и рекреационное значение. Горной Шории имеет относительно небольшую территорию на которой сконцентрировано множество рекреационных ресурсов. Эти ресурсы по своему составу и качеству превосходят большинство рекреационных зон России.



Рисунок 1 - Местоположения пгт.Шерегеша.

Горная Шория расположена на стыке равнинных и горных областей, что формирует ее природные условия, а также обуславливает разнообразие ландшафта этого района. За счет разнообразия рельефа и природы, Горная Шория благоприятна для создания туристского, горнолыжного и спортивного комплекса. Одним из главных таких комплексов является пгт.Шерегеш, отвечающий международному уровню, предполагающего в перспективе проведение чемпионатов Европы, мира. В состав Горной

Шории входит национальный парк с уникальной первозданной флорой и фауной. Национально - культурное своеобразие территории обусловлено наличием мест компактного проживания коренных и малочисленных народов - шорцев.

### **2.1. Географическое положение**

Горная Шория принадлежит Кемеровской области. Природа здесь необычайна в своем разнообразии, здесь сходятся в сложный узел хребты Северо-Восточного Алтая, Кузнецкого Алатау и Салаирского кряжа.

Необычный рельеф этой местности образовался в следствии разрушения пород. Длительное разрушение пород постепенно поднимало территорию на обретенную высоту. В следствии чего образовались известные горные массивы. также рельеф формировали воды, перепады температуры, выветривание ит.д. Одним из главных достопримечательностей рельефа Горной Шории является гора Мустаг, а также скалы в форме верблюдов, и конечно же необъятные просторы тайги. Реки(Кондома, Мундыбаш, Мрассу, Пызас) на территории экологически чистые.

Шерегеш - посёлок городского типа в Таштагольском районе Кемеровской области у подножия горы Мустаг. Административный центр Шерегешского городского поселения.

### **2.2. Природные условия (климат, растительный и животный мир)**

Темнохвойная (черневая) тайга простирается практически на всей территории Горной Шории. Часто встречающиеся деревья - это пихта, ель и кедр. Что касается животного мира, то он разнообразен и, тут можно встретить лося, бурого медведя, волка, рысь, росомаху, марала азиатский, кабаргу, косуль, сибирский северный олень,к оршуна, беркута, глухаря, рябчика и многих других животных. Также разнообразен видовой состав рыб (хариус, таймень, ленок, елец, налим и др).

Климат Горной Шории резко континентальный с большим перепадом среднемесячных и среднесуточных температур. Зимой преобладает ясная, умеренно-морозная погода без ветра. Лето теплое, но влажное, осадков выпадает в два раза больше, чем зимой.

Горная Шория имеет важное рекреационное значение для Российской Федерации. Здесь создан Шорский национальный парк и Таштагольский заказник (охрана соболя).

### **2.3. Промышленность и туризм**

Горная Шория является как крупный горно-рудным районом, так и известным туристическим центром в области зимнего отдыха. На ее территории добывают железную руду, повсеместно расположены месторождения, самыми крупными являются Казская и Кондомская группы месторождений. Более того ведется в Горной Шории добыча древесины, промысловых зверей и кедровых орехов.

Курортным центром выступает пгт.Шерегеш, с всемирно известной горой Зелёная (1270 м.).

### **2.4. Туристско-рекреационная зона**

Объект исследования находится в рекреационной территориальной зоне и в туристско-рекреационной экономической зоне.

Туристско-рекреационную зону создают для развития туристического бизнеса, развития организаций в сфере лечебно-оздоровительной деятельности. Государственная Дума РФ приняла законы о туристско-рекреационной зоне лишь в 2006 года с целью повышения инвестиций в российский туризм.

Особенности туристско-рекреационной зоны :

-имеет возможность создаваться на одном или нескольких участках территории муниципальных образований;

-во время образования зоны земельными участками могут пользоваться граждан и юридических лиц для собственных нужд;

-в туристско-рекреационных зонах могут быть расположены объекты инфраструктуры, жилого фонда и иные объекты, находящиеся в различных формах собственности, включая частную.

-земельные участки могут относиться к землям особо охраняемых территорий.

### **2.5.Архитектурно-планировочное решение.**

Шерегеш занимает небольшую территорию, всего 1276,1 га. В соответствии с генеральным планом территории поселок в основном застроен многоэтажной, многоквартирной застройкой. Кроме жилой застройки располагаются детские сады, школа, больница, объекты торговли, администрация и т.д.

Шерегеш набирает популярность не только среди российских туристов, но и зарубежных. Это является основной причиной принятия нового проекта по расширению и разуплотнения жилой территории пгт .Шерегеш. Этот проект подразумевает снос ветхих здания и сооружения (жилые здания), а также размещение в рекреационной зоне индивидуально-жилищной застройки, так как данная территория благоприятна к застройке.

Основными целями нового проекта является увеличение средней жилищной обеспеченности с 23,0 кв. м до 32 кв.м на человека, а также придти к следующему соотношению:

- многоквартирный жилфонд – 20 %
- индивидуальный жилфонд – 80 %

Для нового жилищного строительства рекомендуются дома свободной планировки с полным централизованным инженерным обеспечением и благоустройством территории.

### **3. Сведения об отводе земельного участка под ИЖС.**

Отвод земельного участка - это комплекс землеустроительных действий по установлению в натуре земельного участка, предоставления его в собственность, владение, пользование, аренду.

Земля определяется действующим законодательством как природный объект и природный ресурс, который по своей сути является объектом земельных отношений.

Статья 6 Земельного кодекса РФ гласит : "Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный поверхностный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке".

Федеральный закон "О государственном земельном кадастре" от 2 января 2000 года № 28-ФЗ дает более развернутое определение : "Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами".

Решения о предоставлении (отводе) земельных участков для строительства принимает администрация, руководствуясь положениями Земельного кодекса РФ, градостроительного кодекса РФ, земельного законодательства субъектов РФ, муниципальных органов.

Необходимые положения при отводе ЗУ :

1) рассматривать землю как основу жизнедеятельности общества, а также рассматривать необходимость рационального использования и охрану земли;

- 2) деятельность во время использования земли не должна наносить вред окружающей среде и здоровью человека;
- 3) сохранность особо ценных и особо охраняемых земель;
- 4) производство прогнозной оценки долговременных последствий от воздействия на окружающую среду намечаемого строительства;
- 5) платность использования земли;
- 6) деление земель по целевому назначению на категории;
- 7) деление земель на виды собственности;
- 8) установление правового режима земель;
- 9) при землепользовании обязательное соблюдение законов РФ;

В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса РФ отвод земельных участков, которые принадлежат государству, может быть с предварительным согласованием мест размещения объектов и без предварительного согласования мест размещения объектов;

Предоставление земельных участков под строительство ИЖС осуществляется без предварительного согласования мест размещения объектов. Получить земельный участок с предварительным согласованием могут государственные и муниципальные учреждения органам государственной власти и местного самоуправления как в постоянное (бессрочное) пользование, так и в аренду.

### **3.1. Предоставление земельных участков для строительства ИЖС в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов**

Земельного кодекса РФ статья 38 гасит, что предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) .

Порядок предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования мест:

1) формированию земельного участка. Данная операция подразумевает проведение следующих работ :

- установление границ земельного участка на местности и составление его проекта границ. Следует изучить материалы на отводимый земельный участок для строительства ИЖС, в которых имеется его графический план, если такой план отсутствует специализированный орган занимается необходимыми замерами и установлением межевых знаков на местности.

- определение разрешенного использования земельного участка;

- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

- решения о торгах , которая выдает в течении 7 дней. В случае отказа, решение можно обжаловать в суде.

- обнародование информации о месте и времени торгов ;

Исключение в ст. 30 ЗК: "Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка".



2) государственный кадастровый учет.

Данный этап дает земельному участку индивидуальные характеристики, описание в Едином государственном реестре земель, которые позволяют произвести его качественную и экономическую характеристики, а также выделить его из других земельных участков .

3) непосредственно торги, где подписывается протокол о результатах торгов. Проведение торгов регулируют следующие нормативные документы: ст. 447 и 448 ГК. , ст. 38 ЗК, где сказано, что земельный участок становится индивидуально-определенной вещью.

### **3.2.Аренда земельного участка с последующим выкупом**

Закону дает возможность взять земельный участок в аренду у государства с последующем выкупом его за какой-то процент от кадастровой собственности. Цель оформления аренды в исследовательской работе является строительство ИЖС.

Порядок оформления аренды:

- предоставление заявления в местный исполнительный орган, основная задача которого предоставить свободный участок;
- выполнение необходимых кадастровых работ;
- внесение земельного участка в кадастровый реестр;
- предоставление постановления специальной комиссией.

Если комиссия предоставляет положительный ответ, то заключается договор и осуществляется регистрация документации в государственный реестр. В случаи необоснованного отказа есть возможность обжаловать его в суде.

В договоре обязательно прописываются следующие пункты:

- площадь земли;
- срок пользования наделом;
- условия соглашения;
- данные о регистрации надела.

Определение стоимости земельного участка также является важным пунктом договора, этот вопрос регулирует постановление Правительства РФ № 582 от 16 июля 2009 года.

Стоимость аренды земли устанавливается в соответствии с правилами:

- кадастровая стоимость;
- цена, установленная по результатам торгов;
- стоимость, равная налогу на землю, установленному для конкретного участка;
- в соответствии с актуальными на дату заключения договора ставками оплаты;
- на основании рыночной стоимости земли.

Земельный участок предоставляет до 49 лет.

Основные составляющие арендной платы:

- Базовая ставка, которая зависит от региона страны;
- Зональный коэффициент. Определяется на основании кадастровой оценки с учетом всех территориальных и географических особенностей местности.
- Поправочные коэффициенты. Эта составляющая стоимости земли различается по видам целевого назначения и использования участка.
- Площадь участка.

Статье 36 Земельного кодекса РФ содержит юридические аспекты выкупа участка

Приведем некоторые юридические аспекты выкупа земли:

- Если надел пустой, его цена автоматически увеличивается. Чтобы снизить стоимость, достаточно возвести строение, зарегистрировать и затем приступить к оформлению документов.
- Исключительное право стать владельцем надела принадлежит арендаторам, которые имеют недвижимость на арендованном наделе.

-При наличии сооружений, которые приватизированы, максимальная стоимость земли равна кадастровой цене.

-Для выкупа земли необходимо предоставить паспорт, документ о внесении государственной пошлины, соглашение об аренде, заявление о выкупе.

-Документы предоставляют в местный орган государственного самоуправления.

Для Управления Росеестра необходима следующая документация:

-договор купли-продажи;

-заявление;

-квитанции, подтверждающие оплату земли и государственной пошлины;

-постановление, подтверждающее предоставление земли в пользование;

-документы с расчетом стоимости участка, который предоставлен специальной оценочной комиссией.

Земельное законодательство устанавливает право выкупа участков, которые прошли кадастровый учет. Если сведения о земельном участке имеет неточности, то арендатор обязан поставить его на кадастровый учет. Арендатель предоставляет заявление и межевой план. В том случае, если земельный участок уже поставлен на кадастровый учет, то обращаться в органы местного самоуправления с заявлением о передаче земли в собственность. Заявление рассматривается в течение месяца.

Основанием для отказа являются следующие обстоятельства:

1)земля изъята из оборота;

2)приватизация участка запрещена;

3) земля зарезервирована для государственных нужд.

### **3.3. Порядок оформления земельных участков под ижс**

В законах "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и "О государственном кадастре недвижимости" 1 марта 2010 года сделано ряд поправок. Одними из значимых являются одновременная подачи заявлений, документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также отмена требований об обязательном представлении на государственную регистрацию прав кадастрового паспорта земельного участка.

Документы для оформления земельного участка:

- 1) заявление по поводу государственной регистрации прав;
- 2) документ об уплате государственной пошлины ;
- 3) документ, удостоверяющий личность заявителя;
- 4) технический паспорт объекта (в двух экземплярах)
- 5) Правоустанавливающий документ на земельный участок (в двух экземплярах), на котором расположен объект. Не требуется, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в соответствии ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- 6) Кадастровый план ЗУ (2 экземпляра).

#### **3.3.1. Составление схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.**

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории – это изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме указывается площадь отводимого земельного участка.

Схема расположения земельного участка необходима в следующих случаях:

- в целях образования земельного участка для предоставления без проведения торгов,
- в целях образования земельного участка для проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,
- в целях образования ЗУ через раздел ЗУ, принадлежащий государственной или муниципальной собственности либо юридическому лицу на правах постоянного (бессрочного) пользования;
- в целях его образования земельного участка путем раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды или безвозмездного пользования,
- в целях образования земельного участка для последующего изъятия для государственных или муниципальных нужд,
- в случае образования земельных участков путем перераспределения земельных участков;

Исполнительный орган государственной власти или органом местного самоуправления подготавливает схему расположения земельного участка, также подготовку могут осуществлять граждане и юридические лица, в зависимости от цели образования земельного участка.

Приказом Министерством экономического развития РФ от 27 ноября 2014 г. N 762. предъявляет требования к подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории .

При подготовке схемы расположения земельного участка должны учитываться:

- документы планирования территории, которые утверждены;
- проекты планировки территории, землеустроительной документации,
- положения об особо охраняемой природной территории,
- наличие зон с особыми условиями использования территории,
- земельные участки общего пользования,
- территории общего пользования;
- правила о землепользовании и застройки;
- красные линии,
- местоположение границ земельных участков,
- местоположение зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами РФ, государственными программами субъекта РФ, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

В схеме расположения земельного участка отображаются:

- условный номер земельного участка;
- проектная площадь земельного участка;
- список координат характерных точек границы ;
- изображение границ образуемого земельного участка, учтенных земельных участков и надписи (кадастровые номера земельных участков, условные номера образуемых участков, кадастровый номер кадастрового квартала, систему координат), условные обозначения, примененные при подготовке изображения;
- сведения об утверждении схемы расположения земельного участка.

Исполнительный орган государственной власти или органа местного самоуправления утверждает решение по поводу принятия схемы расположения земельного участка. Решение в течении 5 дней направляют в Росреестр, где отображают все сведения на кадастровых картах.

Отказа в утверждении схемы расположения земельного участка могут служить следующие пункты:

- 1) схема расположения земельного участка не соответствует основным требованиям;
- 2) совпадение границ образуемого земельного участка с земельным участком, который уже существует;
- 3) схема расположения земельного участка не соответствует проекту планировки территории либо землеустроительной документации;
- 5) расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории.

### **3.3.2. Межевание и составление межевого плана.**

Межевой план – это документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Росреестр является основанием для составления межевого плана, который составляется на основании сведений об земельном участке. Также иногда используются картографические материалы, землеустроительная



документация, которая хранится в государственном фонде данных и получена при проведении межевания.

Межевой план земельного участка заверяется печатью , личной подписью кадастрового инженера, который осуществляет технические работы ,связанные с подготовкой и оформлением межевого плана.

Межевой план включает графическую и текстовую часть .

В графической части должны быть следующие основные части: чертеж земельного участка и его части, абрисы узловых точек границ земельных участков, схема геодезических построений и схема расположения земельных участков;

В текстовой части отмечают исходные данные, сведения о выполненных измерениях и расчетах, об образуемых земельных участках и их частях, сведения об измененных земельных участках и их частях, сведения об уточняемых земельных участках и их частях, сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам, сведения об образуемых частях земельного участка, заключение кадастрового инженера; акт согласования местоположения границы земельного участка.

### **3.3.3. Постановка на кадастровый учет земельного участка.**

Для осуществлении государственной регистрации прав на земельный участок обязательно нужно приложить кадастровые паспорта земельного участка.

П. 4 ст. 14 ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" дает определение кадастрового паспорта. Кадастровый паспорт - это выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.

Государственный кадастровый учет осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость), его территориальными органами (Управлениями), и отделами Управлений (Подразделениями).

Заявление о кадастровом учете и документы для постановки на учет являются основанием для постановки на кадастровый учет.

.Ст. 22 Закона утверждает, что помимо заявления о постановке на кадастровый учет земельного участка прикладывается документы:

-межевой план ;

-документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за осуществление кадастрового учета;

-документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя .

Уполномоченное должностное лицо органа кадастрового учета принимает решение об осуществлении кадастрового учета, в соответствии с чем земельный участок ставится на кадастровый учет. Постановка осуществляется в течении двадцать рабочих дней, после чего выдается кадастровый паспорт земельного участка. Сведения при постановке на учет земельного участка имеют временный характер до государственной регистрации права на образованный земельный участок.

#### **3.3.4. Подача заявления о предоставлении земельного участка.**

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления отвечают за предоставление земельного участка под ИЖС, к ним обращаются с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

В заявлении указывается назначение объекта, планируемое место размещения, размер и обоснование размера планируемого земельного участка под строительство ИЖС, а также испрашиваемое право на земельный участок. Также иногда к заявлению прилагают технико-экономическое обоснование проекта строительства и расчеты.

Орган местного самоуправления с учетом экологических, градостроительных обеспечивает выбор земельного участка и информирует всех заинтересованных лиц. После выбора земельного участка оформляется акто выборе земельного участка под строительство, к которому прилагаться проекты границ каждого земельного участка .

#### **4.Рекреационная территориальная зона и туристско-рекреационная экономическая зона.**

Рекреационная зона подразумевает наличие экологических, пространственных, культурологических свойств земельного участка, который позволяет использовать его для рекреационных нужд. Также земли рекреационного назначения предназначены для осуществления на нем отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности. Но в состав рекреационных земель входят территории, которые используются населением самостоятельно (неорганизованно). Эти территории выступают в роли резерва, направленный на развития индустрии отдыха и туризма. Учебно-туристические тропы и трассы, лесопарки, пригородные зеленые зоны также относятся к землям рекреационного назначения, но эти земли одновременно могут входить и в другие категории. Рекреационные зоны в соответствии с п. 9 ст. 85 ЗК РФ могут входить в состав земель населенных пунктов, в виде земельных участков, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используемыми для отдыха граждан и туризма.

Обращаясь к понятию рекреационной зоны, следует обратить внимание к особым экономическим зонам , в частности к туристско-рекреационной зоне. п. 2.1 ст. В соответствии с ст.10 Федерального закона "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", туристско-рекреационная деятельность -это деятельность лиц(как юридических , так и индивидуальных предпринимателей) в сфере строительства, объектов, предназначенных для санаторно-курортного лечения, медицинской реабилитации и отдыха граждан , реконструкции, эксплуатации объектов туристской индустрии и т.д.Земельный участок, расположенный в особо экономической зоне, предоставляется в основном во временное владение и пользование на основании договора аренды. Более того правовой режим этого земельного участка должен сохранять элементы правового режима своей категории

земель, а также в договоре аренды могут включаться дополнительные условия, которые не должны противоречить целевому назначению и разрешенному использованию такого земельного участка.

Особенности туристско-рекреационной зоны :

-имеет возможность создаваться на одном или нескольких участках территории муниципальных образований;

-во время образования зоны земельными участками могут пользоваться граждане и юридических лиц для собственных нужд;

-в туристско-рекреационных зонах могут быть расположены объекты инфраструктуры, жилого фонда и иные объекты, находящиеся в различных формах собственности, включая частную.

-земельные участки могут относиться к землям особо охраняемых территорий.

Объект исследования находится в зоне рекреационно-ландшафтной территорий. Условное обозначение которой Р-6. На данной территории расположены леса, предназначенные для занятий лыжным спортом. А также, в соответствии с новым проектом жилищного строительства, земельные участки для размещения индивидуального жилищного строительства.

Данный вид разрешенного использования обязывает соблюдать правовой режим, установленный для земель рекреационного значения, который направлен на максимальное сохранение площади естественного ландшафта.

Основные параметры индивидуально-жилищного строительства в рекреационной зоне приведены в таблице 1 в Приложении 1.

## **5.Перевод земель из категории в категорию.**

В Российской Федерации все земли разделяются по целевому назначению. Выделяют следующие 7 видов:

- Земли населенных пунктов;
- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения косметической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- Земли особо охраняемых территорий и объектов;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

Существует ряд правил перевода категорий земель из одной в другую. Следующие земли имеют возможность перевода категории:

1. Земли, находящихся в федеральной собственности( переводит Правительство РФ);
2. Земли, находящихся в собственности субъектов РФ (переводят органы исполнительной власти субъектов РФ);
3. Земли, находящиеся в частной собственности;
4. Земли сельскохозяйственного назначения (переводят органы исполнительной власти субъектов РФ);
5. Земли иного целевого назначения (переводят органы местного самоуправления).

За регулированием порядка перевода земель из категории в категорию отвечают федеральные законы.

В Федеральном законе «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» в п.3 п.2 ст.11 сказано, что переводить земельные участки в другую категорию допускается только после государственной экологической экспертизы и ее положительного заключения.

Закон в соответствии с Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» регулирует отношения, возникающие в связи с отнесением земель или земельных участков в составе таких земель к определённой категории и их переводам из одной категории в другую .

Каждой категория земель имеет свой правовой режим. При необходимости изменить категорию земли, то есть перевести земельный участок из одной категории в другую. нужно обращаться к Федеральному закону «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», который имел ряд изменений с 5 января 2005 года.

Подается ходатайство о необходимости перевести земли из категории в категории в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрения этого ходатайства. В этом ходатайстве обязательно указываются: кадастровый номер и вид разрешенного использования ЗУ, причина необходимости перевода ЗУ из категории в категорию , а также предоставить права на этот ЗУ. Более того необходимы: землеустроительный проект, который обосновывает важность перевода, выписка из ГЗУ со сведениями о данном ЗУ, документ (копию) , удостоверяющий личность заявителя. Одной из самых важных частей, является предоставление экологической экспертизы, именно она решает необходимость перевода земельного участка.

После чего ходатайство рассматривается и принимается решение о переводе земельного участка из категории в категорию. Причиной для отказа являются следующие пункты:

-существуют ряд ограничений перевода земель из категории в другую либо запрета на такой перевод;

-если заключение государственной экологической экспертизы имело отрицательное положение;

- несоответствие целевого назначения земель.

Если отказа не удовлетворяет заявителя, заявитель может обратиться в суд.



## Заключение

Проводимая с начала 90-х годов и по сегодняшний день земельная реформа, как неотъемлемая часть экономической реформы, значительно расширила нормативно-правовую базу, обеспечивающую рациональное использование и охрану земель, и повышение социально-экономического значения земельных общественных отношений. С принятием нового Земельного Кодекса Российской Федерации разрешился главный вопрос в земельной политике: о собственности на землю и характера оборота земли.

Отвод земельного участка осуществляется строго в соответствии с положениями из Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон о Государственном Кадастре Недвижимости и ряд законодательных актов местного уровня. Более того отвод земельного участка осуществляется исходя из категории земель и вида разрешенного использования, а так же на определенном вещественном праве.

В пгт.Шерегеш принят новый проект жилищного строительства, который ориентирован на расширения границ населенного пункта, разуплотнение. Также индивидуальный жилищный фонд будет составлять 80% к общему жилищному фонду. В следствии задач проекта нового жилищного строительства, индивидуальная жилая застройка будет осуществлена в рекреационной зоне. Рекреационная зона имеет особый правовой режим, поэтому строительство индивидуальной застройки имеет ряд особенностей, которые нужно учитывать при отводе. Главной особенностью является то, что деятельность, которая ведется на данной территории, должна быть направлена на максимальное сохранение площади естественного ландшафта. Объект исследования оформляется в аренду на 2 года с последующим выкупом.

Шерегеш -активно развивающийся поселок, результатом такого резкого скачка в развитии инфраструктуры поселка и жилого фонда является

набирающий популярность горнолыжный туризм. На данной территории принят "проект разуплотнения", что приводит к развитию земельного рынка, в связи с этим экономическая сторона земельных отношений выходит на новый уровень.

Идет активное стимулирование дальнейшей развитие земельной политики пгт. Шерегеша, тем самым поселок имеет перспективы вывестись на принципиально новый экономический и политический уровень. И важной особенностью является то, что Шерегеш выступает в качестве сподвижника в развитии внутреннего туризма.