

числе посредством почтового отправления, использования сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг.

#### **Список литературы**

1. Федеральный закон от 27.07.2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
2. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.02.2010 № 42 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости»
3. Приказом Росреестра от 11.03.2010 N П/93 «О наделении федеральных государственных учреждений "Земельная кадастровая палата" ("Кадастровая палата") по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учета»
4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.04.2011 № 144 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории РФ и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров».

### **ПОНЯТИЕ И КЛАССИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ С ОБРЕМЕНЕНИЯМИ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ**

**А.А. Калинин, К.А. Старикова**

ФГБОУ ВПО «Курганская государственная сельскохозяйственная академия имени Т.С. Мальцева»

В формируемой системе кадастровой информации важное значение имеет учет характеристик правового режима, к которым относятся обременения в использовании земель.

В порядке регулирования земельных отношений собственников с другими субъектами государство вправе ограничить сферу деятельности собственников (пользователей) по реализации их правомочий. В свою очередь, собственник вправе передавать часть своих прав по пользованию, распоряжению и владению землей другим субъектам земельных отношений. Такую передачу прав или их ограничение в интересах других субъектов называют обременениями объекта собственности (пользования).

Один из основных принципов землепользования в РФ - принцип целевого назначения земель, законодательно закрепленный в ст. 7 ЗК РФ в виде разграничения земельного фонда страны по целевым категориям. Тем самым определяется общий правовой статус земель категорий, который в дальнейшем лишь детализируется применительно к конкретному виду использования земель или конкретному объекту. Категории земель, не ограничены друг от друга, а находятся в состоянии взаимного наложения.

К объектам, требующим особых условий использования, относят:

- земли природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- отдельные территории промышленности, транспорта, связи, радиовещания, космического обеспечения, обороны;
- другие земли.

На территории этих объектов или вокруг них устанавливают зоны с особыми правовыми режимами использования земель.

Цели установления обременений в использовании земель могут быть достигнуты в том случае, если будут:

- установлены и определены картографически и на местности (в натуре) границы зон с особым режимом использования;
- зафиксировано их количественное и качественное состояние;
- определены конкретные признаки режима (условий) использования указанных зон;
- установлена конкретная правовая ответственность за нарушение режима использования этих зон;
- установлена конкретная экономическая (налоговая) ответственность за эксплуатацию территорий объектов в этих зонах, а также стоимость таких земель.

Обременения могут быть разбиты на три группы:

- ограничения вещного права, обусловленные волеизъявлением субъектов права или уполномоченных органов (арест имущества, публичный сервитут, частный сервитут, установленный по решению суда);
- ограничения вещного права, являющиеся следствием заключения какого-либо договора (заклад, рента, аренда, доверительное управление, частный сервитут, установленный по договору сервитута);
- ограничения хозяйственной деятельности на земельных участках (территориальные зоны с особым режимом использования).

Ограничения в использовании земель, их состав, границы территорий, на которых их устанавливают, находятся в прямой зависимости от категории, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка, наличия режимобразующих объектов, их назначения, параметров, конструкции и степени влияния на окружающую среду, перспективного планирования использования земель и иных обстоятельств. Ограничения прав по использованию и распоряжению земельными участками, территории, в пределах которых их устанавливают, определяют на основании законов и нормативных правовых актов РФ и субъектов РФ, актов органов местного самоуправления, а также в соответствии с ГОСТами, СНи-Пами, СанПиНами, положениями и правилами об охране режимобразующих объектов, утвержденными в установленном порядке.

Различают ограничения хозяйственной деятельности, установленные на территории режимного объекта, и ограничения установленные по причине наличия режимобразующего объекта.

Режимный объект - это объект, на территории которого установлен особый режим землепользования (природопользования); режимобразующий объект - это объект, вокруг которого установлен особый режим землепользования. В качестве режимобразующего может выступать и режимный объект. Вокруг режимобразующих объектов устанавливают территориальные зоны с особым режимом использования земель: для земельных участков, находящихся в их границах, устанавливают особые правовые режимы использования земли, как правило, в виде прямых запретов либо ограничений определенных видов хозяйственной деятельности. Выделяют около 10 разных типов зон с особым режимом использования земель для режимобразующих объектов: охранный район, зона охраняемого природного ландшафта, зона санитарной охраны, водоохранная зона и прибрежная защитная полоса, запретный район и запретная зона, санитарно-защитная зона, зона ограниченной застройки, зона минимальных расстояний, шумовая зона. Ограничения хозяйственной

деятельности возникают, во-первых, в связи с тем, что земельные участки находятся в зоне действия режимообразующих объектов:

- внутри особо охраняемых территорий и объектов;
- примыкают к особо охраняемым территориям и объектам;
- вблизи вредных производств;
- в зонах перспективной застройки;
- в зонах разведанных полезных ископаемых, торфа и подземных вод;
- по земельным участкам проложены различные коммуникации.

Во-вторых, ограничения прав в использовании земельных участков могут быть установлены по другим основаниям:

- в связи с установлением публичных или частных сервитутов;
- в связи с необходимостью регулирования интенсивности использования земель, подверженных процессам деградации, при превышении уровня загрязнения почв и т. п.;
- в целях обеспечения безопасности населения;
- в целях создания необходимых условий для эксплуатации инженерных коммуникаций и иных объектов;
- в целях сохранения особо ценных природных территорий.

На одном участке может быть установлено несколько ограничений и обременений, а также охранных зон, которые отображают на карте (плане) земельного участка и в договоре о сервитуте и других документах.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда, и они бессрочно или на определенный срок сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном ФЗ122, и может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Один из принципов Земельного кодекса (ст. 1) - запрет или ограничение изъятия следующих категорий земель для иных целей:

- ценных земель сельскохозяйственного назначения;
- земель лесного фонда, занятых лесами первой группы;
- земель особо охраняемых природных территорий и объектов;
- земель, занятых объектами культурного наследия;
- других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий.

В целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий изъятие из оборота (консервация земли) производится в порядке, установленном Положением о порядке консервации земель с изъятием их из оборота, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 02.10.02 г. Так, изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами. При этом изъятые земельные участки нельзя предоставлять в частную собственность, а также они не могут быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, также не предоставляют в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 2 ст. 27 ЗК РФ).

Государственную регистрацию ограничений (обременении) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц можно проводить по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение регистрирует не правообладатель, его регистрацию проводят по правилам, предусмотренным ст. 16 ФЗ №122 для регистрации договоров и сделок, при обязательном уведомлении правообладателя о зарегистрированном ограничении (обременении).

Государственную регистрацию ограничений (обременении) прав, установленных в соответствии с законодательством и в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляют по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости.

Регистрация ограничений (обременении) права, ипотеки, аренды или иной сделки с объектом недвижимого имущества возможна только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав (п. 2 ст. 13 ФЗ №122).

## **МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ МУХОРШИБИРСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ**

**Т.В. Мальцева, А.С. Семиусова, Н.В. Ангапова**

**ФГБОУ ВПО «Бурятская государственная сельскохозяйственная  
академия имени В.Р.Филиппова»**

В настоящее время в большинстве субъектов Российской Федерации продолжается снижение плодородия почв, ухудшается состояние земель, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства. Почвенный покров, особенно сельскохозяйственных угодий, подвержен деградации и загрязнению, теряет устойчивость к разрушению, способность к восстановлению свойств и воспроизводству плодородия.

В связи с приватизацией земельных участков, появлением большого количества собственников земли и наличием сельскохозяйственных товаропроизводителей различных форм собственности задачи управления сельскохозяйственным производством стоят как никогда остро, а эффективное их решение невозможно без осуществления государственного мониторинга сельскохозяйственных земель.

В соответствии с Положением об осуществлении государственного мониторинга земель, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2002 г. № 846, осуществляется сбор информации о состоянии земель в Российской Федерации, ее обработка и хранение, ведется непрерывное наблюдение за использованием земель исходя из их целевого назначения и разрешенного использования, анализ и оценка качественного состояния земель с учетом воздействия природных и антропогенных факторов.

Общая площадь земель Мухоршибирского района, составляет 442214 га, в том числе:  
- сельхозугодий 231800 га