

Аннотация.

Выпускная квалификационная работа с.123, рис.29, табл.5, 5 приложений, 84 источника.

Ключевые слова: ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ПЕРЕВОД В ЗНП, ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ.

Актуальность темы магистерской диссертацией связана с неэффективностью использования земель сельхоз назначения как основы продовольственной безопасности Республики Татарстана.

Целью данной работы стало изучение комплексного подхода к решению сложившихся проблем использования земель СХН и перевод этих земель в ЗНП на примере села Кирби в Лаишевском районе Татарстана.

Объект исследования - земли СХН села Кирби Республики Татарстан.

Предмет исследования – перевод земельного участка села Кирби Лаишевского района из сельхоз назначения в ЗНП.

В ходе работы рассмотрены почвенные и климатические условия Лаишевского района Татарстана их влияние на использование земель СХН. Проведен анализ возможных причин сокращения площадей земель СХН. Изучена нормативно-правовая документация для перевода земель из одной категории в другую Республики Татарстан. Выявлены и сформулированы проблемы использования и неиспользования земель СХН на примере Лаишевского района.

Область применения: в рамках государственной деятельности по управлению земельными ресурсами.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПЕРЕВОДА ЗЕМЕЛЬ ИЗ ОДНОЙ КАТЕГОРИИ В ДРУГУЮ.....	7
1.1 Анализ нормативно-правовой документации для перевода земель из одной категории в другую Республики Татарстан.....	7
1.2 Порядок перевода земель из одной категории в другую	9
1.3 Кадастровые работы при переводе земель из одной категории в другую....	22
ГЛАВА 2 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ	24
2.1 Общие сведения	24
2.2 Характеристика земель в селе Кирби Лаишевского района Республики Татарстан.....	36
ГЛАВА 3 ПОРЯДОК ПЕРЕВОДА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ КАТЕГОРИИ СЕЛЬХОЗ НАЗНАЧЕНИЯ В ЗНП СЕЛА КИРБИ ЛАИШЕВСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН.....	55
3.1 Нормативно-законодательная база и правовые особенности перевода земельного участка из земель СХН в земли других категорий.....	55
3.2 Изменение категории выделенного ЗУ.....	65
3.3 Процедура формирования земельных участков на землях СХН с целью перевода.....	71
3.4 Наличие невостребованных земельных долей.....	73
3.5 Административные процедуры.....	85
3.6 Использование земель СХН не по целевому назначению.....	97
ГЛАВА 4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ	100
4.1. Распределение земельного фонда села Кирби Лаишевского муниципального района на период с 2015 и 2030 годов	100
4.2 Изменение границ земель села Кирби Лаишевского муниципального района	100
4.3 Техничко-экономические показатели.....	103
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	105

Приложение 1	108
Приложение 2	109
Приложение 3	110
Приложение 4	111
Приложение 5	112
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	113

ВВЕДЕНИЕ

Землями населенных пунктов являются земли, используемые в целях развития и застройки населенных пунктов. Предназначаются они для этого соответствующими указами органов государственной власти и местного самоуправления. Территория этих земель определена их границами, которые служат линией разграничения между ними и землями других категорий, и не могут пересекать пределов участков земли, находящихся в распоряжении граждан или юридических лиц. Также границы населенных пунктов (городского, сельского значения) не могут нарушать пределов муниципальных образований и выходить за них (ст.83 ЗК РФ).

Для расширения пределов земель населенных пунктов применяется перевод земельных участков со сменой их категории. В этом процессе происходит изменение и установление новых границ населенных пунктов городского и сельского значения (ч.1ст.8 N 172-ФЗ). В соответствии со ч.1ст.14 Федерального Закона N 172-ФЗ, каждый земельный участок обязан быть отнесен в одну из соответствующих категорий, предписанных законом. Естественно, что когда такой участок земли входит в состав территории населенного пункта, его категорию необходимо сменить на соответствующую. Это необходимо сделать в обязательном порядке, так как за нецелевое использование земель государством предусмотрена ответственность.

Перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов (далее - ЗНП) возможен лишь в случае исключения. Одна из ситуаций, в которой может произойти смена категории — изменение и установка новых пределов городских и сельских населенных пунктов (п.3 ч.1ст.7 N 172-ФЗ). Основанием для перевода сельскохозяйственных земель в категорию населенных пунктов является также размещение на них объектов промышленного назначения. Но обязательным требованием для этого является соответствующий уровень их (земель) кадастровой стоимости, который не должен быть выше средней аналогичной стоимости по

муниципальному району. Исключение для размещения в таком случае составляют земли особо ценного назначения (п.4 ч.1 ст.7 N 172-ФЗ). Ситуация, когда разместить объекты здравоохранения, образования, коммунально-бытового и социального назначения не представляется возможным, кроме как на сельскохозяйственных землях, является еще одной причиной для перевода (п.9 ч.1 ст.7 N 172-ФЗ). В последних 2-х случаях превышение кадастровой стоимости на 50% и более среднего уровня цены ведет наложение запрета на перевод (ч.2 ст.7 N 172-ФЗ).

ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПЕРЕВОДА ЗЕМЕЛЬ ИЗ ОДНОЙ КАТЕГОРИИ В ДРУГУЮ

1.1 Анализ нормативно-правовой документации для перевода земель из одной категории в другую Республики Татарстан

Положение о порядке предоставления земельных участков, находящихся в границах Республики Татарстан, во владение, пользование, аренду и собственность разработано с целью повышения эффективности использования земель в интересах муниципального образования и регулирует отношения, возникающие между гражданами (физическими лицами), юридическими лицами и органами местного самоуправления по вопросам пользования, владения и распоряжения землями, находящимися в границах района. [12].

Правовое регулирование земельных отношений осуществляется в соответствии с:

- Конституцией Российской Федерации;
- Конституцией Республики Татарстан;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Республики Татарстан;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Законом Республики Татарстан от 28.04.2006 г. N 33-ЗРТ "О наделении органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов государственными полномочиями в области управления государственным имуществом Республики Татарстан и земельными ресурсами";
- Федеральным законом от 06.10.2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";

- Федеральным законом от 24.07.2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

- Федеральным законом от 30.06.2006 г. N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества";

- постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 г. N 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";

- постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 07.09.2006 г. N 455 "Об утверждении Универсального регламента оформления документов для государственной регистрации сделки и перехода права на земельный участок и права на земельный участок";

- другими нормативными актами.

1.2 Порядок перевода земель из одной категории в другую

Ходатайства о переводе земель из категории в категорию в 2018 году по-прежнему рассматриваются в порядке очереди, а в качестве управляющего лица выступает Правительство Российской Федерации, представители администрации отдельно взятых районов, в котором и было составлено обращение.

Все территории разделяются по категориям, разделяющимся непосредственно по назначению. Информация о них содержится в Земельном кодексе Российской Федерации (ЗК РФ). Начиная с 1991 года, в Земельном кодексе зафиксировано четкое разделение территорий по их использованию на семь различных, разделяемых по характеру использования, категорий.

Перечень категорий земель

Земельный Кодекс РФ содержит исчерпывающий список категорий земель в зависимости от их целевого назначения (рис 1):

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

В зависимости от принадлежности земельного участка к одной из указанных категорий земель, определяется его правовой режим, в том числе оборотоспособность, субъектный состав, содержание правомочий собственника либо иного правообладателя такого земельного участка и т.д.

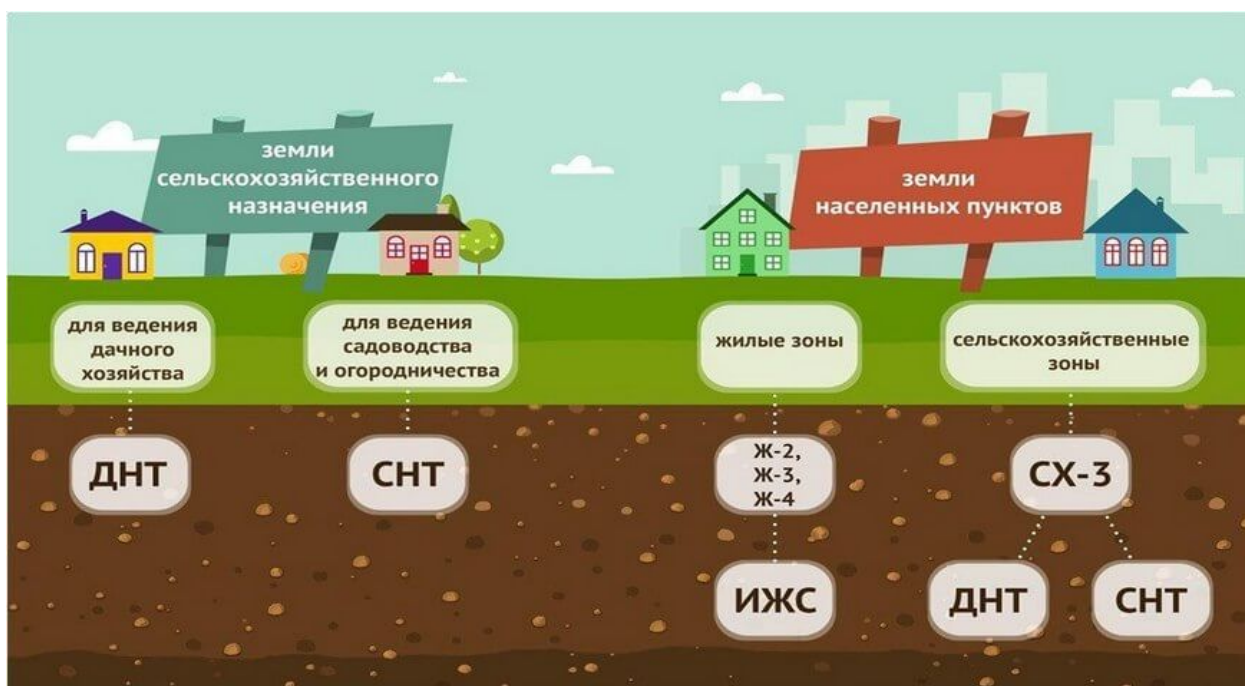


Рисунок 1 – Целевое назначение земель

Категории земель (рис.2) имеют сложную внутреннюю структуру, а их единое целевое назначение дополняется и уточняется посредством установления для части категории земель видов разрешенного использования.

Категории земель, которые можно переводить

1. Собственником земли является Правительство РФ;
2. Собственниками являются субъекты РФ;
3. Владелец участка – частное лицо;
4. Сельхоз земли, собственником которых является местный орган самоуправления;
5. Земли, для которых определена иная целевая задача, владельцами которых являются органы самоуправления.

Для нужд компаний и отдельных физических лиц предоставляются участки ЗНП, сельскохозяйственного и промышленного назначения. Правоустанавливающими бумагами, подтверждающими факт обладания конкретным наделом, могут являться:

- Договор купли-продажи.
- Решение уполномоченного органа о предоставлении земельного участка.
- Договор мены
- Дарственная
- Решение суда.

В указанных, а также градостроительных документах, оформляемых картографической службой при измерении и составлении планировки участка, указывается категория земли и вид ее разрешенного использования. Последний выбирается правообладателем самостоятельно из следующих допустимых форм:

- ИЖС (территория под строительство жилой недвижимости).
- ЛПХ (под личное подсобное хозяйство).
- Для организации огородничества или дачной деятельности.
- КФХ (крестьянско-фермерское хозяйство).



Рисунок 2 – Категории земель

Необходимо знать, что на территории, отнесенной к землям сельхозназначения и отданной в пользование под ЛПХ не разрешается строительство жилой недвижимости. Фактически, такое сооружение построить можно, но впоследствии не получится оформить дом как жилой объект до момента перевода этого надела в другую категорию. Именно воздвижение дополнительной инфраструктуры и жилищных объектов становится распространенной причиной для обращения в госслужбу.

Процедура перевода земли в другую категорию

Для того чтобы изменить категорию земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую (рис.3), согласно ст. 2 Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», необходимо в уполномоченный на то орган исполнительной власти или орган местного самоуправления направить ходатайство о переводе земель из одной категории в другую либо ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую.

1. Обращение в компетентное ведомство с соответствующей заявкой и приложением к ней нужной документации. Если рассматриваемый объект находится в компетенции субъекта Федерации, обращение происходит в департамент земельных ресурсов. В большинстве случаев услуга предоставляется местным муниципалитетом, а именно городским или районным комитетом по управлению имуществом и земельными отношениями.

2. Если обращение будет происходить от лица, не имеющего прав на землю, или чье представительство не установлено доверенностью, либо состав и форма предъявляемых документов не соответствует

законодательной – в заявке на перевод будет отказано в момент ее оформления.

3. Если несоответствие документации будет обнаружено позднее, отказ в делопроизводстве принимается в течение 30 дней после оформления заявки.

4. В случае компетентности заявителя и предъявления им пакета документов, по форме и содержанию отвечающего законодательным нормам, рассмотрение заявки осуществляется в течение 2 месяцев. Если компетентным ведомством является правительство РФ или отдельного региона, срок рассмотрения – 3 месяца.

5. Вынесенное решение оформляется в форме соответствующего акта, устанавливаемого на неограниченное время. Этот документ направляется заинтересованной стороне в течение 14 рабочих дней после вынесения компетентного решения и должен содержать обязательную информацию, указанную в ст. 3 основного закона.

Установленный акт может быть опровергнут в судебном порядке.

Причинами отклонения заявки в переводе являются:

- На перевод рассматриваемого объекта существует запрет, регламентированный нормативно-правовыми актами федерального или регионального значения.
- Отрицательное решение, полученное на основании экологической экспертизы.
- Целевое использование не подходит под объявленную категорию.

В зависимости от того кому принадлежит земельный участок ходатайство следует подавать:

1. в отношении земель, находящихся в федеральной собственности – Правительство Российской Федерации;
2. земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной

собственности – орган исполнительной власти субъекта РФ (администрация, мэрия, правительство). Такие полномочия могут быть возложены и на одно из структурных подразделений администрации (правительства) субъекта РФ.

3. земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, – орган местного самоуправления (администрация муниципального района, городского округа, поселения).



Рисунок 3 – Перевод земель из одной категории в другую

Земли сельхоз назначения

Перевод земель сельскохозяйственного назначения в любую другую категорию в 2018 запрещен, впрочем, как и прежде, если земельный участок отличается особой ценностью и имеет высокий уровень продуктивности. В перечень с/х земель включены поля сельскохозяйственный НИИ, а также участки, чья кадастровая стоимость гораздо выше, чем средняя стоимость муниципального образования. Исключения случаются крайне редко.

Более того, с недавнего времени перевод сельхоз земель из своей категории в любую другую может грозить значительными штрафами в виде денежной компенсации. На законодательном уровне это будет рассмотрено в качестве нецелевого использования участка земли.

Штрафы в 2018 году варьируются от 200 000 до 250 000 рублей, окончательная сумма зависит от кадастровой стоимости участка. Некоторые граждане, пытаются обойти закон и перевести свой земельный участок в другую категорию, в результате получают проблемы с законом и денежные штрафы.

Земли населенных пунктов

Изменений по сравнению с прошлыми годами в текущем 2018 нет, но с причинами невозможности перевода будет полезно ознакомиться.

Суть в том, что данная процедура возможна только в том случае, если территория рассматриваемой земли будет включена в административные границы рассматриваемого населенного пункта. В целом, получить разрешение очень сложно, зафиксированных случаев, когда куски земли выводили из границ населенных пунктов, переводя в другую категорию, очень мало.

К территориям, принадлежащим данной группе в 2018 году, относятся:

- зоны, на которых ведутся сельхоз работы,
- производственные зоны,
- зоны военной подготовки,

- особо охраняемые территории,
- зоны специального назначения,
- территории, засаженные лесопарком,
- декоративные пруды или облагороженные озера.

Промышленные земли

Перевод земель, предназначенных для промышленных работ, в любую другую категорию реализуется проще, чем перевод любого другого участка земли в иную категорию. Изменений в новом году этот аспект вопроса также не потерпел.

Но есть несколько исключений, при которых перевод невозможен:

- **территория загрязнена и застроена заброшенными и аварийными зданиями,** постройками и свалками (однако, в этом случае все же есть возможность получить разрешение на перевод: утвердить проект рекультивации рассматриваемого участка земли),
- **на земельном участке проводились работы,** напрямую связанные с повреждением почвенного слоя (в этом случае также разрешение можно получить после полного восстановления поверхности земельного участка, подтвержденным проектом рекультивации, но в этом случае это должны быть решением собственника, а не приказом представителей законодательной власти).

Кто имеет право подавать ходатайство

Правом подачи ходатайства о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую наделены лица, способные подтвердить свои права на землю. К таким относятся:

- граждане и юридические лица – собственники земельных участков;
- землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

- землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
- арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

В отношении земель федерального, регионального и местного значения заинтересованным лицом является соответствующий специально уполномоченный орган государственной власти Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования.

Отказ в ходатайстве

В рассмотрении ходатайства может быть отказано в случае, если:

- с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо;
- к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям земельного законодательства.

Если причиной отказу послужили именно эти причины, в 30-дневный срок заявителю будет возвращено ходатайство с подробным указанием того, какие недостатки следует исправить, чтобы оно было принято в делопроизводство.

Смена земельной категории без согласия правообладателя

Органы исполнительной власти, а также местные муниципалитеты вправе подать ходатайство о переходе земли в новую целевую категорию, не согласовывая его с лицами и организациями, владеющими правами на участок. Законодательно предусмотрены два условия, когда исполнительным органам власти предоставляется подобная возможность:

1. Если после перевода со старой категории земля будет включена в природоохранные территории, сохраняясь при этом в собственности текущего владельца;

2. Если было принято постановление о смене старой или установлении новой черты города.

Принятое с подобными обоснованиями ходатайство может быть обжаловано правообладателем земли в суде.

Перевод не допускается в случае:

- установления в соответствии с федеральными законами ограничения перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо запрета на такой перевод;
- наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;
- установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации.

Сроки рассмотрения ходатайств

Положительные и отрицательные решения по ходатайствам должны быть рассмотрены и приняты в установленные сроки:

- решение о смене назначения земельного участка должно быть принято Правительством РФ за 3 месяца, если иной срок специально не оговаривается правовыми актами РФ;
- если ходатайство направлено в исполнительный орган местной власти или муниципалитет, на рассмотрение отводится 2 месяца;
- принятое решение, в том числе акт об отказе, должно быть отправлено заявителю в течение двух недель после рассмотрения;

- выданная резолюция в виде акта о переводе земли является бессрочной.

Результат, когда перевод земли утвердили

Уполномоченный орган местного самоуправления направляет копию акта о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в течение 5 дней со дня его принятия в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости.

О внесенных изменениях территориальный орган Росрестра уведомляет заинтересованных правообладателей земельных участков с указанием акта о переводе земель или земельных участков, а также органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для внесения в течение семи дней изменений в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую считается состоявшимся с момента внесения изменений о таком переводе в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Переоформление правоустанавливающих документов на земельные участки, в отношении которых приняты акты о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую, не требуется.

Особенности из главы 2 ФЗ «О переводе земель»

В частности, касаясь сельскохозяйственных участков, закон предусматривает возможность смены их специализации при таких условиях:

- будет проводиться консервация земли;
- участок включается в природоохранную территорию;

- проводится перенос черты города;
- на участках, признанных непригодными для ведения сельхоз деятельности, будут возводиться промышленные здания или они будут использованы в других нуждах, не связанных с ведением сельского хозяйства;
- непригодные для ведения сельхоз деятельности участки впоследствии будут отнесены к лесному фонду, землям запаса или водному фонду;
- если на отводимых участках планируется строительство дорожных магистралей, ЛЭП, линий связи (включая сооружения линейно-кабельные), трубопроводы различного назначения, железнодорожные полотна и прочие линейные объекты. Условие действительно в том случае, когда стоимость участков с сельхоз угодьями, согласно кадастру, более чем на 30% ниже среднего по району показателя, а запланированные линейные объекты будут возводиться в непосредственной близости от дорог и крайней черты полей севооборота;
- в связи с необходимостью выполнения обязательств РФ международного характера, для поддержания обороноспособности и обеспечения гарантий безопасности государства; в связи с возможностью добычи из недр полезных ископаемых (ископаемые общераспространенного типа являются исключением);
- в целях сохранения памятников исторического и культурного наследия, строительства разноплановых объектов социального, культурного, образовательного и иного назначения.

Закон ограничивает целевой перевод участков из сельскохозяйственной категории в какую-либо иную в том случае, если в их составе находятся ценные угодья, обладающие повышенной сельскохозяйственной продуктивностью. Также при рассмотрении ходатайства проводится

сравнительная оценка текущей кадастровой стоимости земельных участков, при которой в качестве ориентира берется средняя по району стоимость.

При переводе земель, ранее используемых промышленными предприятиями, энергетической и транспортной отраслью, были задействованы в телекоммуникационной, радиовещательной, космической отрасли, а также находились в распоряжении Министерства обороны, нет существенных ограничений, кроме нескольких особенностей:

- при переводе земельных участков из промышленного или иного типа назначения, учитывается фактор загрязнения почвы, наличия строений и зданий, определенных под снос. Перед сменой категории в данном случае необходимо разработать и утвердить проект, нацеленный на рекультивацию земель;
- если на земельных участках, относившихся ранее к промышленной категории или к категории спецназначения, деятельность, негативно повлиявшая на состав и качество почвенного слоя, требуется проведения ряда мероприятий по восстановлению почвы, согласно утвержденному плану рекультивации.

Если ходатайство о переводе земли из промышленной категории было подано исполнительными органами власти или местными муниципалитетами, предварительная рекультивация не является обязательным условием перевода.

Для земельных участков, включенных в природоохранную категорию, перевод осуществляется после предварительной экологической экспертизы, проводимой государством, а также других экспертиз, проведение которых обусловлено действующими федеральными законами, связанными с защитой окружающей среды.

Если в результате проверок окажется, что смена целевого назначения приведет к утрате природоохранного, культурно- исторического, рекреационного, научного, оздоровительного или иного критического

значения, то в переводе участка на запрошенную категорию заявителю ходатайства будет отказано.

Результат ходатайства

По результатам рассмотрения ходатайства орган местного самоуправления принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в течение двух месяцев со дня поступления ходатайства.

Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков направляется заинтересованному лицу в течение четырнадцати дней со дня принятия такого акта.

Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков может быть обжалован в суд.

1.3 Кадастровые работы при переводе земель из одной категории в другую

В случае отсутствия каких-либо споров, связанных с размером и местоположением границ выделяемого ЗУ, проводят процедуру кадастрового учета образуемых объектов недвижимого имущества.

В соответствии с п. 16 ст. 13.1 Федерального Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» кадастровые работы в отношении выделяемого в счет земельной доли (земельных долей) ЗУ выполняют в соответствии с утвержденным проектом межевания ЗУ (земельных участков), содержащим сведения о его размере и местоположении границ.

Согласно ст. 22 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» для постановки на кадастровый учет земельных участков, выделяемых в счет земельных долей, вместе с заявлением и межевым планом в орган кадастрового учета необходимо предоставить [5]:

- заверенную органом местного самоуправления копию проекта межевания земельных участков;
- копии решений общего собрания участников долевой собственности об утверждении указанного проекта, утверждении перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей. [6].

Постановка на КУ ЗУ осуществляют на основании решения об осуществлении кадастрового учета, принимаемым уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета.

Представленные документы проверяют органы кадастрового учета. В результате проверки оформляют протокол, в котором отражают принятое решение.

Постановку на КУ земельных участков осуществляют за десять рабочих дней со дня поступления заявления о постановке на ГКУ и необходимых для этого документов.

По истечении указанного срока заявителю выдают кадастровый паспорт ЗУ.

Согласно п.1 ст. 25 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» внесенные в ГКН сведения при постановке на ГКУ земельных участков носят временный характер [5]. Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права собственности на образованный ЗУ. Если в течении пяти лет со дня постановки участка на учет не осуществлена государственная регистрация права собственности на него, то такие сведения аннулируют и исключают из ГКН.

ГЛАВА 2 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

2.1 Общие сведения

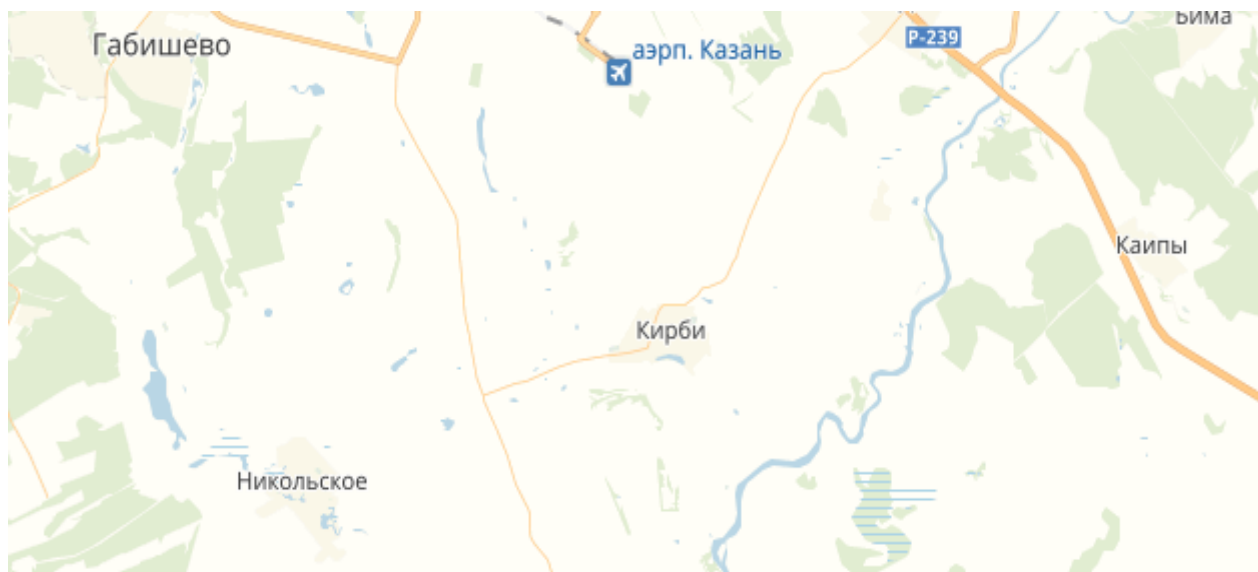


Рисунок 4 - Расположение села Кирби Лаишевского района Татарстана

Кирби — село в Лаишевском районе Татарстана, административный центр Кирбинского сельского поселения. Располагается в 3 км от реки Мёша, 32 км к юго-востоку от ж.-д. станции Казань. Кирби расположено на наклонной местности, которая как бы переходит за пределами села в долину. Наклонность составляет 15 градусов. Окружающая местность характеризуется как лесостепь. Местность не защищена от ветров.[78] (рис.4).

Лаишевский район занимает выгодное экономико- географическое положение на северо-западе Республики Татарстан (рис. 5), соседствуя со столицей республики - г. Казань и находясь на дорогах, соединяющих запад и восток республики, и представляет собой ресурсную (имеет достаточную ресурсную обеспеченность водными, земельными ресурсами, нерудными полезными ископаемыми) и транзитную территорию. Также Лаишевский район граничит

- на северо-востоке - с Пестречинским муниципальным районом,
- на востоке - с Рыбно-Слободским районом,

- на юго-востоке и юге - с Алексеевским и Спасским районами,
- на западе - с Камско- Устьинским и Верхнеуслонским муниципальными районами.

Местное самоуправление на территории Лаишевского муниципального района осуществляется 25 муниципальными образованиями (1 городским и 24 сельскими поселениями), в состав которых входит 69 населенных пунктов. Административным центром района является город Лаишево, находящийся на расстоянии 60-ти км к юго-востоку от г. Казани. На территории района площадью 209,4 тыс. га (3,1% от площади Республики Татарстан) проживает 36,8 тыс. человек <1> (0,9% от общей численности населения Республики Татарстан).

Территория Лаишевского района относится к Предкамью и расположена по левобережью р. Волга и правобережью р. Кама в пределах высоких и низких террас на холмистой равнине, расчлененной овражно-балочной и речной сетью. Гидрографическая сеть представлена Куйбышевским водохранилищем и правобережными притоками р. Кама (Меша, Брысса и Шуранка), имеющими хозяйственное и культурно-бытовое значение. Лаишевский район находится в юго-западной части Камско-Вятского артезианского бассейна, подземные воды которого достаточно широко используются для водоснабжения района. По левобережью Куйбышевского водохранилища располагается 2 месторождения пресных подземных вод - Лаишевское и Столбищенское. Полезные ископаемые района представлены глинами, торфом, песчано-гравийными смесями, песками и известняками, используемыми в кирпично-черепичном производстве, в стекольном и литейном производствах, в строительстве дорог и др.

По территории района проходят основные транспортные коридоры трубопроводов, автомобильных дорог, в районе размещается аэропорт международного значения. Посредством данных объектов существующей транспортной системы района осуществляются как межрайонные (

внутриреспубликанские), так и внешние связи республики с другими регионами Российской Федерации и другими странами. Сеть автомобильных дорог Лаишевского района представлена автомобильной дорогой федерального значения Казань - Оренбург, обеспечивающей связь муниципального района, Пригородной зоны г. Казани и Республики Татарстан в целом с субъектами Российской Федерации; автомобильной дорогой регионального или межмуниципального значения "Столбище - Атабаево", связывающей север и юг района со столицей республики. Особую связующую роль крупных объектов и административного центра с основными дорогами в районе выполняют подъезды дорог регионального или межмуниципального значения ("Подъезд к аэропорту "Казань", "Подъезд к г. Лаишево"). Строящаяся на территории Лаишевского района скоростная автомобильная дорога "Шали - Сорочьи Горы" предназначена для формирования транспортного коридора "Балтика - Китай", что будет способствовать увеличению грузо- и пассажиропотоков в районе и улучшению связи района с соседними регионами республики, страны и мира. Также осуществлению международных связей способствует размещающийся на территории района Аэропорт "Казань", связывающий воздушными линиями республику с Уралом, Поволжьем, Сибирью, центральными районами России, странами СНГ и мира. Центром пересечений указанных магистральных транспортных коммуникаций является Казанский транспортный узел, который, помимо автомобильных федеральных и республиканских дорог, аэропорта, включает железнодорожный узел, речной порт, строящийся Свияжский межрегиональный мультимодальный логистический центр. [14].

На сегодняшний день в районе создана и устойчиво функционирует транспортная система, которая способствует социально-экономическому развитию района, повышению конкурентоспособности и качества жизни населения, с перспективами развития сети автомобильных дорог на юге района с целью осуществления транспортных связей в широтном

направлении. Транспортно-географическое значение Лаишевского района в ближайшем будущем будет повышаться в силу увеличения грузопотоков внутри самого района и в республике в целом за счет создания и дальнейшего развития районной и республиканской транспортной инфраструктуры.

По демографическому потенциалу Лаишевский район находится в группе районов с высоким уровнем оценки и характеризуется высокими показателями миграционного прироста, средними показателями заболеваемости и демографической нагрузки. В период с 2000 по 2008 гг. численность постоянного населения уменьшилась на 0,7 человек (на 2% от общей численности населения 2000 г.). В последние годы уровень естественного прироста населения стабильно принимает отрицательное значение, что является результатом преобладания коэффициентов смертности над коэффициентами рождаемости. Сохранению относительно стабильной численности населения в районе способствует положительный миграционный прирост (за 2014 год 7,7 человек на 1000 жителей района). Наиболее интенсивно процесс миграции за последние годы происходил на севере района в сельских поселениях, граничащих с г. Казань, и в г. Лаишево.

Лаишевский район (наряду с Верхнеуслонским, Зеленодольским, Пестречинским, Высокогорским, Актинским районами и Городским округом "г. Казань") в силу особенностей территориального расположения, специализации и структуры районной экономики является структурной единицей Казанской агломерации - экономического района мощной многоотраслевой промышленности и энергетики, хорошо развитых сельского хозяйства и транспорта.

По основным макроэкономическим показателям Лаишевский район в сравнении с другими муниципальными образованиями, входящими в состав Казанской агломерации, занимает второе место, уступая г. Казани. По абсолютным значениям показателей ВТП на душу населения Лаишевский район стабильно входит в первую тройку муниципальных образований

Казанской агломерации, занимая в 20015 году второе место после г. Казани и 15 место в Республике Татарстан. Функциональная структура валового территориального продукта района практически в равных долях представлена промышленным и сельскохозяйственным производствами. Удельный вес района в среднегодовой численности занятых в экономике Республики Татарстан составляет 0,8%.

Необходимо отметить стабильное увеличение объемов инвестиций в основной капитал района за последние 4 - 5 лет. По данному показателю Лаишевский район занимает 3-е место среди муниципальных образований Казанской агломерации (после г. Казани и Зеленодольского района) и 18 место в Республике Татарстан после муниципальных образований с нефтедобывающей отраслью и муниципальных образований, центрами которых являются города с развитой производственной инфраструктурой. Оценка современных конкурентных позиций Лаишевского муниципального района по структуре факторов формирования инвестиционной привлекательности позволяет не только выявить конкурентные преимущества района в отношении привлечения частных инвестиций на фоне других районов республики, но и определить существующие проблемы, оценить резервы и обосновать направления действий, ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности и, соответственно, инвестиционной активности в Лаишевском муниципальном районе.

Лаишевский муниципальный район характеризуется развитым агропромышленным комплексом. По объему сельскохозяйственного производства Лаишевский район занимает 2 место в Казанской агломерации и 3 место в Республике Татарстан. Доля посевных площадей для всех сельскохозяйственных культур Лаишевского района составляет 1,8% посевных площадей Республики Татарстан. В настоящее время район занимает шестое место среди районов республики по посевной площади картофеля и второе место по урожайности, второе место по посевной площади овощей открытого грунта и первое место по их урожайности.

Климатические условия. Состояние земель муниципального образования находится в прямой зависимости от его географического расположения (рис.2), природных условий и техногенных процессов, происходящих на данной территории. Климат умеренно-континентальный, отличается тёплым летом и умеренно-холодной зимой. Средняя температура января (самый холодный месяц) -16°C , июля $+25^{\circ}\text{C}$. [34].

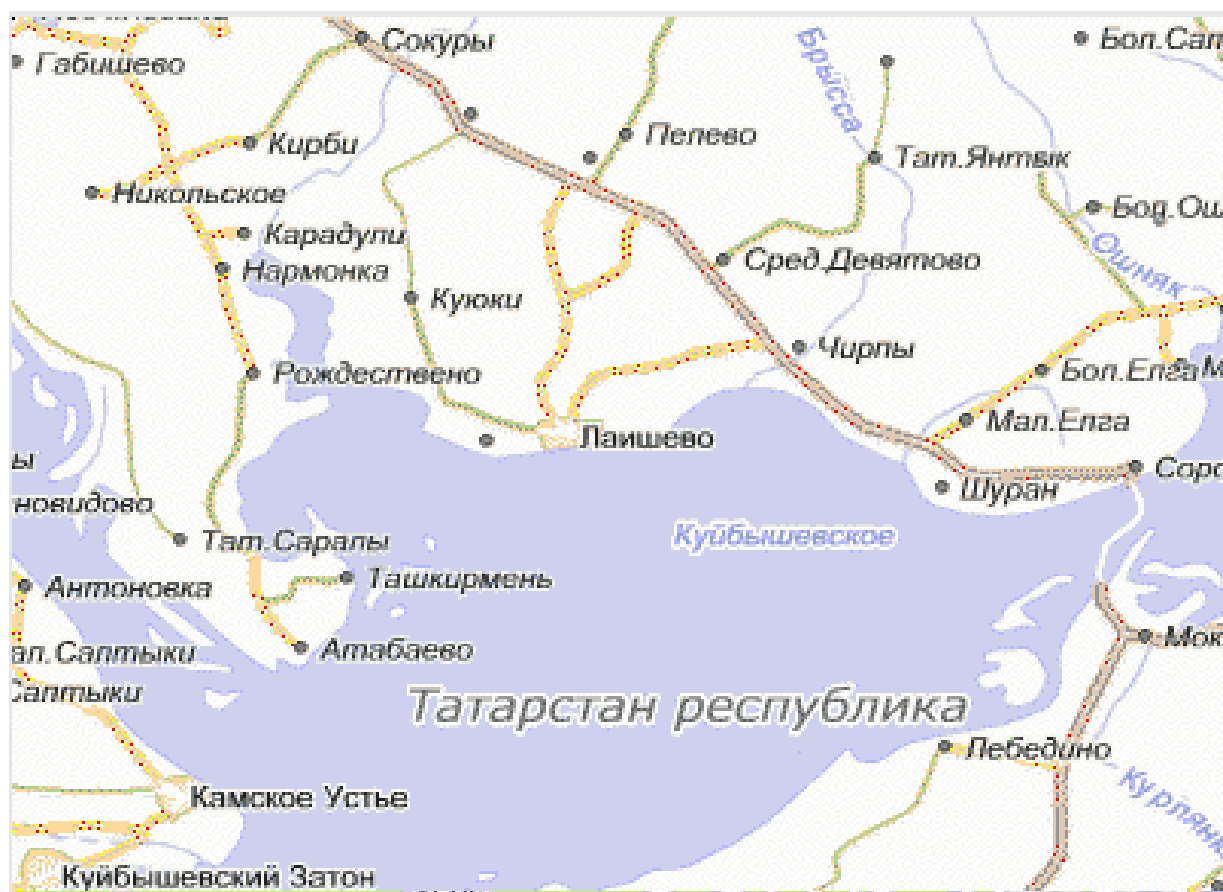


Рисунок 5 - Расположение Лаишевского района на территории Республики Татарстан

Среднее количество осадков от 460 до 520 мм. Вегетационный период составляет около 170 суток.

Климатические различия в пределах Республики Татарстан невелики.

Число часов солнечного сияния в течение года колеблется от 1763 (Бугульма) до 2066 (Мензелинск). Наиболее солнечный период - с апреля по август. Суммарная солнечная радиация за год составляет примерно 3900 Мдж/кв.м.

Средняя годовая температура составляет примерно 2-3,1 °С. Самый тёплый месяц года - июль (+18-20 °С), самый холодный - январь (-13-14 °С). Абсолютный минимум температуры составляет -44-48 °С (в Казани -46,8 °С в 1942 году). Максимальные температуры достигают +37-40 °С. Абсолютная годовая амплитуда достигает 80-90 °С.

Устойчивый переход среднесуточной температуры через 0 °С происходит в начале апреля и в конце октября. Продолжительность периода с температурой выше 0 °С - 198-209 дней, ниже 0 °С - 156-157 дней. Среднегодовое количество осадков составляет 460-540 мм. В тёплый период (выше 0 °С) выпадает 65-75 % годовой суммы осадков. Максимум осадков приходится на июль (51-65 мм), минимум - на февраль (21-27 мм). Снежный покров образуется после середины ноября, его таяние происходит в первой половине апреля. Продолжительность снежного покрова составляет 140-150 дней в году, средняя высота - 35-45 см.[29].

Отрицательное влияние на состояние земель СХН оказывают такие неблагоприятные явления погоды, как низкие температур воздуха, обильные и продолжительные осадки, метели, град, гололед, сильные ветра.

Почвенные условия. Почвенный покров разнообразен и представлен 12-ю типами почв, среди которых преобладают серые лесные (42%), подзолистые (20%), серые лесные глеевые (18%), аллювиально-дерновые (4%), болотные (3%), в основном, тяжелого механического состава [78].

Почвы села Кирби Лаишевского района в основном среднекислые со средневзвешенным показателем по степени кислотности 4,9. Для большинства сельскохозяйственных культур необходима реакция почвенной среды 5,5 - 6,0. Для поддержания кислотности на оптимальном

уровне необходимо проводить основное и поддерживающее известкование [29].

Дефицит элементов минерального питания напрямую связан с уровнем химизации земледелия. Поступающих в почву с минеральными и органическими удобрениями элементов минерального питания явно недостаточно для компенсирующих величин выноса NPK урожаем и сорной растительностью. Поступление элементов минерального питания на сегодняшний момент идет за счет семян, текущей нитрификации, трансформации доступных для питания форм самой почвы и частичного внесения соломы.

Кислотность почв один из основных показателей плодородия почвы, от нее зависит уровень урожайности, качество продукции и эффективность минеральных и органических удобрений. Она оказывает непосредственное влияние как на растения, так и на все химические, физико-химические и биологические процессы, протекающие в почве и определяет уровень минерального питания сельскохозяйственных культур.

В селе Кирби Лаишевском районе неуклонно возрастает площадь кислых и среднекислых пахотных почв. Средневзвешенный показатель кислотности почв, занимающих в настоящее время 80% от обследованной территории, равен 4,77 (рис. 6).

Рост площадей с кислой реакцией среды следует рассматривать как негативное явление снижения плодородия почв. Данный процесс в известной степени связан с недостаточными объемами известкования в предыдущие годы и отсутствием их в настоящее время.

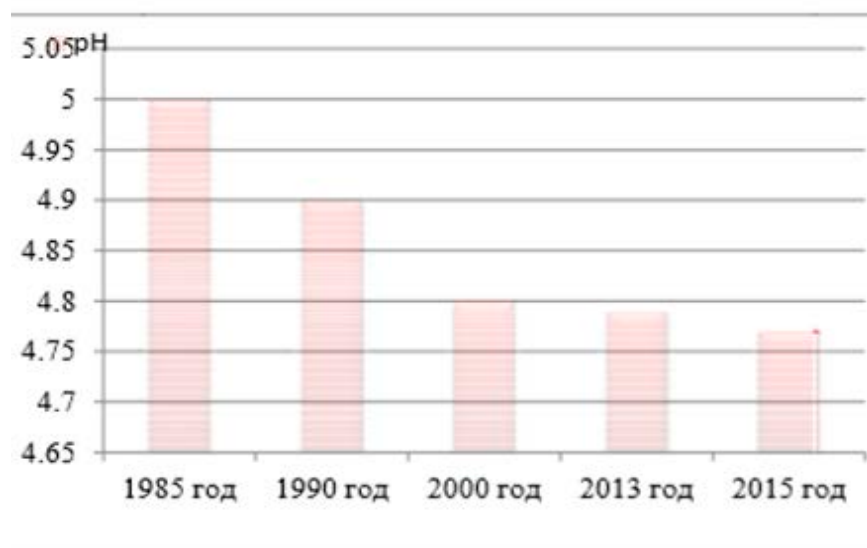


Рисунок 6 - Кислотность почв в хозяйствах Лаишевского района по годам

Почвенный покров Лаишевского района отличается большим разнообразием гумусового профиля, характеризующего плодородие почв [55]. Содержание гумуса в почвах определяется условиями и характером почвообразовательного процесса, количеством поступающей в почву органической массы, биологическими особенностями возделывания культур, их агротехникой и другими факторами. По содержанию гумуса в почвах оценивают уровень потенциального плодородия и возможные изменения в них в процессе сельскохозяйственного использования.

По данным агрохимического обследования сельскохозяйственных угодий содержание одного из важнейших показателей плодородия, гумуса, закономерно снижается от 4% в 1985 году до 3,0% в 2015 г.(рис. 7)

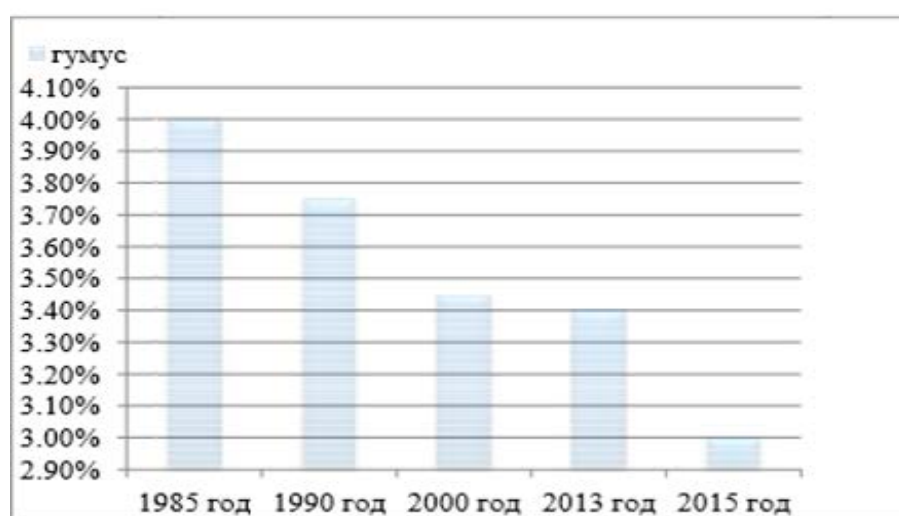


Рисунок 7 - Содержание гумуса в почвах хозяйств Лаишевского района по годам

Основная причина снижения гумуса в почвах - крайне малое внесение органических удобрений.

Среди других факторов:

- рост площадей залежей (заброшенных, не обрабатываемых участков), на которых минерализация гумуса преобладает над образованием;
- использование тяжелой почвообрабатывающей техники;
- ослабление контроля за обработкой почвы, приводящее к подпахиванию нижних горизонтов;
- разбавление гумусового слоя.

Исходя из данных агрохимического обследования, можно сделать вывод о падении плодородия почвы. В комплексе мер по улучшению баланса питательных элементов в земледелии следует уделить внимание биологическому азоту, использованию всех возможных ресурсов органических удобрений, соблюдению агротехнологии, совершенствованию структуры посевных площадей и схем севооборотов и технологий внесения удобрений.

По суммарным составляющим климатических и почвенных условий, гидрологического режима, культур технического состояния земель определяют негативные процессы, протекающие на землях. Если высокая степень залесённости территорий и тяжелый механический состав почвы препятствуют распространению ветровой эрозии, то часть пашни на склоновых землях подвержена смыву плодородного слоя почвы и предрасположена к оврагообразованию во время снеготаяния и ливневых дождей. [24].

Значительное количество осадков при недостаточной теплообеспеченности и низкой величине испарения способствуют распространению переувлажненных и заболоченных почв, зарастанию их болотной и кустарниковой растительностью. Кроме того, часть

сельскохозяйственных угодий, которую на протяжении нескольких лет не используют в сельскохозяйственном производстве, зарастает древесно-кустарниковой растительностью. Согласно данным по инвентаризации земель СХН Лаишевского района Республики Татарстан подобная ситуация достаточно распространена (рис. 8).

Динамика изменения качественных показателей дает основание говорить о том, что тенденция снижения качества почв сохранится. Учитывая, что большая часть земель покрыта древесно-кустарниковой растительностью и относится к четвертой категории, принятие каких-либо мер по введению этих земель в сельскохозяйственный оборот не ожидается. Кроме того, значительная часть земельных участков, находящихся в собственности Лаишевского района, по мнению специалистов Департамента лесного хозяйства Республики Татарстан является государственным лесным фондом. В настоящее время в рамках гражданских дел в Арбитражном суде рассматриваются иски к Администрации Лаишевского района о признании права на земельные участки отсутствующим, а именно дело №2-427/14, №33-2285/2014 (вынесено решение о признании права Администрации Лаишевского района отсутствующим).

Наименование	Гни почв	Состояние
ООО "Племенной завод "Заварзино"	серая лесная	закустарено
	серая лесная	закустарено
	светло-серая лесная	закустарено
	светло-серая лесная	лес
	серая лесная	лес
	серая лесная	поле засорено
	серая лесная	поле засорено
	серая лесная	лес
	серая лесная	лес
	серая лесная	лес
	серая лесная	летние травы
	серая лесная	летние травы
	серая лесная	в июле засорено
	серая лесная	летние травы
	серая лесная оподз	строения
	серая лесная оподз	лес
	серая лесная оподз	в июле засорено
	комплексные	летние травы
КФХ "Муратов"	серая лесная оподз	летние травы
	серая лесная	лес
	серая лесная оподз	летние травы
	дерново-оподзоленная	лес
ООО "Мозаловская нива"	пойменно-дерновая оподзоленная	в июле засорено
	серая лесная	пшеница
	серая лесная	пшеница

Рисунок 8 -Фрагмент таблицы «Данные сельскохозяйственных угодий Лаишевского района» [29]

Следует учесть, что для многих полей Лаишевского района характерны пространственные недостатки такие, как чересполосица, изломанность границ, вкрапливания и т.д. На рис. 9 изображен ЗУ с изломанными границами с видом разрешенного использования: для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий, расположенный в Лаишевском районе. Такая конфигурация ЗУ препятствует эффективному землепользованию.

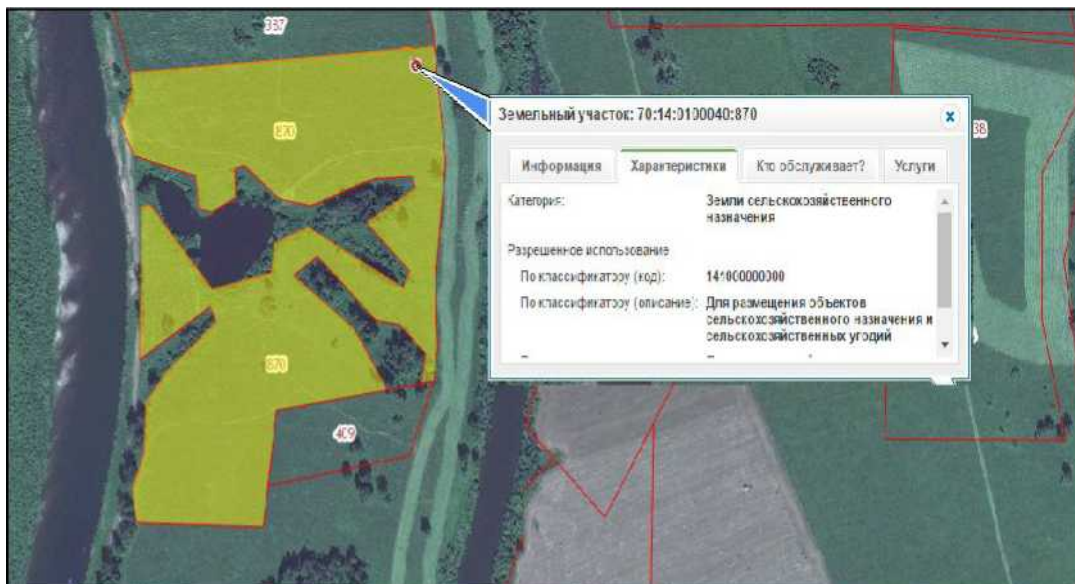


Рисунок - 9. Пример ЗУ с неправильной конфигурацией

При планировании работ на землях СХН Лаишевского района следует иметь в виду их ресурсный потенциал, основные тенденции в развитии количественных и качественных характеристик, особенностей землеустройства и актуальность информации, имеющейся в базе данных.

2.2 Характеристика земель в селе Кирби Лаишевского района Республики Татарстан

В ходе исследования проблем использования земель СХН в селе Кирби были выявлены и описаны причины, способствующие сокращению их площадей. Они представлены на схеме в виде блоков на рисунке 7.

Первый блок включает в себя группы факторов, комплексно влияющие на состояние земель и друг на друга, следствием чего становится использование/ неиспользование земель СХН. При использовании земель по назначению эффективно развивается сельскохозяйственное производство, при неиспользовании - земли деградируют и могут быть выведены из оборота. [32].

Во втором блоке перечислены проблемы, присущие землям СХН в селе Кирби, которые существуют по указанным ранее причинам и требуют решения.

В третий блок включены обстоятельства, выявленные в ходе работы, которые препятствуют решению сложившихся проблем.

К примеру, элемент 1 группы *"Проблема"* - *"Наличие невостребованных земельных долей"* приводит снижению налога, который является одним из основных источников дохода муниципального образования, способствует ухудшению экологической обстановки, и в случае вовлечения в оборот, требует значительных затрат для восстановления плодородия почв.

Элемент "Обстоятельства, осложняющие решение этой проблемы ":

- выверка списка граждан невостребованных земельных долей;
- решение гражданина оставить земельную долю за собой;
- включение ЗУ в фонд перераспределения в случае отсутствия покупателя.

Элемент 2 группы "Проблемы" - *"Перевод земель СХН в другие категории в селе Кирби "* приводит к уменьшению площадей данной категории. В результате ухудшаются продовольственная основа и национальная безопасность страны.

"Обстоятельство, осложняющее решение этой проблемы":

- простота в процедуре перевода земель.

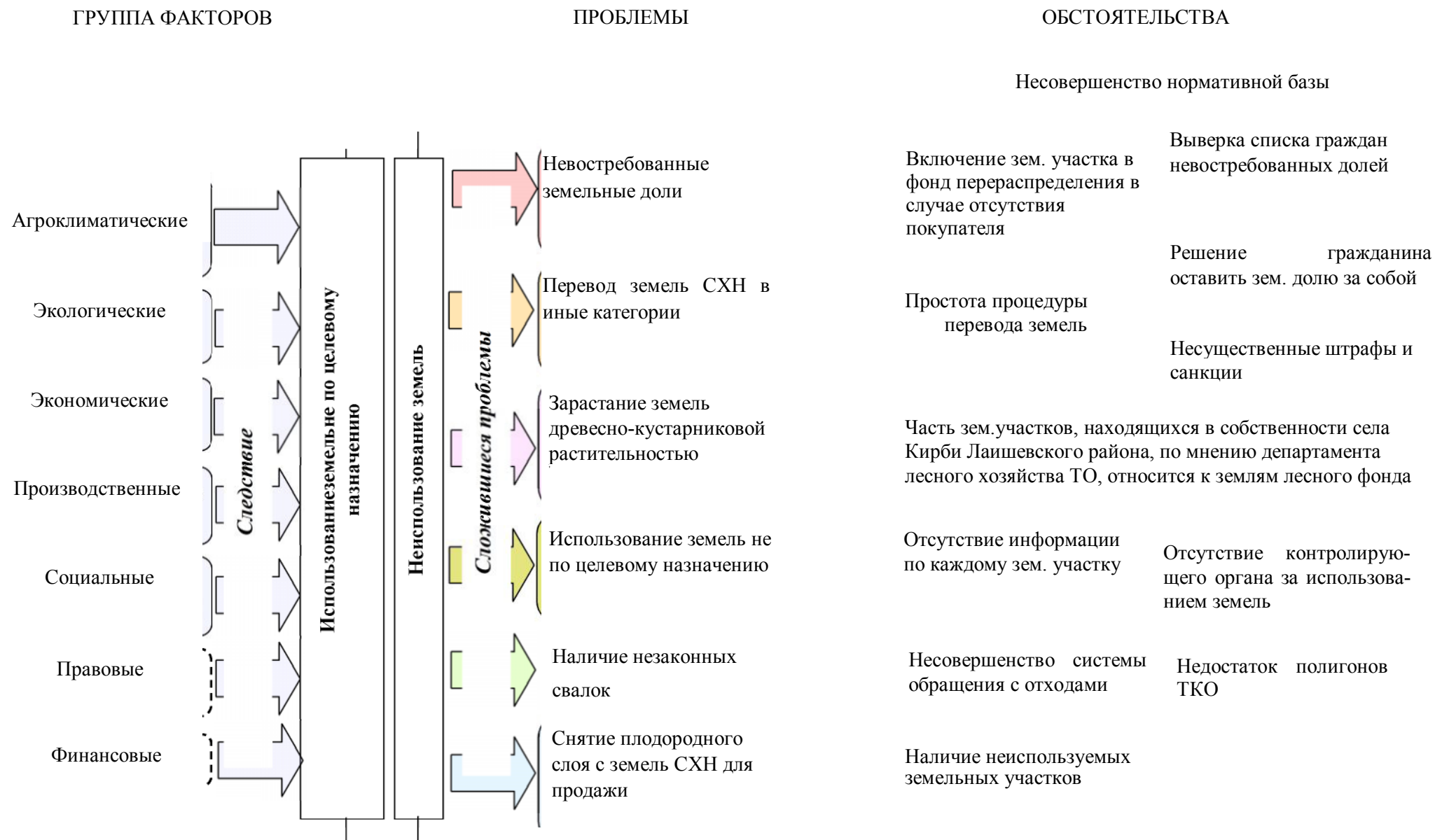


Рисунок 10 - Проблемы и причины сокращения площадей земель СХН в селе Кирби Лаишевского района республики Татарстан

Элемент 3 группы "Проблемы" - "Заращение древесно-кустарниковой растительностью и выведение земель из оборота" при неиспользовании земель СХН.

Обстоятельства, осложняющие решение этой проблемы:

- часть земельных участков, находящихся в собственности села Кирби Лаишевского района, по мнению департамента лесного хозяйства ТО, относится к землям лесного фонда

Элемент 4 группы "Проблемы" - "Использование земель не по целевому назначению" ведет к снижению плодородия земель СХН, к ухудшению экологической ситуации, а так же - к деградации, загрязнению и захламлению земель.

Обстоятельства, осложняющие решение этой проблемы:

- отсутствие информации по каждому земельному участку в селе Кирби

Подэлемент 4 группы "Проблемы" - "Наличие незаконных свалок" способствует выбытию земель СХН из оборота, а так же захламлению участка, его загрязнению химическими веществами, бактериями и вирусами.

Обстоятельства, осложняющие решение проблемы:

- недостаток полигонов ТКО
- несовершенство системы обращения с отходами

Элемент 5 группы «Проблемы» - «Снятие плодородного слоя с неиспользуемых земель СХН приводит к выносу питательных элементов, в результате чего снижается плодородие.

Обстоятельство, осложняющее решение проблемы:

- наличие неиспользуемых земельных участков

Следует подчеркнуть, что несовершенство законодательной базы является обстоятельством, осложняющее решение проблемы для пунктов 1-6; Несущественные штрафы и санкции - п.3-6.

При анализе обстоятельств, препятствующих решению основных проблем были выделены две общих группы факторов:

- несовершенство правовой базы
- недостаток финансирования.

К правовым факторам относят все, что связано с законодательной базой, а к их недостаткам - неточности и неясности в законах и подзаконных актах, которые. С одной стороны, они позволяют мошенникам «обходить» законы, а с другой - препятствуют собственникам, контролирующим органам, администрациям в решении ряда проблем (к примеру, на законодательном уровне ограничен круг действий участника долевой собственности по реализации своих прав на земельную долю).

К финансовым факторам относят все выделяемые средства из бюджета на осуществление государственных программ, на решение определенных задач (к примеру, для проведения инвентаризации земель).

Согласно рис. 10 наличие одной проблемы, влечет за собой появление другой и т.д., другими словами - все выявленные факторы и проблемы взаимосвязаны, поэтому к их решению следует подходить комплексно.

2.2.1 Балльная оценка проблем, обуславливающих сокращение земель СХН в селе Кирби Лаишевского района

По каждой проблеме, указанной в рис. 7, на основе экспертных мнений землеустроителей с большим стажем работы были выставлены оценки по шкале от 1 до 5 баллов. Итоговую среднюю балльную оценку по каждому субкритерию группы экспертных показателей рассчитывали как среднее арифметическое значение балльных оценок каждого эксперта.

Были обсуждены и предложены весовые коэффициенты, качественно отражающие важность каждой проблемы в плане влияния на площади земель СХН в селе Кирби Лаишевского района (рис. 11).

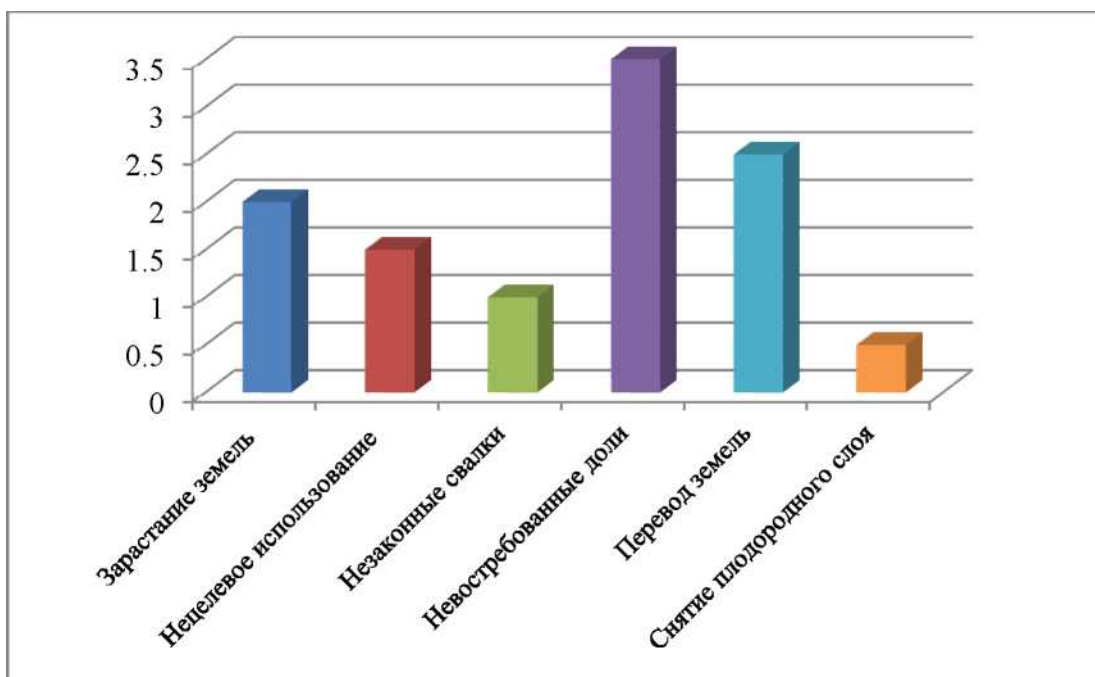


Рисунок 11 - Количественная оценка значимости проблем для сокращения площадей земель СХН в селе Кирби Лаишевского района

Было установлено, что максимальное влияние на выбытие земель из сельхоз оборота в селе Кирби Лаишевского района оказывают наличие невостребованных долей и перевод земель СХН в иные категории (2,5 и 3,5 балла); менее выраженным оказалось влияние зарастания земель древесно-кустарниковой растительностью и использование земель не по целевому назначению (2 и 1,5 балла); а минимальное влияние имела проблема, связанная со снятием плодородного слоя (0,5 балла). Эта закономерность имеет общий характер и может быть использована при анализе земель СХН в других районах Республики Татарстан. [45].

Вместе с тем, балльная оценка значимости проблем свидетельствовала об их неоднозначности для села Кирби Лаишевского района. Равную оценку (4 балла) получили такие проблемы, как зарастание земель древесно-кустарниковой растительностью и наличие невостребованных земельных долей; баллом ниже была оценена проблема перевода земель СХН в иные категории, и по одному баллу получили остальные показатели (табл. 1).

Несомненно, балльные оценки влияния проблем на сокращение земель СХН в других регионах окажутся другими, характерными именно для них.

Это позволит проводить сравнительную оценку, выявлять общее и особенное, расставлять приоритеты в управлении земельными ресурсами.

Таблица 1 - Балльная оценка значимости проблем для сокращения площадей земель СХН в селе Кирби Лаишевского района Республики Татарстан

	Проблема	Весовой коэффициент	Балл 0 - 5	Общая оценка
1	Заращение земель древесно-кустарниковой растительностью	2	4	8
2	Использование земель не по целевому назначению	1,5	1	1,5
3	Наличие невостребованных земельных долей	3,5	4	14
4	Перевод земель СХН в иные категории	2,5	3	7,5
5	Снятие плодородного слоя с неиспользуемых земель с целью продажи	0,5	1	0,5
	Сумма баллов	10	13	31,5

Согласно разработанной схеме, комплексный подход к решению проблем сокращения земель СХН может выглядеть следующим образом.

1. Проведение инвентаризации и мониторинга земель СХН.

В ходе проведения инвентаризации должны быть получены актуальные и достоверные сведения о земельных участках - используемых и неиспользуемых.

По результатам инвентаризации земель должна быть дана оценка следующих показателей:

- фактическое состояние земель по признакам, оказывающим влияние на их плодородие;
- степень устойчивости земельных участков к негативным воздействиям;
- необходимость оптимизации состава земельных угодий и проведения соответствующих мероприятий;
- направления рационального использования земель.

С учетом результатов инвентаризации земель можно приступать к решению задач по планированию и организации рационального использования и охраны земельных ресурсов.

2. Совершенствование законодательной базы,
предусматривающее проведение следующих мероприятий в селе Кирби Лаишевского района:

- усилить контроль со стороны государства над использованием и неиспользованием земель;
- увеличить административную ответственность и санкции за неиспользование земель;
- упростить процедуры изъятия земель и возврат неиспользованных земель в государственный фонд на законодательном уровне с целью дальнейшего их перераспределения;
- ужесточить условия перевода земель сельскохозяйственного назначения в ЗНП.
- уточнить и упростить порядок выдела земельных долей;
- устранить правовую неопределенность в отношении невостребованных долей путем их обращения в государственную собственность;
- установить упрощенный порядок отказа от права собственности на земельные доли. [60].

3. Финансирование государственных программ

В селе Кирби Лаишевского района недостаточно проработаны вопросы по финансированию программ инвентаризации и мониторинга земель СХН, в связи с чем информация, используемая при управлении землями СХН не является актуальной, а принимаемые решения - своевременными и адекватными. Это ведет к необходимости организации плановой комплексной системы наблюдений за качественным и количественным состоянием земель СХН за счет государственной поддержки с привлечением всех заинтересованных сторон.

4. Создание базы кадастровых сведений

Одним из основных условий перехода к эффективному и рациональному использованию земель СХН является достоверность кадастровых сведений о каждом земельном участке.

- В настоящий момент ГКН недвижимости содержит в себе:
- вид объекта недвижимости;
 - кадастровый номер (К№) и дата внесения данного К№ в ГКН;
 - описание местоположения границ ЗУ;
 - площадь.

Реально кадастр не является базой для проведения земельного контроля ввиду отсутствия сведений о качественном состоянии земель, поэтому собственники сельскохозяйственных земельных участков не заинтересованы в сохранении и улучшении ее плодородия. [53].

К существующим кадастровым сведениям, таким как:

- технические (кадастровая площадь, кадастровый номер, адрес, местоположение);
- экономические (кадастровая оценка);
- правовые (форма собственности, вид права (обременения), разрешенное использование);

Следует добавить дополнительные сведения о каждом земельном участке СХН (рис. 12) и отнести их к экологическим данным, а именно:

- вид угодий;
- качественные характеристики (толщина гумусного слоя, балл бонитета).

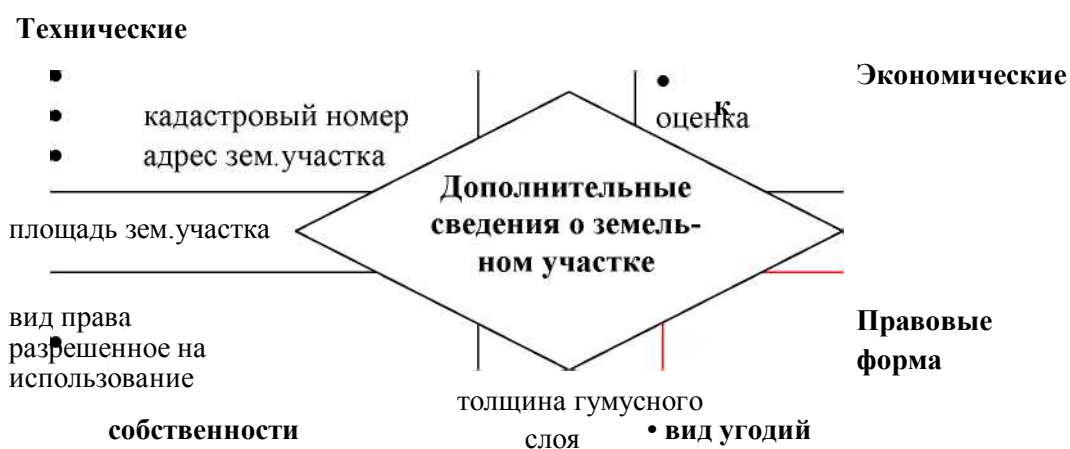


Рисунок 12 - Кадастровые сведения о земельном участке (имеющиеся и предлагаемые)

5. Разработка мероприятий системы контроля за целевым использованием и охраной земель в селе Кирби Лаишевского района

К видам контрольных мероприятий должны быть отнесены:

- выявление загрязненных земельных участков;
- выявление нарушенных земельных участков;
- выявление земельных участков, используемых не по целевому назначению;
- выявление не используемых земельных участков;
- выявление захламленных земельных участков.

К решению сложившихся проблем необходимо комплексное применение мероприятий, т.к. они учитывают в себе решение основных причин, характерных для земель сельскохозяйственного назначения села Кирби Лаишевского района. [43].

Выше перечисленные мероприятия способствуют уменьшению снижения площадей земель сельскохозяйственного назначения из оборота и увеличению площадей обрабатываемых земель в селе Кирби Лаишевского района.

2.2.2 Условия, обуславливающие необходимость перевода ЗУ из земель СХН в другие категории

В настоящее время в основном все земельные участки села Кирби Лаишевского района отнесены к определенным категориям земель (рис. 13).

Максимальную площадь занимают земли лесного фонда (48,4%), далее следуют земли СХН (41,7 %), земли остальных категорий составляют от 0,7 до 5,5 % от общей площади.

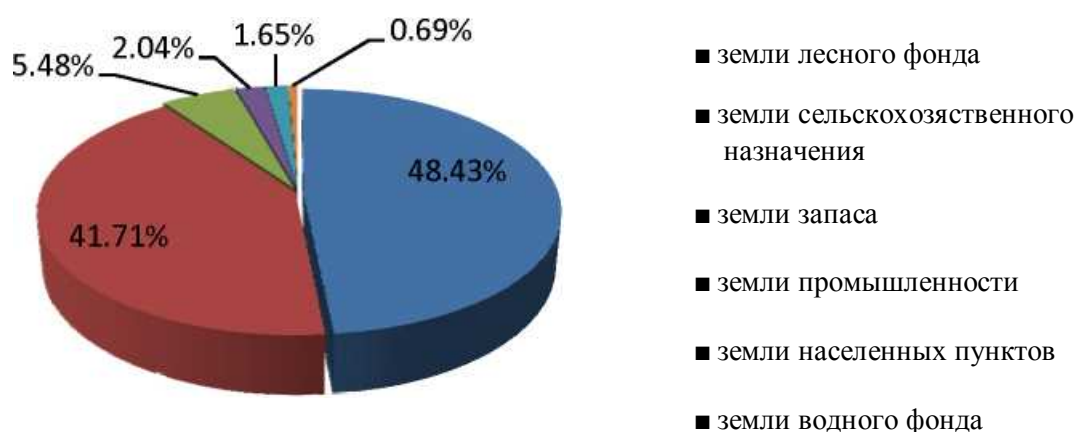


Рисунок 13 - Распределение площади земель села Кирби Лаишевского района по категориям

В связи с развитием промышленности, жилищного и дорожного строительства, а также - проведения коммуникаций возникает необходимость в изменении уже утвержденных категорий земельных участков. Согласно отчетам села Кирби Лаишевского района за период с 2011- 2017гг площадь земель лесного фонда и водного фонда осталась без изменений (табл. 2) [30-33], а земель СХН - существенно сократилась (рис.14). Поскольку общий земельный фонд села Кирби Лаишевского района за данный период сохранился (1003885 га), то, согласно табл. 2, сокращение площади земель СХН произошло за счет перевода части из них в земли промышленности, в ЗНП и в земли запаса.

Таблица - 2. Изменение площадей земель Лаишевского района по категориям за период с 2011 по 2017 год

Категория земель	2011г.	2012г.	2014г.	2017г.
	Площадь, га			
Земли лесного фонда	486196	486196	486196	486196
Земли сельскохозяйственного назначения	419247	418751	418736	418700
Земли запаса	55020	54979	54979	54979
Земли промышленности	20111	20443	20458	20494
ЗНП	16354	16559	16559	16559
Земли водного фонда	6957	6957	6957	6957
Земельный фонд Лаишевского района	1003885			

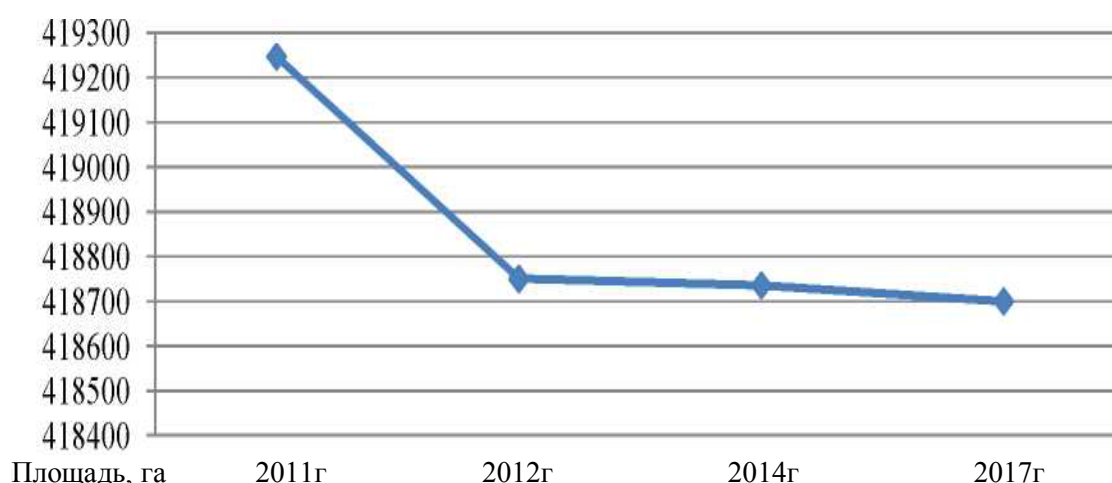


Рисунок 14 — Динамика изменения площадей земель СХН в селе Кирби Лаишевского района

На рис.11 представлены причины, которые способствуют «возможности» перевода земель из категории СХН назначения в другие категории. Условно их можно разделить на **пять** групп:

Причина 1. Агроклиматические условия

1.1. Деградация почв. В настоящее время во многих хозяйствах резко выросли темпы деградации почв, связанные с дефицитом средств, вкладываемых в сельскохозяйственное производство. Основными типами

деградации в районе являются химическая (обеднение гумусом и элементами питания) и физическая деградации (уничтожение плодородного слоя при строительстве, захламление отходами). Согласно данным мониторинга, проводимого агрохимической службой Лаишевского района, в последние годы резко снизилось количество вносимых удобрений (табл.3).

Таблица - 3 Применение удобрений в селе Кирби Лаишевском районе 2013 и 2016 году [28,29]

Год	2013 г.		2016 г.	
Виды минеральных удобрений	Потребность тыс. тонн д.в.	Поступление с тыс. тонн д.в.	Потребность тыс. тонн д.в.	Поступление. тонн д.в.
1	2	3	4	5
Всего, в т.ч.	44,611	3,300	5,22	3,418
Азотных	27,890	3,152	4,69	2,729
фосфорных	0	0,118	0,28	0,596
калийных	12,096	0,030	0,25	0,093
Из них:				
Аммиачная селитра	12,700	2,861	3,74	2.513
Карбамид	13,100	0,244	0,828	0.104
Сульфат аммония	2,090	0	0	0
Хлористый калий	12,096	0	0,18	0

Заращение древесно-кустарниковой растительностью.

В 2015г. в селе Кирби Лаишевского района отделом государственного земельного надзора было выявлено 756 га, подвергшихся заращению сорной и древесно-кустарниковой растительностью [34]. Заращение почв древесно-кустарниковой растительностью приводит к снижению плодородия почв, т.к. под такой растительностью развивается подзолистый процесс, в результате которого ухудшается плодородие. На рис. 15 приведен пример заращения земель СХН на территории села Кирби Лаишевского района древесно-кустарниковой растительностью. Более того, в случае возвращения заросших

земель в сельскохозяйственное производство требуется проведение механических мероприятий по раскорчевке древесно-кустарниковой растительности, в процессе которых нарушается плодородный слой почвы и снижается ее плодородие. [22].



Рисунок 15 - Пример зарастания земель СХН села Кирби Лаишевского района

Дегумификация почв. Интенсивное снижение содержания питательных веществ, происходящее закисление почв, связанные с истощительным использованием земель присущи практически всем регионам РФ. В результате агрохимического обследования в селе Кирби Лаишевского района выявлено снижение содержания подвижных фосфатов [29]. Увеличение площадей с кислой реакцией необходимо рассматривать отрицательное явление изменения уровня плодородия почв, обусловленное недостаточным объемом известкования в прошлые года.

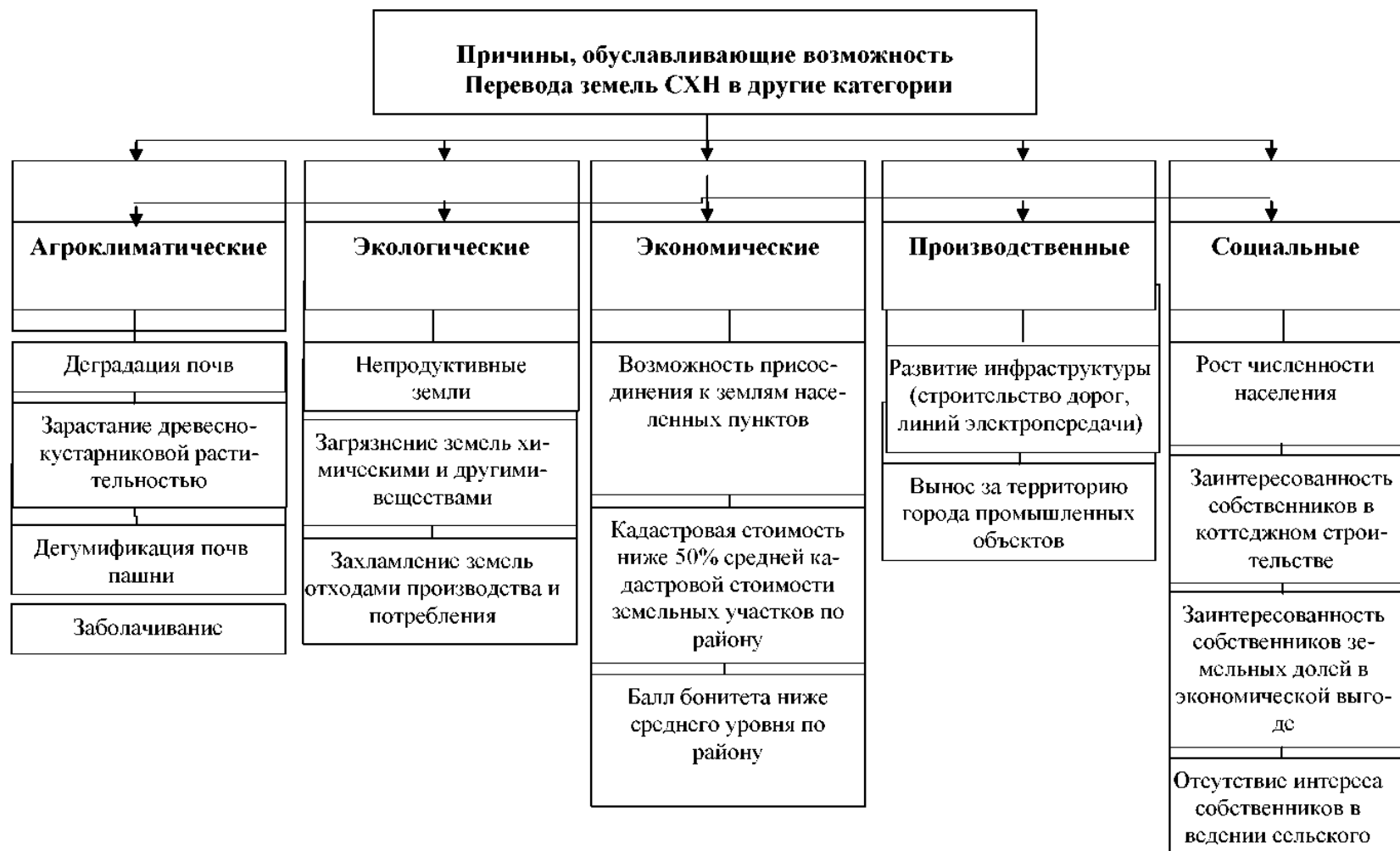


Рисунок 16 – Причины перевода земель СХН

Заболачивание. Почвенный покров села Кирби Лаишевского района сформирован при наличии специфических особенностей, определяющих его индивидуальные черты. Они отличаются повышенным гидроморфизмом, вызванным заболоченностью территории. Географическое положение и резко континентальный климат обуславливают природные процессы, присущие Лаишевскому району (переувлажнение, заболачивание и водная эрозия). Особый ущерб они наносят сельскохозяйственным угодьям.

2. Экологические условия

2.1. Наличие непродуктивных земель. К непродуктивным землям относят земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, линейными сооружениями, земли, которые непригодны для производства сельскохозяйственной продукции. В процессе их использования происходят загрязнение и захламление земельных участков.

Негативное воздействие производственных объектов на состояние почв стало характерно для территорий, примыкающих к промышленным предприятиям, автомобильным трассам и нефтепроводам. В 2016 г. отделом государственного земельного надзора (Управление Федеральной Службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору (Россельхознадзор) было выявлено 11 мест захламления отходами производства и потребления на землях СХН [34].

2.2. Также на землях СХН отмечены случаи загрязнения химическими и другими веществами и соединениями, захламление земель отходами производства и потребления. Применение химикатов и пестицидов приводит к нарушению нормального цикла возобновления культурного слоя почвы.

3. Социально-экономические условия

3.1. Возможность присоединения земель СХН к землям населенных пунктов. Согласно пп. 3 ст. 7 №172-ФЗ от 21.12.2004г. перевод из сельскохозяйственных угодий возможен в исключительных случаях.

Одним из них является установление или изменение черты населенного пункта, причем перевод по этой причине осуществляют независимо от ценности земель [8], что оказывает отрицательное влияние на сохранение особо ценных сельскохозяйственных угодий.

3.2. Балл бонитета и кадастровая стоимость земли являются одними из определяющих факторов возможности “перевода” участка СХН, относящегося к сельхозугодьям - они должны быть ниже средних уровней, характерных для муниципального района [8].

К особо ценным сельскохозяйственным угодьям относят земли, кадастровая стоимость которых превышает на 10% выше среднего уровня кадастровой стоимости, сложившейся в конкретном муниципальном районе. Ввиду отсутствия открытого доступа к подобным сведениям установить выполнение этого закона проблематично (рис 17).

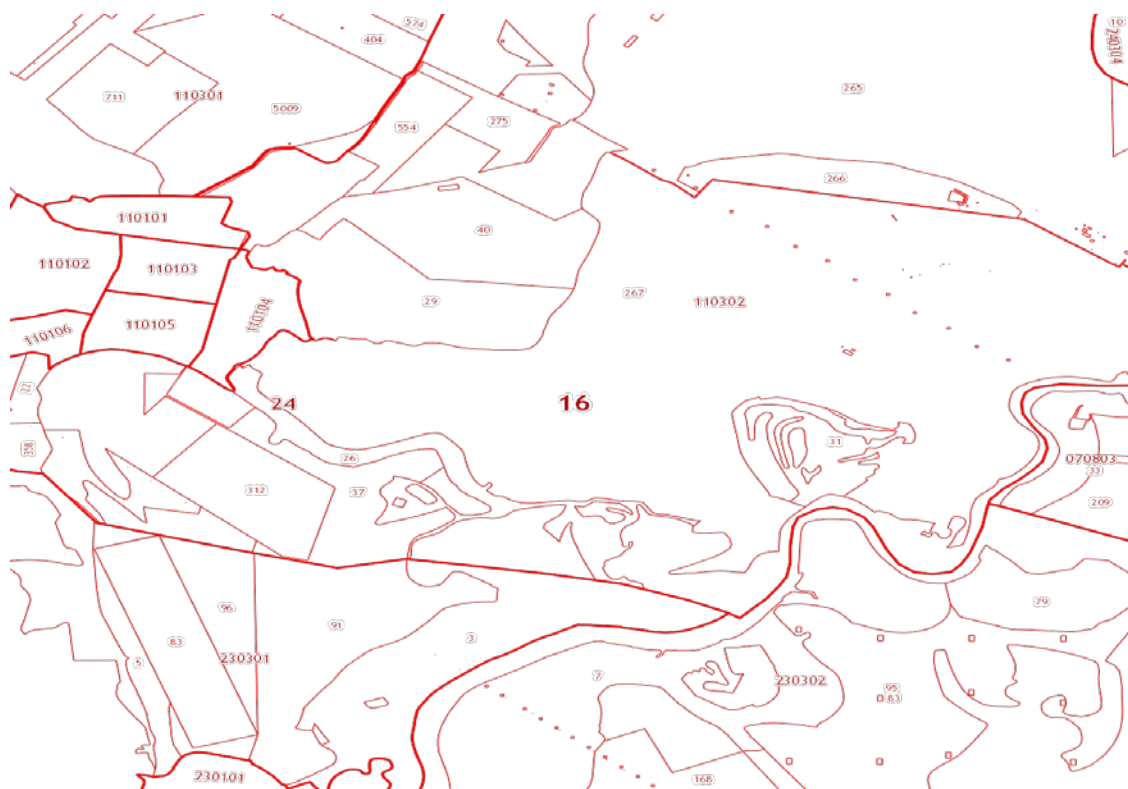


Рисунок 17 - Публичная кадастровая карта села Кирби на 01.10.2018

Несомненно, к особо ценным сельскохозяйственным угодьям в селе Кирби Лаишевского района следует отнести поля Лаишевского научно-исследовательского института сельского хозяйства и торфа, которые входят в группу « Сельскохозяйственные угодья опытно- производственных подразделений научно- исследовательских организаций и учебно- опытных подразделений образовательных учреждений высшего и среднего специального образования, государственных сортоиспытательных участков».

4. Производственные условия. Переводу из земель СХН в ЗНП и земли промышленности способствуют разные причины:

4.1. Развитие инфраструктуры, в т.ч. строительство линейных сооружений примеру, в 1980-х годах на землях СХН на территории села Кирби был построен газопровод. Начиная с 2009г. земельные участки стали переводить под ИЖС, и на сегодняшний момент эта территория застроена индивидуальными жилыми домами.

4.2. Развитие промышленности. В селе Кирби Лаишевского района зарегистрировано несколько предприятий и учреждений, в т.ч. «Кирбинка», «Фонд НКЦ "ТУРАН-ТАТЛЫ-СУ", ООО, "Биокарбон", ООО и т.д.

В период с 2016 г. по 2017 при осуществлении хозяйственной деятельности предприятий села Кирби Лаишевского района был осуществлен выброс вредных веществ (оксида углерода) в атмосферный воздух без специального разрешения, в нарушение норм природоохранного законодательства. [19].

Специалисты департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды взяли пробы. В результате, в пробах почв было обнаружено превышение ПДК по аммиаку; кроме того, было установлено, что предприятия без разрешения сбрасывало отходы на поля орошения.

5. Социальные условия. Среди социальных условий, способствующих переводу земель СХН в ЗНП можно выделить:

- заинтересованность собственников в коттеджном строительстве;
- заинтересованность собственников земельных долей в экономической выгоде;
- отсутствие интереса собственников в ведении сельского хозяйства;
- непонимание собственников в значимости наличия земель.

Неиспользуемые земли СХН в селе Кирби Лаишевского района - это прежде всего недополученный земельный налог в бюджеты поселений, ухудшение экологической обстановки, значительные затраты по воспроизводству почв. Современная экономико-политическая ситуация, во многом связанная с санкциями, требует обеспечения продовольственной безопасности республики в целом [79] и районов, в частности. Это предполагает:

- рост надежности национальной продовольственной системы;
- минимизацию влияния агроклиматических условий на снабжение продовольствием населения [76];
- развитие расширенного воспроизводства основных продуктов питания;
- социальное развитие сельской местности.

Без рационального подхода к использованию земель СХН, учета комплекса агроклиматических, экологических, экономических, социальных и производственных условий реализовать ее природно-ресурсный потенциал в полной мере не представляется возможным.

ГЛАВА 3 ПОРЯДОК ПЕРЕВОДА ЗУ ИЗ КАТЕГОРИИ СЕЛЬХОЗ НАЗНАЧЕНИЯ В ЗНП СЕЛА КИРБИ ЛАИШЕВСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

3.1 Нормативно-законодательная база и правовые особенности перевода ЗУ из земель СХН в земли других категорий

Согласно ЗК РФ, «землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за границами населенных пунктов, которые предоставлены для нужд сельского хозяйства или для этих целей» [1]. Земли этой категории выступают в роли основного средства производства в сельском хозяйстве, подлежат особой охране и имеют особый правовой режим.

В ЗК РФ определяется правовой режим земель в зависимости от категории разрешенного использования. В гл. 2 ЗК РФ рассматриваются особенности перевода земель из одной категории в другую. Согласно ЗК РФ выделяют семь категорий, определены основания возникновения, изменения, ограничения и прекращения прав [1].

В ФЗ №101 от 24.07.2002 г урегулированы отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением земельными участками СХН, установлены правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности, определены условия предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также их изъятия [7].

В ФЗ N 435 от 29.12.2010г. урегулирован порядок принудительного изъятия участков СХН (это возможно через суд в случае, если земля не используется в течение трех лет и более, а также при существенном снижении плодородия или значительном ухудшении экологической обстановки). Признаки неиспользования и критерии снижения плодородия (ухудшения экологии) определяет Правительство РФ. Усилена административная ответственность за неиспользование сельскохозяйственных земель по назначению] [4].

В ФЗ от 29.12.2010 № 435-ФЗ прописано следующее:

- 1) неиспользуемый более трех лет ЗУ принудительно изъять;
- 2) введена упрощенная процедура добровольного отказа от права собственности на земельную долю через регистрационные палаты;
- 3) упрощен порядок перехода не востребуемых долей в муниципальную собственность;
- 4) ЗУ, образованный из не востребуемых долей, передается в аренду без проведения торгов;
- 5) цена выкупа сельскохозяйственных угодий снижена с 20 до 15 процентов от их кадастровой стоимости;
- 6) субъектам РФ дано право устанавливать случаи бесплатного предоставления земельных участков, а также утверждать максимальные цены (тарифы, расценки, ставки) работ по подготовке проекта межевания ЗУ.

В Постановлении Правительства РФ от 23.04.2012 № 369 прописаны признаки неиспользования земельных участков [22]. Согласно ему, участки считают неиспользуемыми, если на них не проводят полевые работы и не обрабатывают почву; на сенокосах - не проводят сенокошение, а на пастбищах - выпас скота; если залесенность участков превышает 15 % его площади и т.д.

Федеральный закон №172 от 21.12.2004 г. определяет порядок перевода земель из одной категории в другую и содержит перечень оснований для перевода земель СХН в земли иных категорий [8]. Он является одним из важнейших для регулирования оборота земель, но к сожалению, имеет ряд неточностей, представленных в таблице 4.

В настоящее время действующая нормативно-правовая база (Земельный и Гражданский кодексы РФ, ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Закон о земельном кадастре, др. нормативно-правовые акты РФ и Татарстане) позволяют участникам сделок с землей сдавать

участки в аренду, осуществлять продажу, дарение, отдавать в залог. Все сделки с земельными участками подлежат государственной регистрации.

Многогранное значение земли для жизни общества, постоянный рост человеческих потребностей и ограниченность ценных сельскохозяйственных угодий приводят к необходимости проведения анализа использования земли и поиску новых путей, направленных на ее более эффективное использование. Для управления земельным фондом необходима полная и актуальная информация о каждом земельном массиве и каждом участке.

Особое правовое положение в составе земель сельскохозяйственного назначения занимает фонд перераспределения, который создается в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота (п. 1 ст.80 Земельного кодекса РФ). Как следует из указанного, данный фонд может включать как сельскохозяйственные, так и несельскохозяйственные угодья.

Таблица 4 - Анализ достоинств и недостатков №172-ФЗ применительно к сохранению земель СХН [по 8

Достоинства закона	Недостатки закона
Регулирует отношения, которые возникают при переводе земель	Не раскрывает содержание таких понятий, как «правообладатель», «заинтересованное лицо», «ненадлежащее лицо» - это позволяет государственным органам, которые занимаются процедурами перевода земель, трактовать их по- своему, что приводит к возможности нарушения принципа равноправия.
Освещает особенности перевода земель отдельных категорий	
Разделяет перевод земель и земельных участков	Критерии, по которым следует различать земли и земельные участки между собой не устанавливает.
Раскрывает особенности перевода в категории с.х. земель с.х. угодья	Перевод несельскохозяйственных угодий не урегулирован.
Исполнительный орган гос. власти по переводу земель необходимо подать ходатайство	Не указана форма ходатайства.
Согласно Закону, состав документов, который должны прилагаться к ходатайству, определяет орган исполнительной власти	Ст.2 п.4 установлен закрытый перечень документов, прилагаемых к ходатайству

По общему правилу, в соответствии со ст. 7 ФЗ от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую» (далее — Закон о переводе земель) перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую (рис.18) категорию допускается в исключительных случаях, связанных:

- 1) с консервацией земель;
- 2) с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;
- 3) с установлением или изменением черты населенных пунктов;
- 4) с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по

муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов, за исключением размещения на землях, указанных в ч. 2 настоящей статьи;

5) с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;

6) со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее — линейные объекты) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов;

7) с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;

8) с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;

9) с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов. [45].

Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в другую категорию не допускается, за исключением строго определенных случаев.

Тем самым перевод земель сельскохозяйственного назначения в ЗНП относится к исключительным случаям законодательной возможности перевода путем установления или изменения черты населенных пунктов.

Перевод земель из одной категории в другую



Рисунок 18 – Перевод земель из СХН в земли населенного пункта

Согласно ст. 84 Земельного кодекса РФ установлением или изменением границ населенных пунктов является:

- 1) утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;
- 2) утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

До утверждения генеральных планов поселений, схем территориального планирования муниципальных районов градостроительное законодательство предусматривает возможность включения земельных участков из земель иных категорий в границы населенных пунктов в порядке, установленном ст. 4.1 ФЗ от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Также обратим внимание на то, что указанная ст. 7 Закона о переводе земель устанавливает особенности перевода земель только сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения. Такое сужение понятия в этой статье можно отнести либо к упущению (неточности в терминологии) самого законодателя, либо отнесение исключительности перевода именно к сельскохозяйственным угодьям как к имеющим приоритет в использовании и подлежащих особой охране. [72].

При этом Закон о переводе земель не установил никаких запретов или ограничений изменения категории земель так называемых несельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, занятых: внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений; замкнутыми водоемами; зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Общие требования к составу и порядку документов для перевода земель, порядку рассмотрения ходатайства о переводе земель, порядку принятия решения о переводе или об отказе в переводе земель любой категории в любую категорию установлены ст. ст. 2, 3, 4 и 5 Закона о переводе земель.

В дополнение к общим положениям и правилам Закона о переводе земель специфика перевода земель сельскохозяйственного назначения в ЗНП путем включения ЗУ в границы населенного пункта либо исключения из границ населенного пункта отражена в ст. 4.1 ФЗ от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие градостроительного кодекса Российской Федерации».

Так, орган государственной власти Российской Федерации, орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, физическое или юридическое лицо, заинтересованные во включении ЗУ в границы населенного пункта либо в исключении ЗУ из границ населенного пункта, направляет в орган местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых находится населенный пункт, а в случае, если ЗУ расположен на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района мотивированное заявление о включении ЗУ в границы населенного пункта. К указанному заявлению прилагается кадастровый паспорт ЗУ, включаемого в границы населенного пункта, а также копии документов, удостоверяющих личность заявителя — физического лица, либо выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей — для индивидуальных предпринимателей, или выписка из Единого государственного реестра юридических лиц — для юридических лиц. Физические или юридические лица представляют также правоустанавливающие документы на земельные участки, включаемые в границы населенного пункта. Требовать представления иных документов, за исключением документов, предусмотренных указанной статьей, не допускается.

В дополнение к установленным общим требованиям Закона о переводе земель ФЗ «О введении в действие градостроительного кодекса Российской Федерации» вводит требование о проведении публичных требований по вопросу о включении ЗУ в границы населенного пункта при его переводе из земель сельскохозяйственного назначения; конкретизирует поэтапные сроки процедуры перевода ЗУ, а также устанавливает иные особенности перевода ЗУ именно в ЗНП.

Заметим, что такое четкое регламентирование процедуры и порядка перевода земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель

населенных пунктов до 1 января 2013 года может иметь двухвариантное решение, когда утверждение или изменение границ населенных пунктов при переводе сельскохозяйственных земель может осуществляться как решениями органов местного самоуправления поселения (округа) об утверждении (изменении) генерального плана, так и решением субъекта Российской Федерации. [9].

Рассмотрим несколько поподробнее. В соответствии с п. 1 ст. 8 Закона о переводе земель установление или изменение границ населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов является переводом земельных участков из других категорий в ЗНП. Это своеобразное правовое последствие установления или изменения границ населенных пунктов.

При этом в соответствии со ст. 84 Земельного кодекса РФ установлением или изменением границ населенных пунктов является утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования. Согласно ст. 14 ФЗ от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» утверждение генеральных планов поселения относится к вопросам местного значения поселения.

Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию закреплены в ст. 7 Закона о переводе земель, содержание которой более подробно раскрыто выше. Сейчас же обратим внимание на то, что положения указанной статьи также допускают перевод земель сельскохозяйственного назначения в иную категорию в случаях, связанных с установлением или изменением черты населенных пунктов. [21].

Согласно ст. 4.1 ФЗ от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие градостроительного кодекса Российской Федерации» до утверждения

генеральных планов городских округов, генеральных планов поселений, схем территориального планирования муниципальных районов, но не позднее 31 декабря 2012 года, включение земельных участков в границы населенных пунктов или исключение земельных участков из границ населенных пунктов осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном настоящей статьей, за исключением случаев включения земельных участков в границы городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга или исключения земельных участков из границ городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга. Таким образом, утверждение или изменение границ населенных пунктов (а равно перевод земель сельскохозяйственного назначения в иную категорию в случаях, связанных с установлением или изменением черты населенных пунктов) до определенного времени могло осуществляться как решениями органов местного самоуправления поселения (округа) об утверждении (изменении) генерального плана, так и решением субъекта РФ в порядке, предусмотренном ст. 4.1 ФЗ от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие градостроительного кодекса Российской Федерации» (принятие таких решений несколько раз ограничивалось законодателем различными сроками).

Заметим, что в правоприменительной практике хоть и редко, но встречаются казусные случаи, когда заявитель пытался осуществить перевод ЗУ из категории земель сельскохозяйственного назначения в ЗНП путем подачи заявления в суд об установлении соответствующего факта, имеющего юридическое значение. В удовлетворении заявления было отказано ввиду неподведомственности рассмотрения спора суду. [36].

В заключение отметим, что, несмотря на кажущуюся громоздкость процедуры перевода земельных участков из категории сельскохозяйственных земель в ЗНП, ее поэтапное прохождение с соблюдением всех предъявляемых законом требований позволяет достигнуть желаемого

результата — включения ЗУ в границы населенного пункта с возможностью осуществления на таком земельном участке строительства жилого дома (рис.19) или регистрации уже возведенного (построенного) строения в качестве жилого.

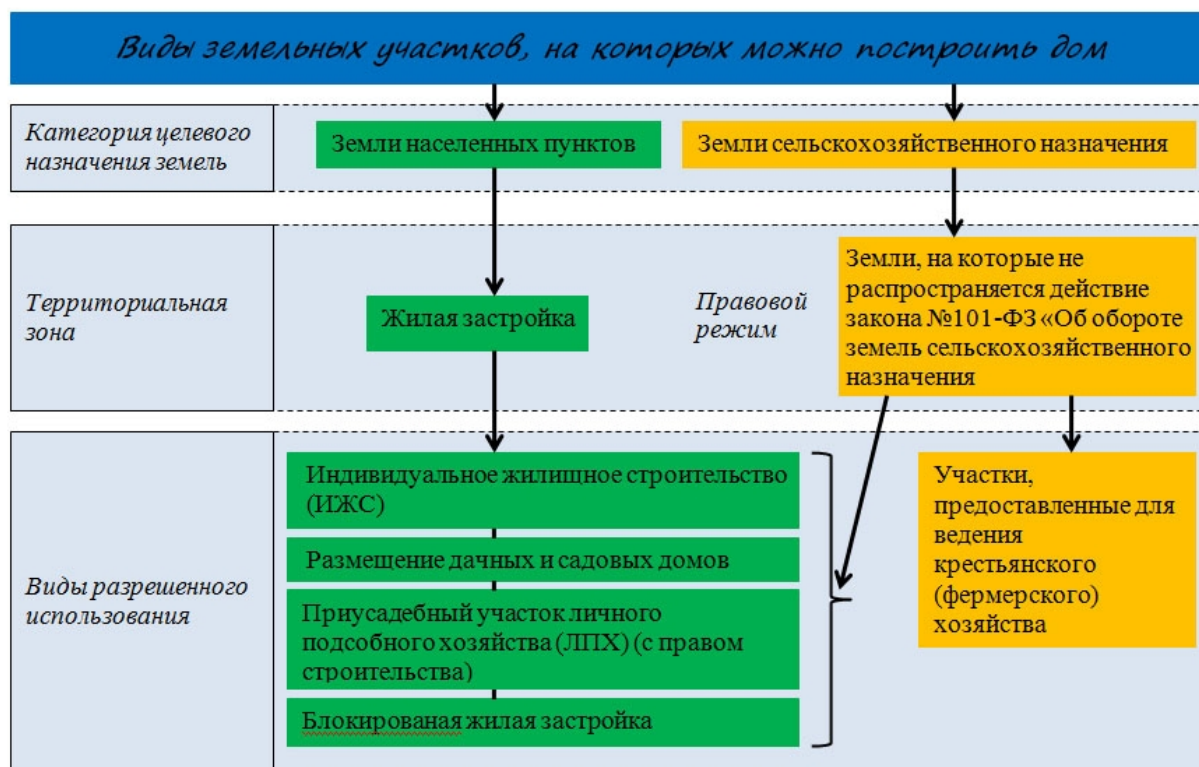


Рисунок 19 – Виды земельных участков для строительства домов

3.2 Изменение категории выделенного ЗУ

Земли СХН находятся в частной собственности, а это значит органом, принимающим решение о переводе, является орган исполнительной власти соответствующего субъекта федерации, а процедура регламентируется региональным законодательством, отвечающим общим федеральным принципам [5].

Категорию земель СХН изменяют двумя способами:

1. Составляют акт о переводе земель и направляют его в исполнительный орган для принятия решения (первый вариант);

2. Составляют Генплан на выделенный ЗУ и на основании утвержденного генплана вносят изменения в Генплан соответствующего муниципального образования (второй вариант).

Первый способ. Составляют акт о переводе земель или земельных участков, который содержит следующие сведения:

- 1) основания изменения категории земель;
- 2) границы и описание местоположения земель, для земельных участков - также их площадь и кадастровые номера;
- 3) категорию земель, перевод из которой осуществляется;
- 4) категорию земель, перевод в которую осуществляется.

Акт принимает государственный орган на неопределенный срок. После принятия решения о согласовании или об отказе в переводе акт направляют заинтересованному лицу в течение 14 дней со дня принятия такого акта.

В случае положительного решения Правительство РФ направляет копию акта о переводе земель в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного земельного кадастра, для внесения в документы государственного земельного кадастра.

О внесенных изменениях орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного земельного кадастра, уведомляет заинтересованных правообладателей земельных участков, а также органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую считается состоявшимся с момента внесения изменений в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним (рис.20).

Второй способ. Кадастровый инженер готовит проект генплана застройки территории с учетом норм и правил, и на основании утвержденного генплана вносит изменения в генплан муниципального образования.



Рисунок 20 – Перевод земель из одной категории в другую

Генеральный план является документом территориального планирования муниципального образования, который подлежит разработке, согласованию и утверждению в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190 - ФЗ и Федеральным законом от 29.12.2004 г. №191 - ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» [2,9].

Территориальное планирование осуществляют посредством разработки и утверждения Генерального плана поселения и внесения в него изменений.

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования осуществляют в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

К предложениям о внесении изменений в ПЗЗ прикладывают документы, подтверждающие необходимость внесения изменений.

Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменения в ПЗЗ осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение Главе Администрации муниципального образования.

В заключениях характеризуется возможность соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной среды, объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате изменений правил.

Глава Администрации муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в

правила и проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения.

Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Татарстане, правовыми актами сельского поселения и настоящими правилами [2].

После завершения публичных слушаний по проекту изменений в действующие правила комиссия, по результатам публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений и представляет указанный проект Главе Администрации сельского поселения. Обязательными из приложений, прилагаемых к проекту изменений, являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава Администрации поселения в течение 10 дней после представления ему проекта изменений принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления поселения или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Совет сельского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в правила и обязательных приложений к нему может утвердить внесение изменений или направить проект Главе Администрации поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту. Решение совета сельского поселения о внесении изменений подлежит опубликованию и размещается на официальном сайте поселения. После принятия соответствующих изменений заинтересованное лицо представляет заявление и копию документа, который подтверждает

такое изменение в орган кадастрового учета с целью осуществления ГКУ изменений ЗУ [7].

Срок перевода земли из категории сельскохозяйственного назначения в ЗНП составляет от 6 месяцев в зависимости от предоставленных документов и района. Согласно процедуре, описанной выше, особых сложностей при переводе земель СХН обычно не возникает.

3.1 Процедура формирования земельных участков на землях СХН с целью перевода

Процедура перевода земель из одной категории в другую прописана в №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», дополнения и уточнения в №101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», «435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты в части совершенствования обороты земель сельскохозяйственного назначения» и др. (рис 21).

Порядок выделения земельных долей в натуре. Процедура выделения ЗУ состоит из двух этапов:

1. Подготовка проекта межевания ЗУ;
2. Проведение собрания собственников земельных долей с утверждением проекта межевания ЗУ. [8].

Проект межевания ЗУ подготавливают в отношении ЗУ (земельных участков), выделяемых в счет земельной доли (земельных долей), в соответствии с требованиями № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002г [7].

Проектом межевания ЗУ определяют размеры и местоположение границ ЗУ, которые могут быть выделены в счет земельной доли.

Учитывая положения 435 Федерального Закона проект межевания должен содержать сведения [4]:

- о выделяемых земельных участках,
- о земельных участках, из которых выделяются доли,
- об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого участка.

После подготовки кадастровым инженером проекта межевания ЗУ участникам долевой собственности направляют извещение или опубликовывают его в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

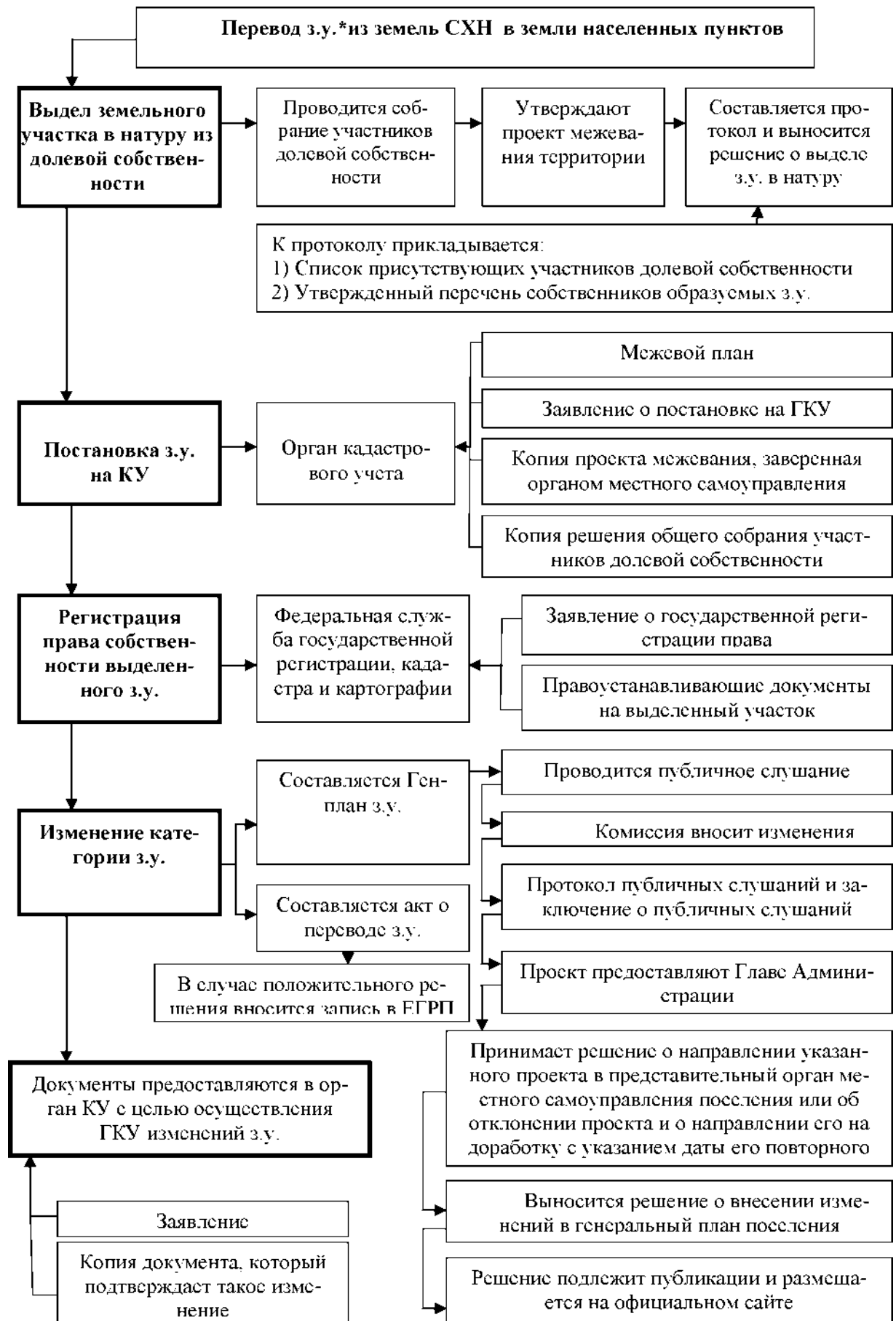


Рисунок 21 - Процедура перевода из земель СХН в иные категории

Решения принимают открытым голосованием и считают принятыми, если за них проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50 % долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании (при условии, что способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на этот ЗУ), или большинство участников общего собрания.

3.2 Наличие невостребованных земельных долей

Вследствие проведения земельной реформы значительное место среди земель, переданных в общую собственность граждан в ходе земельной реформы, заняли невостребованные земельные доли. На сегодняшний день около 55 % земель, находящихся в собственности села Кирби Лаишевского района не вовлечено в сельскохозяйственный оборот (табл. 5).

Таблица 5 - Структура земель села Кирби Лаишевского района по формам собственности [по 33]

Земли, находящиеся:	2017 год	
	Площадь, га	% от общей площади
В собственности	3174,49	1,89
В собственности субъекта	1553,28	0,93
В собственности района, из них:	162830,22	97,18
Не вовлечено в сельскохозяйственный оборот	89393,79	54,9 (% от земель села Кирби)

Проблема невостребованных земельных долей возникла еще на первом этапе земельной реформы. Их сохраняли за сельскохозяйственными организациями для использованию по целевому назначению в течение трех лет. Если в течение этого срока собственник не обращался с заявлением на получение свидетельства и не принимал решения о использовании земельной доли, то она оставалась в пользовании хозяйства еще три года.

Земли СХН подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья. До проведения земельной реформы земли СХН не имели правовых последствий, поскольку все эти земли были закреплены за сельскохозяйственными организациями на праве постоянного (бессрочного) пользования и находились в государственной собственности.

Земельная реформа была начата со следующих преобразований:

- 1) установление новой системы имущественных прав на земельные участки, порядка их возникновения и прекращения;
- 2) введение права постоянного (бессрочного) пользования; пожизненного наследуемого владения, права общей долевой собственности граждан на землю; права аренды;
- 3) введения платности землепользования;
- 4) установления семи категорий земель [57];

В ходе проведения земельной реформы резко поменялся правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.

Реорганизацию совхозов и колхозов осуществляли вместе с реализацией постановления Президиума Верховного Совета РСФСР и Совета Министров РСФСР от 15.03.1991 "О дополнительных мерах по ускорению проведения земельной реформы в РСФСР". Согласно этому постановлению было разрешено изымать у совхозов и колхозов все неиспользуемые земли и до 10% площади земель используемых. Все изъятые земли зачисляли в фонд перераспределения земель, и в дальнейшем органы местного распределения из этого фонда предоставляли земельные участки гражданам для создания крестьянских (фермерских) хозяйств, ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, животноводства [65].

Оставшиеся у совхозов и колхозов сельскохозяйственные угодья были разделены на *условные земельные доли* без определения их границ на местности с передачей земли в собственность граждан. Совхозы и колхозы остались только с несельскохозяйственными угодьями, приватизацию которых не

осуществляли. Имущество совхозов и колхозов тоже было распределено на имущественные пай граждан в зависимости от их трудового вклада. Вопрос об использовании сельскохозяйственных угодий и имущества бывших совхозов и колхозов решали на добровольных договорных отношениях с гражданами-собственниками земельных долей и имущественных паев.

Земельная реформа подорвала сложившуюся систему, резко сократив земельные ресурсы в распоряжении сельскохозяйственных предприятий и привела к выводу из активного оборота десятки миллионов га земель СХН. [65].

С появлением земельных долей остро встала проблема их вовлечения в рыночный и хозяйственный оборот как основы для перераспределения между собственниками и перехода прав от неэффективных собственников к более эффективным. На сегодняшний день, согласно результатам агрохимического обследования сельскохозяйственных угодий села Кирби Лаишевского района выявлено 49% неиспользуемых сельскохозяйственных земель (рис. 22) [29]. Решение этой проблемы требует выработки механизма, который бы позволил создать необходимые условия для вовлечения невостребованных земельных долей в оборот сельскохозяйственного производства.

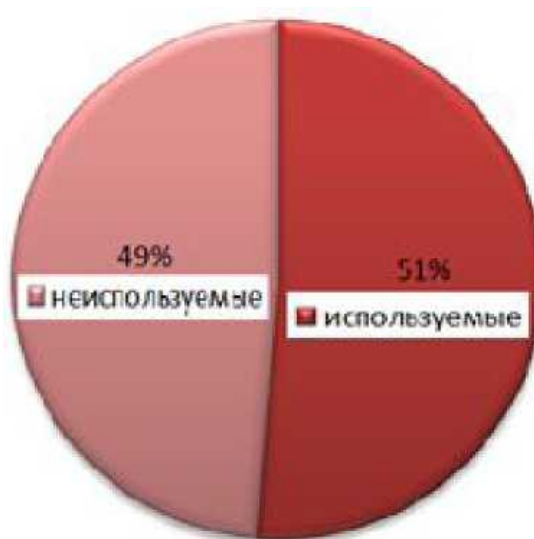


Рисунок 22 - Используемые и неиспользуемые земли СХН в селе Кирби

Вместе с вовлечением земельных долей в оборот необходимо проработать условия для оборота земельных долей, уже находящихся в собственности граждан.

В ходе проработки законодательной базы были выявлены моменты, препятствующие вовлечению земельных долей в сельскохозяйственный оборот и их использованию. Рассмотрим процедуру изъятия и вовлечения в оборот не востребованных земельных долей, описанную в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (рис. 23).

Действующее законодательство предусматривает, что собственник земельной доли может:

- > завещать земельную долю; внести земельную долю в уставной капитал; передать земельную долю в доверительное управление;
- > продать или подарить земельную долю другому участнику долевой собственности, сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим ЗУ, находящийся в долевой собственности;
- > отказаться от права собственности на земельную долю [8].

Таким образом, круг действий участника долевой собственности по реализации своих прав на земельную долю значительно ограничен законодательно: собственник земельной доли не может:

- сдать её в аренду,
- продать или подарить лицу, не являющемуся участником долевой собственности,
- сдать в залог и т.д.

Эти операции возможны только после выделения ЗУ в натуре.

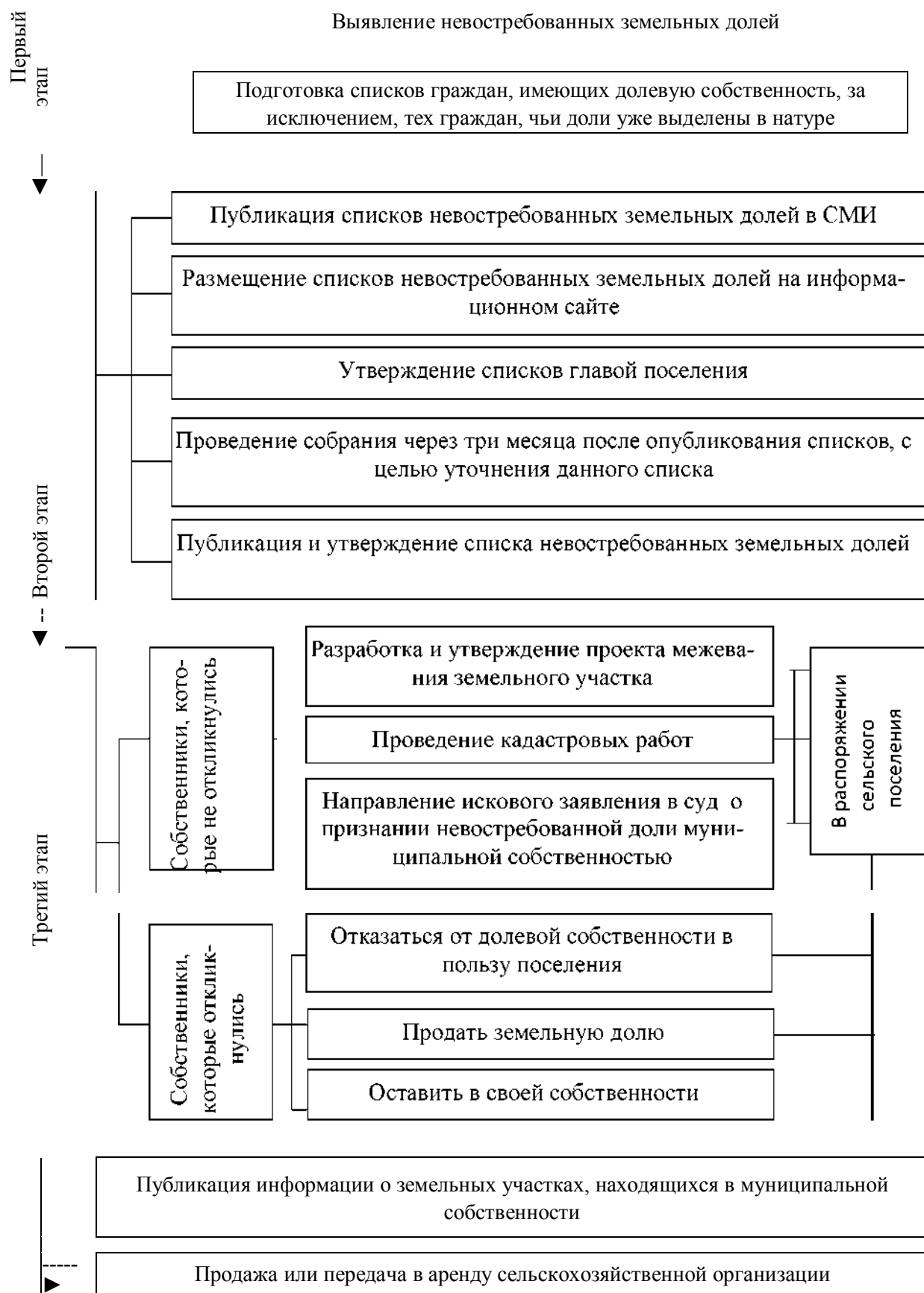


Рисунок 23 - Процедура вовлечения в оборот неостребованных земельных долей

При проведении работ по вовлечению невостребованных земельных долей в муниципальную собственность, задействованы три участника:

- муниципальное образование, на территории которого находятся невостребованные земельные доли;
- собственники земельных долей;
- потенциальные арендаторы и покупатели земельных долей.

В ходе анализа схемы были обнаружены проблемы, препятствующие вовлечению в оборот земельных участков для сбора всех собственников земельных долей вместе для согласования и принятия протокола. Существуют разные причины, согласно которым достаточно затруднительно выверить список граждан невостребованных земельных долей: смена фамилии; смерть; переезд (город, область, страна).

Для отказа от земельной доли участнику долевой собственности необходимо изначально оформить право собственности на неё. Часто возникает возрастная проблема, состоящая в том, что пенсионерам-участникам долевой собственности сложно разобраться в процедуре оформления. Практика показывает, что многие граждане принимают решение оставить земельную долю за собой. Решение гражданина оставить земельную долю за собой, но не работать на ней, ведет к деградации ЗУ (зарастание древесно-кустарниковой растительностью). Ситуация до выявления не востребованных земельных долей не изменится. [54].

В случае отсутствия покупателя или арендодателя выделенные земельные участки включают в состав земель фонда перераспределения (в состав невостребованных и неиспользуемых земельных участков). Это приводит к низкой заинтересованности организаций в приобретении данных земельных участков, и круг потенциальных приобретателей сужается.

Существует опасность в том, что органы местного самоуправления будут распоряжаться земельными участками, выделенными в счет невостребованных земельных долей, под застройку индивидуальными жилыми домами и

иные несельскохозяйственные нужды. В 435-ФЗ от 29.12.2010 г. предусмотрен сдерживающий механизм в виде преимущественного права приобретения земельных долей сельскохозяйственными организациями, но практика показывает, что этого недостаточно [4].

В селе Кирби Лаишевского района уже имеется практика по работе с земельными долями.

Согласно ст. 15 Федерального Закона №131-ФЗ от 06.11.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» определяет перечень вопросов местного значения муниципального района [3], ст. 15.1 определяет права органов местного самоуправления муниципального района на решение вопросов, не отнесенных к вопросам местного значения муниципальных районов. Указанные статьи содержат конкретный перечень полномочий, который расширительному толкованию не подлежит. Среди них нет указания на проведение мероприятий по вовлечению земель СХН в оборот, т.к. это не является полномочиями муниципального образования; кроме того, подобные мероприятия влекут необходимость соответствующих финансовых затрат.

Согласно Бюджетному кодексу Республики Татарстан, район может осуществлять расходование средств в рамках бюджета на те полномочия, которые ему делегированы федеральными законами, иное расходования является нецелевым и по определению - нарушением. Однако Администрация села Кирби Лаишевского района как собственник земельных участков вправе осуществлять некоторые мероприятия по сохранению земель СХН в том виде, в каком они были изначально. Она оказывает консультационную и методическую помощь администрациям сельских поселений по организации и порядку работы с земельными долями. Для администраций села Кирби разработан порядок работы с не востребованными земельными долями. [42].

Проведенный нами анализ сведений, полученных в администрации села Кирби Лаишевского района обрисовал круг проблем территориальной

организации сельскохозяйственного землепользования (рис. 24), которые можно объединить в следующие группы:

- 1) **организационные** - сбор всех собственников земельных долей вместе с целью согласования местоположения выделяемых земельных участков;
- 2) **временные** - процедура выделения ЗУ в счет земельных долей занимает слишком много времени;
- 3) **экологические** - распространение земельных участков неправильной изрезанной формы, (чересполосица, вкрапливание, вклинивание);
- 4) **агротехнические** - низкая заинтересованность собственников в повышении плодородия почвы используемых участков;
- 5) **правовые** - право собственности на объект, месторасположение которого неизвестно;
- 6) **технологические** - обработка изрезанных земельных участков затруднена, что вызывает большие потери на поворотные полосы и клинья;
- 7) **экономические** - земельные участки имеют равную площадь, но различны по плодородию; большие расходы при выделении земельных участков в счет земельных долей.

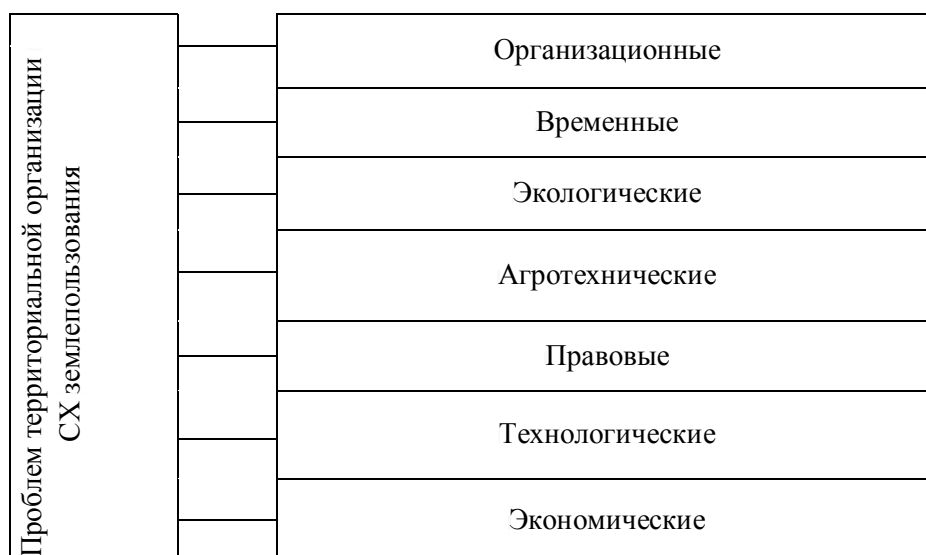


Рисунок 24 - Группы проблем территориальной организации сельскохозяйственного землепользования в селе Кирби Лаишевского района

В связи с ограниченностью продуктивных земель возникает потребность и необходимость в вовлечении в сельскохозяйственный оборот дополнительных земель, проведении мероприятий по восстановлению состояния и качества почв и в совершенствовании нормативно-правовой базы. Решение этих проблем позволило бы:

- расширить возможности по распоряжению земельными долями со стороны собственников;
- повысить интерес сельскохозяйственных организаций к использованию земельных долей;
- изменить существующую концепцию - формирование земельных участков из худших и неиспользуемых земель осложняет формирование земельных участков одним массивом, т.к. в него попадают и лучшие земли, что противоречит законодательству. [13].



Космоснимок 2008 г.
Местоположение: Село Кирби
Лаишевского района,



Данные из ПКК по состоянию на 2010 г

Б



Космоснимок 2014 г.
Местоположение: Село Кирби
Лаишевского района,

В

Рисунок 25 - Перевод из земель сельскохозяйственного назначения в земли для индивидуального жилищного строительства

Перевод земель из категории СХН в иные категории стал прибыльным бизнесом. Юридические фирмы предлагают свои услуги в сжатые сроки по времени и гарантируют положительный результат (рис. 26) [80]. При этом основным и определяющим условием перевода является включение ЗУ в границы населенных пунктов. Почвенные характеристики, кадастровая стоимость и ценность переводимого ЗУ не рассматривают и никак не учитывают.



Рисунок 26 - Пример объявления юридической фирмы, оказывающей услуги по переводу земель сельскохозяйственного назначения в ЗНП

- Составим ходатайство, обосновав необходимость смены категории;
- Составим пакет документов, соответствующих их требованиям по комплектации, форме и содержанию;
- Позаботимся о проведении экологической и/или иной экспертизы (при необходимости в таковых).

На сайте Департамента по управлению государственной собственностью указан список документов, необходимых для перевода земель

сельскохозяйственного назначения в ЗНП [23]. Согласно № 172-ФЗ от 21.12.2004г. собственнику необходимо подать ходатайство «о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую» с необходимыми документами на рассмотрении в Администрацию Лаишевского района [8, 23]. По результатам рассмотрения ходатайства Администрация принимает акт о переводе ЗУ (или акт об отказе в переводе) в течение двух месяцев со дня поступления ходатайства.

Следует отметить, что Администрация Лаишевского района в принятии решений руководствуется федеральными законами, в т.ч. ФЗ-172 от 21.12.2004г.. В нем нет никаких ограничений для перевода земель СХН в ЗНП; отсутствуют такие важные характеристики земель СХН, как их кадастровая стоимость и плодородие, что существенно упрощает процедуру (рис 27).

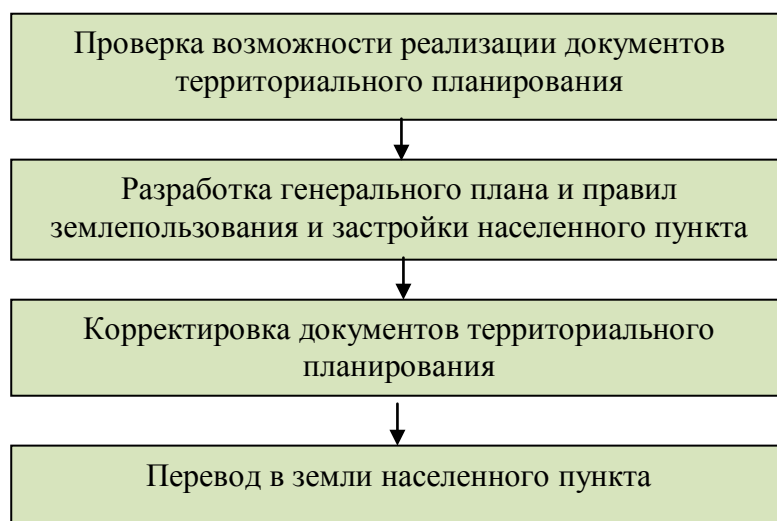


Рисунок 27 - Рекомендуемая схема перевода земель в ЗНП, неучтенных в документах территориального планирования, на территории Лаишевского района

3.5 Административные процедуры

3.5.1 Изменение категории земельных участков сельскохозяйственного назначения

1. Гражданин обращается лично, по телефону и (или) электронной почте в отдел отдела изменения категории земель и включения земельных участков в границы населенных пунктов Управления земельных ресурсов Министерства Лаишевского района (далее – Отдел управления Лаишевского района) для получения консультаций о порядке реализации государственной функции.

Специалистом Отдела управления Лаишевского района осуществляется консультирование заявителя, в том числе по составу, форме и содержанию документации, необходимой для реализации государственной функции.

Процедуры, устанавливаемые настоящим пунктом, осуществляются в день обращения заявителя. [61].

Результат процедуры: консультации, замечания по составу, форме и содержанию представленной документации.

2. Заявителем лично, через доверенное лицо или по почте подается в канцелярию Министерства ходатайство о переводе ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения села Кирби в другую категорию (Приложение 1) и представляются документы в соответствии регламентом.

Специалистами канцелярии Лаишевского района осуществляется:

- регистрация ходатайства, прием документов по описи (Приложение 2) подписываемой сотрудником канцелярии и заявителем, регистрация заявления;

- вручение заявителю или направление по почте (по его желанию) копии заявления с отметкой о дате приема документов, присвоенном входящем номере, дате и времени исполнения государственной услуги;

- направление заявления и документов заявителя в Отдел управления Лаишевского района.

Результат процедуры: принятые, зарегистрированные и направленные в Отдел управления Лаишевского района документы.

3. Специалистом Отдела управления Лаишевского района осуществляется:

- проверка документов на предмет соответствия требованиям, установленным настоящим регламентом;
- оформление дела (комплектация всех документов в отдельную папку), листа прохождения ходатайства (Приложение 3) .

В случае несоответствия документов требованиям, заявитель уведомляется об этом по телефону, электронной почте и (или) письмом.

Срок исправления замечаний не входит в срок реализации государственной функции.

В случае неустранения заявителем указанных замечаний или непредставления необходимых документов, в течение трех дней со дня уведомления, специалистом Отдела управления Лаишевского района направляется заявителю по почте письменный мотивированный отказ.

Результат процедуры: проверенные документы, уведомление заявителя, исправление замечаний либо письмо об отказе в предоставлении государственной услуги.

4. В случае соответствия заявления требованиям и условиям, земельное дело направляется в срок не более пяти дней с даты поступления документов на правовую экспертизу.

Специалистами отдела правового обеспечения земельных и имущественных отношений правового управления Лаишевского района осуществляется правовая экспертиза земельного дела.

Заключение правового управления направляется начальнику Отдела.

Результат процедуры: заключение правового управления.

6. Начальником Отдела управления Лаишевского района рассматривается земельное дело и полученные заключения.

Земельное дело направляется начальнику управления земельных ресурсов Лаишевского района с предложением о принятии одного из следующих решений:

- о поддержке ходатайства;
- об отказе в ходатайстве;
- о проведении дополнительной проверки.

Результат процедуры: оформленное земельное дело с заключением правового управления, предложение о принятии решения.

7. Начальником управления земельных ресурсов Лаишевского района рассматривается земельное дело и принимается одно из следующих решений:

- о поддержке ходатайства;
- об отказе в ходатайстве;
- о проведении дополнительной проверки.

В случае отказа в реализации государственной функции заявитель уведомляется письмом, с указанием причин отказа, а также по телефону и (или) электронной почте.

Земельное дело направляется в Отдел управления Лаишевского района.

Результат процедуры: виза начальника управления на ходатайстве в земельном деле.

8. Специалистом Отдела управления Лаишевского района готовится проект решения Кабмина Республики Татарстан о переводе ЗУ из одной категории в другую либо проект решения об отказе в переводе ЗУ из категории сельхоз назначения в другую.

Проект решения и сопроводительного письма направляется заместителю министра.

Результат процедуры: проект решения Кабмина Республики Татарстан и сопроводительное письмо в Кабминс визой начальника Отдела и начальника управления земельных ресурсов.

9. Заместителем министра визируется проект решения Кабмина Республики Татарстан и подписывается сопроводительное письмо.

Проект решения Кабмина Республики Татарстан и сопроводительное письмо направляются в Кабмин Республики Татарстан.

Процедуры осуществляются в срок не более 12 дней со дня представления документов заявителем.

Результат процедуры: проект решения Кабмина Республики Татарстан и сопроводительное письмо в Кабинет Министров.

10. По результатам рассмотрения ходатайства Кабинетом Министров Республики Татарстан принимается решение о переводе ЗУ из одной категории в другую либо решение об отказе в переводе ЗУ из одной категории в другую.

Результат процедуры: решение Кабмина Республики.

11. Специалистом Отдела управления Лаишевского района копия решения Кабмина Республики Татарстан выдается заявителю (его доверенному лицу) или отправляется по почте.

Результат процедуры: выданная (направленная по почте) копия решения Кабмина Республики Татарстан.

Результат: предоставленная копия документа.

Процедура, устанавливаемая настоящим пунктом, осуществляется в день принятия решения Кабинетом Министров Республики Татарстан или прибытия заявителя (его доверенного лица). [17-19].

3.5.2 Включение земельных участков в границы населенных пунктов

1. Орган местного самоуправления села Кирби через доверенное лицо или по почте направляет в канцелярию Министерства письмо по форме

согласно приложению 4 с заявлением (приложение 5) и заключением с прилагаемыми к нему документами.

2. Специалистами канцелярии осуществляется:

- регистрация ходатайства, прием документов по описи (Приложение 2) подписываемой сотрудником канцелярии и заявителем, регистрация заявления;

- вручение заявителю или направление по почте (по его желанию) копии заявления с отметкой о дате приема документов, присвоенном входящем номере, дате и времени исполнения государственной услуги;

- направление заявления и документов заявителя в Отдел управления Лаишевского района.

Результат процедуры: принятые, зарегистрированные и направленные в Отдел управления Лаишевского района документы.

3. Специалистом Отдела управления Лаишевского района осуществляется:

- проверка документов на предмет соответствия требованиям, установленным настоящим регламентом;

- оформление дела (комплектация всех документов в отдельную папку), листа прохождения обращения органа местного самоуправления.

В случае несоответствия документов регламента, заявитель уведомляется об этом по телефону, электронной почте и (или) письмом.

Срок исправления замечаний не входит в срок реализации государственной функции.

В случае неустранения заявителем указанных замечаний или непредставления необходимых документов, в течение трех дней со дня уведомления, специалистом Отдела управления Лаишевского района направляется заявителю по почте письменный мотивированный отказ.

Результат процедуры: проверенные документы, уведомление заявителя, исправление замечаний либо письмо об отказе в предоставлении государственной услуги.

4. В случае соответствия заявления требованиям и условиям, земельное дело направляется в срок не более пяти дней с даты поступления документов на правовую экспертизу.

Специалистами отдела правового обеспечения земельных и имущественных отношений правового управления осуществляется правовая экспертиза земельного дела.

Заключение правового управления направляется начальнику Отдела.

Результат процедуры: заключение правового управления.

5. Начальником Отдела управления Лаишевского района рассматривается земельное дело и полученные заключения.

Земельное дело направляется начальнику управления земельных ресурсов с предложением о принятии одного из следующих решений:

- о поддержке включения ЗУ в границы населенного пункта;
- об отказе во включении ЗУ в границы населенного пункта;
- о проведении дополнительной проверки;
- о направлении документов для согласования в:

1) уполномоченный федеральный орган исполнительной власти в случае, если предполагается включение в границу населенного пункта ЗУ, предоставленного воинским формированиям или органам, организациям, предприятиям, учреждениям, осуществляющим функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности;

2) федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на распоряжение участками лесного фонда (или в Министерство лесного хозяйства Республики Татарстан в случаях, если ему переданы указанные полномочия в порядке, установленном лесным законодательством), в случае,

если в границы населенных пунктов предполагается включение ЗУ из состава земель лесного фонда;

3) Министерство строительства, архитектуры и жилищно - коммунального хозяйства Республики Татарстан, в случае, если в границы населенного пункта включается ЗУ, не имеющий с ним непосредственной границы.

Результат процедуры: оформленное земельное дело с заключением правового управления, предложение о принятии решения.

6. Начальником управления земельных ресурсов рассматривается земельное дело и принимается одно из следующих решений:

- о поддержке включения ЗУ в границы населенного пункта;
- об отказе во включении ЗУ в границы населенного пункта;
- о проведении дополнительной проверки;
- о направлении документов для согласования в:

1) уполномоченный федеральный орган исполнительной власти в случае, если предполагается включение в границу населенного пункта ЗУ, предоставленного воинским формированиям или органам, организациям, предприятиям, учреждениям, осуществляющим функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности;

2) федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на распоряжение участками лесного фонда (или в Министерство лесного хозяйства Республики Татарстан в случаях, если ему переданы указанные полномочия в порядке, установленном лесным законодательством), в случае, если в границы населенных пунктов предполагается включение ЗУ из состава земель лесного фонда;

3) Министерство строительства, архитектуры и жилищно - коммунального хозяйства Республики Татарстан, в случае, если в границы

населенного пункта включается ЗУ, не имеющий с ним непосредственной границы.

В случае отказа в реализации государственной функции заявитель уведомляется письмом, с указанием причин отказа, а также по телефону и (или) электронной почте.

Земельное дело направляется в Отдел управления Лаишевского района.

Результат процедуры: виза начальника управления на заявлении в земельном деле.

7. В случае принятия решения о направлении документов на согласование, специалист отдела в пятидневный срок с даты принятия решения направляет их в соответствующие федеральные органы, в Министерство лесного хозяйства Республики Татарстан (далее - Минлесхоз РТ) или Министерство строительства, архитектуры и жилищно - коммунального хозяйства Республики Татарстан.

8. Министерство строительства, архитектуры и жилищно - коммунального хозяйства Республики Татарстан в срок не более семи дней с даты поступления документов согласовывает включение ЗУ в границы населенного пункта или подготавливает мотивированный отказ.

Срок согласования иными органами, указанными в Регламенте, заявления о включении ЗУ из земель относящихся к федеральной собственности в границы населенного пункта не может превышать один месяц с даты поступления документов, .

9. В случае непоступления в Министерство от органов, указанных в Регламенте, информации в письменной форме о согласовании заявления о включении ЗУ в границы населенного пункта в установленный срок, заявление о включении ЗУ в границу населенного пункта считается с ними согласованным.

10. Специалистом Отдела управления Лаишевского района в срок не более семи дней (с даты поступления документов от заявителя при

включении в границы населенного пункта ЗУ из земель сельхозназначения или поступления согласования от соответствующего федерального органа или Минлесхоза РТ) готовится проект решения Кабмина Республики Татарстан о включении ЗУ в границы населенного пункта или отказе.

Проект решения и сопроводительного письма направляется заместителю министра.

Результат процедуры: проект решения Кабмина Республики Татарстан и сопроводительное письмо в Кабминс визой начальника Отдела и начальника управления земельных ресурсов.

11. Заместителем министра визируется проект решения Кабмина Республики Татарстан и подписывается сопроводительное письмо.

Проект решения Кабмина Республики Татарстан и сопроводительное письмо направляются в Кабмин Республики Татарстан.

Процедуры, устанавливаемые регламентом, осуществляются в срок не более 12 дней со дня представления документов заявителем, в случае отсутствия необходимости согласования с федеральными органами (Минлесхозом РТ, Минстройархжилкомхозом РТ) или не более 42 дней со дня представления документов заявителем, в случае необходимости проведения согласования с федеральными органами (Минлесхозом РТ, Минстройархжилкомхозом РТ).

Результат процедуры: проект решения Кабмина Республики Татарстан и сопроводительное письмо в Кабинет Министров.

12. По результатам рассмотрения заявления Кабинетом Министров Республики Татарстан принимается решение о включении ЗУ в границы населенного пункта либо об отказе в принятии решения о включении ЗУ в границы населенного пункта.

Результат процедуры: решение Кабмина Республики.

13. Специалистом Отдела управления Лаишевского района копия решения Кабмина Республики Татарстан выдается заявителю (его доверенному лицу) или отправляется по почте.

Результат процедуры: выданная (направленная по почте) копия решения Кабмина Республики Татарстан.

Результат: предоставленная копия документа. [39].

Процедура, устанавливаемая настоящим пунктом, осуществляется в день принятия решения Кабинетом Министров Республики Татарстан или прибытия заявителя (его доверенного лица).

3.5.3. Рассмотрение земельных споров

Все земельные споры, согласно действующему законодательству, рассматриваются в судебном порядке. [32].

1. Общие правила предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам

2. Земельные участки, находящиеся в границах Лаишевского района, могут предоставляться гражданам Российской Федерации на праве:

- собственности;
- безвозмездного срочного пользования;
- аренды.

Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение не предоставляются.

3. Юридическим лицам Российской Федерации земельные участки могут предоставляться на праве:

- собственности;
- постоянного (бессрочного) пользования;
- аренды;
- безвозмездного срочного пользования.

Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются только за плату в порядке, определенном действующим законодательством.

4. Предоставление земельных участков в собственность, аренду юридическим и физическим лицам осуществляется за плату.

5. Государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или в безвозмездное срочное пользование на срок не более чем один год.

6. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, законами Республики Татарстан.

7. Повторное бесплатное предоставление земельных участков гражданам в собственность не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

8. Распоряжение земельными участками, находящимися у граждан на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на ЗУ по наследству. [66].

3.5.4 Предоставление земельных участков в собственность

1. Земельные участки предоставляются гражданам в собственность бесплатно в случаях, если:

- Граждане обладают земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования.
- Граждане обладают земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.
- Граждане имеют в соответствии с действующим законодательством право на бесплатное предоставление земельных участков.

- В иных случаях земельные участки предоставляются гражданам в собственность за плату.

2. Порядок предоставления земельных участков в собственность бесплатно гражданам, не относящимся к льготным категориям [49].

Бесплатно гражданам передаются в собственность земельные участки, находящиеся в их постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении, в том числе сверх установленных предельных размеров в пределах минимальной площади, используемые ими для ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, жилищного либо дачного строительства, которые не были надлежащим образом оформлены ими до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации.

Граждане, обладающие указанными земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, имеют право приобрести их в собственность бесплатно.

При этом, по завершении действия Федерального Закона от 30.06.2006 г. N 93-ФЗ, заявитель представляет документы, удостоверяющие право собственности на жилой дом, расположенный на данном земельном участке.

Для переоформления в собственность указанного ЗУ, принадлежащего гражданину на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, гражданин обращается с заявлением и прилагаемыми к нему документами в орган, осуществляющий государственную регистрацию сделок с недвижимостью и прав на недвижимость. [27].

3. Порядок предоставления земельных участков религиозным организациям

Религиозным организациям, имеющим в собственности здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, предоставление которых находится в

компетенции органов местного самоуправления района, эти земельные участки предоставляются в собственность бесплатно.

Религиозным организациям, имеющим на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются на праве безвозмездного срочного пользования на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями.

Для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения религиозным организациям земельные участки предоставляются в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

4. Порядок предоставления земельных участков в собственность юридическим лицам

Первичное предоставление земельных участков юридическим лицам в собственность осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах). Юридические лица, имеющие земельные участки на иных правах, приобретают права собственности на эти участки путем прямого выкупа, если земельные участки можно приватизировать согласно действующему законодательству. [51].

3.6 Использование земель СХН не по целевому назначению

В селе Кирби примерами использования земель не по назначению являются: самовольные постройки (дома, склады, гаражи); размещение производственных объектов (пилорамы, мастерские); свалки промышленных и коммунальных отходов.

В связи с увеличением потребления товаров населением появляется все больше свалок, которые не только загрязняют и засоряют ландшафт, но и являются источником химических и биологических соединений, поступающих в биосферу.

В настоящий момент в селе Кирби Лаишевского района специалистами Управления Сельхознадзора выявлено 10 свалок на землях СХН [24]. К примеру, на территории села на обочине автодороги обнаружена свалка крупногабаритного мусора и строительных отходов (рис. 28).

В селе Кирби Лаишевского района объективно существует ряд причин, способствующих появлению свалок [24]:

- несовершенство системы обращения с отходами
- недостаточное количество полигонов

недостаточно проработанные вопросы по сбору и вывозу отходов.

Согласно сведениям Сельхознадзора, работа по выявлению свалок ведется постоянно. Собственникам, на чьих участках выявлены свалки, выписывают штрафы; их обязывают к возмещению ущерба, причиненного почве в результате захламления. К сожалению, предпринимаемых мер недостаточно. Свалки продолжают появляться, загрязняя и захламляя почву и окружающую среду. Необходимо принятие мер по их предотвращению, в частности, устранение существующих причин, а так же увеличение административной ответственности.

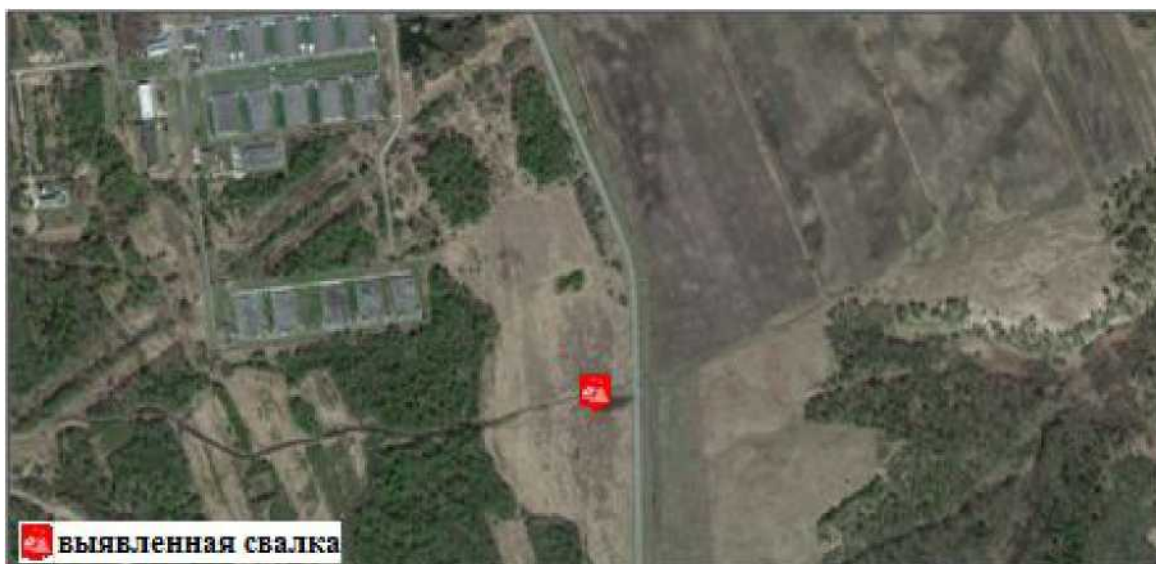


Рисунок 28 - Выявленная свалка в селе Кирби [по 24]

Осмотр места размещения свалки отходов возле села Кирби Лаишевского района выявил факты сброса отходов производства и потребления в виде строительного мусора и отходов (более 1000 куб. м) на земельном участке примерной площадью более 1000 кв. м (рис. 29).



Рисунок 29 - Выявленная свалка в селе Кирби [по 24]

- .

ГЛАВА 4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

4.1. Распределение земельного фонда села Кирби Лаишевского муниципального района на период с 2015 и 2030 годов

Цели и задачи территориального планирования муниципального района ориентированы на максимально эффективное использование всех ресурсов, повышение качества жизни, уровня предоставляемых населению социальных услуг.

В соответствии с основными целями развития территориального планирования села Кирби Лаишевского района предложен ряд мероприятий в различных сферах жизнедеятельности района. К ним относятся мероприятия по строительству автомобильных, железных дорог и объектов транспортно-коммуникационной инфраструктуры, по развитию и расширению населенных пунктов, по обеспечению санитарной очистки территории и другие. В результате приведения в соответствие границ населенных пунктов и границ муниципальных образований (статья 11 Федерального Закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" N 131-ФЗ) площадь села Лаишевского муниципального района уменьшится. [58].

4.2 Изменение границ земель села Кирби Лаишевского муниципального района

Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую", иными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативно-правовыми актами Российской Федерации, законами и иными правовыми актами субъектов Российской Федерации. [7].

С позиций земельного законодательства реализация предлагаемых мероприятий в рамках разработки территориального планирования села Кирби Лаишевского муниципального района приведет к изменению границ земель различных категорий, в частности границ земель сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий в их составе, земель лесного фонда, земель населенных пунктов и земель транспорта.

Так, предложения по развитию и расширению населенных пунктов, а также по развитию жилищного строительства в районе и в республике предусматривают изменение земель населенных пунктов в сторону увеличения их площадей и сокращения площадей земель иных категорий. Установление или изменение границ населенных пунктов и предложение по переводу земель различных категорий в ЗНП, согласно Градостроительному и Земельному кодексам Российской Федерации, производится на основании утвержденного Генерального плана городского округа, поселения. [49].

Ориентировочно для реализации мероприятий по развитию населенных пунктов с 2015 г. необходимо будет освоение 17,4 га, к 2030 г. - 17,5 га, которые задействуют земли сельскохозяйственного назначения и частично водного фондов. Из водного фонда планируется перевести 0,35 га в ЗНП.

С 2015 году и на период до 2030 года предполагаются изменения на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Реализация мероприятий в сфере развития промышленных территорий и объектов повлечет изменение границ земель сельскохозяйственного назначения с переводом 0,11 га земель.

Реализация мероприятий в сфере развития транспортно-коммуникационной инфраструктуры повлечет изменение границ земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда. С 2015 г. на

территории района планируется строительство автомобильных дорог регионального или межмуниципального и местного значения, для реализации которых потребуется 11,122 га земель, из которых сельскохозяйственного назначения - 6,31 га, лесного фонда - 2,812 га. В период до 2030 года предлагается строительство автомобильных дорог федерального значения, для реализации которых, по предварительным расчетам, потребуется 2,667 га земель, из них сельскохозяйственного назначения - 2,596 га, лесного фонда - 0,71 га. Также до 2030 года планируется строительство железных дорог, что потребует перевода 3,124 га земель, из них сельскохозяйственного назначения - 1,521 га, лесного фонда - 1,591 га.

В период с 2015 года планируется реализация мероприятий по строительству автодрома, который потребует перевода 1,45 га земель сельскохозяйственного назначения.

Проведение мероприятий по санитарной очистке территории за счет организации полигонов твердых бытовых отходов и др. будет сопровождаться переводом земельных участков для размещения данных объектов из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности и иного специального назначения. Размещение полигонов бытовых отходов возможно за счет перевода 2,2 га земель сельскохозяйственного назначения низкого качества в земли иного специального назначения. [25].

4.3 Техничко-экономические показатели

N п/п	Показатели	Единицы измерения	Первая очередь (с 2015г.)	Расчетный срок (2016- 2030 гг.)
1	Территория			
	Земли сельскохозяйственного назначения	тыс. га	17,4	17,5
	ЗНП	тыс. га	2,5	2,9
	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	тыс. га	2,5	2,6
	Земли особо охраняемых территорий и объектов	тыс. га	0,8	0,8
	Земли лесного фонда	тыс. га	6,9	6,9
	Земли водного фонда	тыс. га	13,1	13,1
	Земли запаса	тыс. га	0,12	0,12
2	Население			
2.1	Всего	чел.	744	694
	В том числе:			
	городское		0	0
	сельское		744	694
2.2	Показатели естественного движения населения:	чел.		
	прирост			
	убыль			50
2.3	Показатели миграции населения:			
	прирост		27	38
	убыль			

2.4	Возрастная структура населения:			
	население младше трудоспособного возраста	% общей чис- ти населения	16,5	17
	население в трудоспособном возрасте (мужчины 16 - 59 лет, женщины 16 - 54 лет)		61,8	61,3
	население старше трудоспособного возраста		21,7	21,7
2.5	Плотность населения	чел/кв. км	17	18
3	Экономический потенциал			
3.1	Валовый территориальный продукт	млрд руб/% к уровню субъекта РФ	19,5459	24,506
4	Жилищный фонд			
4.1	Всего	тыс. кв. м общей площади жилых помещений	240,28	307,76
4.2	Обеспеченность населения общей площадью жилья, в том числе	кв. м/чел	33,22	60,57

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земля как основное средство производства в сельском хозяйстве по своим характеристикам является уникальным ресурсом. Земли СХН имеют особый правовой статус и требуют контроля по сохранению площадей сельхозугодий.

В ходе работы была рассмотрена процедура перевода земель или земельных участков из одной категории в другую, которая регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" на примере села Кирби Лаишевского района Республики Татарстан. Если генплан поселения не утвержден, то ЗУ включается в черту населенного пункта на основании решения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном ст. 4.1 Федерального Закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ. При этом вид разрешенного использования ЗУ определяется одновременно с его переводом на основании заявления о включении ЗУ в черту населенного пункта. Об этом Письмо Минэкономразвития РФ от 29.01.2010 N Д23-271. Перевод земель в ЗНП независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности (ст. 4.1 Федерального Закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации"). В соответствии со ст. 4 Федерального Закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается в случае:

1) установления в соответствии с федеральными законами ограничения перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо запрета на такой перевод;

2) установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации.

Виды разрешенного использования устанавливаются в градостроительных регламентах (п. 1 ч. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Градостроительный регламент, в свою очередь, является составной частью правил землепользования и застройки соответствующей территории. Порядок подготовки правил землепользования и застройки и внесения изменений в них регламентирован ст. ст. 31 - 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. ст. 4 , 4.1 Федерального Закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".

Также в данной работе рассмотрено Положение о порядке предоставления земельных участков и решения иных вопросов, связанных с оборотом земель, на территории Лаишевского района. Изучен административный регламент, который устанавливает стандарт и порядок реализации государственной функции по подготовке проектов решений Кабмина Республики Татарстан о переводе земель из одной категории в другую либо проектов решений об отказе.

Распоряжение землями, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю осуществляется исполнительным комитетом Лаишевского района в соответствии с Порядком управления и распоряжения муниципальной собственностью Лаишевского района, утвержденного решением пятого заседания Совета Лаишевского района от 29.12.2005 г. N 32, и действующим законодательством.

Реализация функции осуществляется в соответствии с:

- Федеральным законом от 21.12.2004 г. №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральным законом от 18.12.2006 г. № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Земельным кодексом Республики Татарстан от 10.07.1998 г. № 1736;
- Постановлением Кабмина Республики Татарстан от 22.08.2007 №407 «Вопросы Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан» (вместе с Положением о Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Татарстан);
- Постановлением Кабмина Республики Татарстан от 05.12.2005 г. № 563 «Об утверждении Регламента Кабмина Республики Татарстан - Правительства Республики Татарстан и Положения об Аппарате Кабмина Республики Татарстан - Правительства Республики Татарстан»;
- Постановлением Кабмина Республики Татарстан от 25.10.2006 г. № 523 «Об утверждении формы ходатайства о переводе ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию и состава прилагаемых к нему документов».

•

Ходатайство
о переводе земельных участков из земель сельскохозяйственного
назначения в другую категорию

• _____
 (Ф.И.О. гражданина или наименование юридического лица)

просит осуществить перевод земельных участков из земель
 сельскохозяйственного назначения общей площадью _____
 гектаров с кадастровым номером _____

_____ ,
 находящийся на праве _____

_____ (наименование существующего права)

у _____

_____ (наименование землепользователя, района РТ)
 в категорию земель _____

_____ (указывается категория земель, в которую планируется осуществить перевод ЗУ)

для _____

_____ (обоснование перевода, целевое назначение)

Почтовый адрес заявителя	_____

контактный телефон	_____

• К настоящему ходатайству прилагаются документы согласно описи.

Подпись заявителя (ей), представителя (ей) по доверенности от _____ г.
 № _____

_____/_____/_____
 (ФИО заявителя, полномочного представителя, подпись)

• _____
 М.П.

• _____

Приложение 2

-
- **ОПИСЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРИЛАГАЕМЫХ**
- к Ходатайству о переводе земельных участков из одной категории земель в другую
-

Наименование документов	Страниц

-
- Заявитель (представитель по доверенности)
- _____ / _____ / _____ / _____ /
-
- Сотрудник канцелярии Минземимущества РТ
- _____ / _____ / _____ / _____ /

Приложение 3

**ЛИСТ ПРОХОЖДЕНИЯ
В МИНЗЕМИМУЩЕСТВЕ РТ ХОДОТАЙСТВА ПО ПЕРЕВОДУ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ В ДРУГУЮ
КАТЕГОРИЮ**

Заявитель _____

Регистрационный (входящий) номер _____

N п/п	Подразделение Министерства	Дата получения	Подпись	Дата передачи	Подпись
1	Канцелярия				
2	Приемная заместителя министра				
3	Начальник управления земельных ресурсов				
4	Специалист управления земельных ресурсов				
5	Согласования:				
	начальник управления земельных ресурсов				
	правовое управление				
6	Приемная заместителя министра (подписание документов)				
7	Специалист управления земельных ресурсов (оформление и регистрация документов)				

Приложение 4

Министру земельных и
имущественных отношений
Республики Татарстан
В. П. Васильеву

о включении ЗУ
в границы населенного пункта

Уважаемый Валерий Павлович!

Совет _____ поселения _____ муниципального
района Республики Татарстан направляет для рассмотрения и подготовки
проекта решения Кабмина Республики Татарстан документы о включении
земельных участков общей площадью _____ га, с кадастровым
номером _____, из _____ категории земель
_____ в границы _____
(категория ЗУ)
_____, расположенного на территории поселения с
(наименование населенного пункта)
целью осуществления жилищного строительства.

Приложения: 1. Заявление физического, уполномоченного, юридического лица
о включении ЗУ в границы населенного
пункта на ___ л. в 1 экз.
2. Выписка из государственного земельного кадастра относительно
сведений о земельном участке - кадастровый план земельного
участка (оригинал) на ___ л. в 1 экз.
3. Копия документов, удостоверяющих личность заявителя -
физического лица, уполномоченного лица либо выписка из единого
государственного реестра индивидуальных предпринимателей или
выписка из единого государственного реестра юридических лиц
(заверенная копия) на ___ л. в 1 экз.
4. Документы территориального планирования (при наличии)
на ___ л. в 1 экз.
5. Заключение органа местного самоуправления поселения о
возможности и целесообразности включения ЗУ
в границы населенного пункта с приложениями на ___ л. в 1 экз.

Глава _____ поселения _____ / _____ /
(ФИО, _____ подпись)

• Приложение 5

Главе _____
поселения _____

муниципального района
Республики Татарстан

**Заявление
о включении земельных участков в границы населенного пункта**

_____ просит Вас
(ФИО физического или уполномоченного лица, наименование юридического лица)
включить земельные участки общей площадью _____ га, с кадастровым
номером _____ из земель _____
(категория ЗУ земельных участков)
в границы населенного пункта _____
(наименование населенного пункта, местоположение)
для осуществления жилищного строительства.

_____ (обоснование необходимости включения земельных участков в границы населенного пункта)

Почтовый адрес заявителя	
контактный телефон	

•
Подпись заявителя (ей), представителя (ей) по доверенности от _____ г. № _____
•
_____/_____/_____
(ФИО заявителя, полномочного представителя, подпись)
•
М.П.
•

Приложения к заявлению:

1. Выписка из государственного земельного кадастра относительно сведений о земельном участке - кадастровый план земельного участка (оригинал).
2. Документы, удостоверяющие личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц (заверенная копия).
3. Правоустанавливающие документы на земельные участки, включаемые в границы населенного пункта (в случае, если инициатива включения земельных участков в границы населенных пунктов принадлежит физическому или юридическому лицу).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Земельный кодекс Российской Федерации, в ред. Федерального Закона от 22.07.2008 N 141-ФЗ / Собрание законодательства Российской Федерации - Ст. 77 - 79.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016) // Информационно-правовая система «Гарант».
3. Федерального Закона №131-ФЗ от 06.11.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» Электронный ресурс // Информационно-правовая система «Гарант».
4. Федеральный закон от 29.12.2010 г. №435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения»
5. Федеральный закон № 221-ФЗ от 24.07.2007 «О государственном кадастре недвижимости» Электронный ресурс (ред. от 28.07.2012) // Информационно-правовая система «Гарант».
6. Федеральный закон № 61-ФЗ от 2 апреля 2014 г. "О внесении изменений в статью 8.6 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях"// Информационно-правовая система «Гарант».
7. Федеральный закон №101-ФЗ от 24.07.2002г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» Электронный ресурс // Информационно-правовая система «Гарант».
8. Федеральный закон №172-ФЗ от 21.12.2004 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» Электронный ресурс // Информационно-правовая система «Гарант».
9. Федеральный закон №191 - ФЗ от 29.12.2004 г. «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» // Информационно-правовая система «Гарант».
10. Федеральный закон "Об охране окружающей среды"// Информационно-правовая система «Гарант».

11. ГОСТ 12 4 051—78 «ССБТ Средства индивидуальной защиты органа слуха. Общие технические требования и методы испытаний».
12. ГОСТ 12.1 029—80 «ССБТ. Средства и методы защиты от шума. Классификация».
13. ГОСТ 12.1.003-83 «ССБТ. Шум. Общие требования безопасности».
14. ГОСТ 12.1.004-91 «ССБТ. Пожарная безопасность. Общие требования».
15. ГОСТ 12.1.002-84 «Электрические поля промышленной частоты».
16. ГОСТ 12.1.005-88 (с изм. №1 от 2000 г.). ССБТ. Общие санитарно- гигиенические требования к воздуху рабочей зоны (01. 01.89).
17. ГОСТ 12.1.038-82 ССБТ. Электробезопасность. Предельно допустимые уровни напряжений прикосновения и токов.
18. СНиП 2.2.2.542-96 «Гигиенические требования к видеодисплейным терминалам, персональным электронно-вычислительным машинам и организации работы».
19. СНиП 2.2.4/2.1.8.562-96 Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки».
20. СНиП 2.2.1/2.1.1.1278-03. Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий. - М.: Госкомсанэпиднадзор, 2003.
21. СНиП 2.2.2/2.4.1340-03 Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы «Гигиенические требования к персональным электронно- вычислительным машинам и организации работы».- М.Госкомсанэпиднадзор, 2003.
22. Постановление Правительства РФ от 23.04.2012 № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации"// Информационно-правовая система «Гарант».
23. Департамент по управлению государственной собственностью [Электронный ресурс] Режим доступа дугс.рф, свободный

24. Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Татарстан [Электронный ресурс] Режим доступа <http://green.tsu.ru/oos/>, свободный
25. Доклад о состоянии и использовании земель Татарстане в 2013 году / Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Татарстане. - 2014 г. - 66 с.
26. «Методика исчисления размера вреда, причиненного почвам, как объекту охраны окружающей среды», утвержденной Приказом Минприроды РФ от 08.07.2012 г. № 238
27. О реализации конституционных прав граждан на землю [Электронный ресурс]: Указ Президента РФ. - режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
28. Отчет выполнения перечня и объемов работ, предусмотренных на 2013 год, за счет средств федерального бюджета /ФГБУ «Станция агрохимической службы 2014г. - 108с.
29. Отчет выполнения перечня и объемов работ, предусмотренных на 2014 год, за счет средств федерального бюджета /ФГБУ «Станция агрохимической службы» 2015г. - 138с.
30. Отчет о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям по состоянию на 01.01.2011г. МО «Село Кирби в Лаишевском районе » / Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по республике Татарстан. - 2011 г. - 52 с.
31. Отчет о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям по состоянию на 01.01.2012г. МО «Село Кирби в Лаишевском районе » / Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Татарстане. - 2012 г. - 54 с.
32. Отчет о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям по состоянию на 01.01.2014г. МО «Село Кирби в Лаишевском районе » / Управление Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по республике Татарстан. - 2014 г. - 56 с.

33. Отчет о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям по состоянию на 01.01.2015г. МО «Село Кирби в Лаишевском районе » / Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по республике Татарстан. - 2015 г. - 51 с.

34. Отчет Россельхознадзора / Управление Федеральной Службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору по республике Татарстан (Россельхознад- зор) [Электронный ресурс].

35. Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. - 2001. - №1. - С.37.

36. Бессонова Е.А. Эколого-экономическая реабилитация сельскохозяйственных земель. Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова. 2011г. Москва

37. Варламов А. А. Землеустройство и земельный кадастр [Текст]: сб. науч. ст., посвященный 225-летию Гос. ун-та по землеустройству / сост. С. Н.

38. Варламов А.А. Организация территории сельскохозяйственных земле- владений и землепользований на эколого-ландшафтной основе: Учеб.пособие/А.А. Варламов. М.: ГУЗ, 2003. 114 с.

39. Варламов А.А. Экология землепользования и охрана природных ресур- сов/ А.А. Варламов, А.В. Хабаров. - М.: Колос, 2000. - 159 с.

40. Волгирева, Г. П., Пасько О.А.. Земельные реформы начала и конца XX века в России (монография). Томск: Изд-во ТПУ, 2014. - Изд-е 2-е, доп. и пе- рераб.- 199 с

41. Волков С.Н. Агроэкономическое состояние и перспективы использова- ния земель, выбывших из активного сельскохозяйственного производства [Текст] / С. Н. Волков [и др.].-М.: МСХ-РАСХН, ФГНУ "Россинформагротех", 2008.- 64 с.

42. Волков С.Н. Землеустройство при выделении земельных долей // АПК: Экономика, управление. 2000. №12. С. 4-9.
43. Волков С.Н. Землеустройство. Землеустроительное проектирование. Внутрихозяйственное землеустройство. Т.2.: Учебник для вузов / С.Н. Волков. М.: Колос, 2001. 648 с.
44. Волков С.Н. Опыт землеустройства на землях сельскохозяйственного назначения в США и Канаде / Министерство сельского хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.mcsx.ru/documents/document/show/18576.htm>
45. Волков С.Н. Управление землями сельскохозяйственного назначения. Землеустройство // Аграрный вестник Урала. 2009. №5. С. 14-17.
46. Волков, С.Н. Экономико-математические методы в землеустройстве / С.Н. Волков. - М.: Колос, 2007. 696 с.
47. Гаджиев И.А. «Проблемы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения» // Фундаментальные исследования. - 2015. - №10 (часть 3) - С.570-574
48. Гендельман, Л.И. Подольский, В.В. Резаев; под ред. М.А. Гендельмана Землеустроительное проектирование [Текст]: учебник для студентов вузов / М.А.. - 2000. - 573с.
49. Гершонов М.М., Кельман Е.И. Комментарии к Земельному кодексу
50. Голиченков А.К. Экологическое право России: словарь юридических терминов: учеб.пособие для вузов. - Городец, 2008. - С.102.
51. Горохов Г. И.. Организация рационального использования земли [Текст]: учебник для студентов вузов. - М.,2001, - 123 с.
52. Докучаев, Василий Васильевич. Сочинения / В. В. Докучаев; Академия наук СССР (АН СССР). — М. Л.: Изд-во АН СССР, 1949-1961 Т. 7: Статьи и доклады. Организация почвенных учреждений и вопросы сельского хозяйства в России. Популярные лекции. 504 с.: ил. — Именной указатель: с. 491-501.
53. Долгушин А.В. Повышение эффективности использования муниципальных земельных участков, образованных из невостребованных земельных

долей 2011г. Москва, ФГБОУ ВПО «Государственный университет по землеустройству».

54. Допиро Е.Б. Особенности внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных предприятий Сибири: Учебн. пособие / Е.Б. Допиро. - Омск, -79 с.

55. Дюкарев А. Г. автореферат Ландшафтно-динамические аспекты таежного почвообразования в Западной Сибири 2003 - 38 с.].

56. Иконницкая И.А. Земельное право. - М.: Юрист, 2000. - С. 126; Иконницкая И.А. Земельное право Российской Федерации: теория и тенденция развития. - М., 2000. - С. 75.

57. Казарян А. Аграрные реформы: цели, характер, национальные особенности / А. Казарян // Проблемы теории и практики управления. - 2011. - N 10. -С. 110-118..

58. Карташова Ю.А., Гришина Я.С. Все о земельных участках: основания и порядок приобретения. М., 2008

59. Каштанов А.Н. Земледелие. Избранные труды / А.Н. Каштанов. Москва, 2008. С. 230-685.

60. Колпакова О.П. Оценка ущерба от нарушенных и загрязнены земель //Вестник Красноярского государственного аграрного университета №6/2013

61. Комарова С.Ю. Социально-экологические аспекты рекреационного землепользования. Автореферат Омск 2009 - 184 с.

62. Косинский В.В. Землеустройство [Текст] / В.В. Косинский // Большая российская энциклопедия. Т.10.- М.: БРЭ, 2008. - С. 390-391/

63. Лойко П.Ф. Земельная политика России в условиях современного мирового продовольственного кризиса.// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. М., 2008. №8. С.18

64. Лопырев М.И. Агроландшафты и земледелие: Уч. пособие / М.И. Лопырев, С.А. Макаренко. Воронеж: ВГАУ, 2001. 168с.

65. Нечаев В., Барсукова Г., Кравченко Н., Юрченко К. Земельные реформы: история и современность // Экономика сельского хозяйства России. 2011 г.

66. Пасько О.А. Динамика изменения уровня сельскохозяйственного производства в ходе Столыпинской реформы// Аграрный вестник Урала, Коняевские чтения IV Международная НПК (12-14 декабря 2013 года) С. 137 - 141; Использование земель сельскохозяйственного назначения в республике Татарстан // Аграрная наука. - 2013. - № 6. - С. 9- 12
67. Пасько О.А. Принципы создания системы информационного обеспечения агропромышленного комплекса Татарстана [Электронный ресурс] / О. А. Пасько // Науки о Земле. — 2015. — № 4. — [С. 59-61]. — Заглавие с экрана. — Доступ по договору с организацией-держателем ресурса. Режим доступа: <http://elibrary.ru/item.asp?id=25863753>
68. Старикова А.С., Самарина В.П. «Проблемы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения». Журнал «Современные проблемы науки и образования», Выпуск № 4/2012.
69. Сыродоев Н.А. Земельное право. Курс лекций: учеб. пособие. - М.: Проспект, 2009. - С. 167
70. Устюкова В.В. Проблемы вовлечения не востребуемых земельных долей в гражданский оборот // О совершенствовании правового регулирования использования земель сельскохозяйственного назначения. Сборник материалов расширенного заседания Комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и рыбохозяйственному комплексу. 29 октября 2009 г. М., Издание Совета Федерации. 2010. С. 57.
71. Харюткина Е. В. Изменчивость основных климатических величин на территории Республики Татарстан в конце XX и начале XXI века: Автореф. дис. ... канд. физ.-мат. наук. — 2012. — 22 с
72. Шалдунова Н. П. «Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения: состояние, проблемы, решения» Журнал «Пермский аграрный вестник», Выпуск № 3 (3)/2013
73. Bauman V., Pasko O Comparison of land reform of Latvia and Russian conditions of transition period.//Baltic Surveying. - Vol. 1 - 2014.- - P..40-44

74. Conservation Reserve Program. Annual summary and enrollment statistics - fy 2009 [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.fsa.usda.gov/Internet/FSA_File/fyaimual2009.pdf, свободный.
75. Pasko O.A. Vergleichende Analyse des effizienten Flaechenverbrauchs in der Landwirtschaft in Deutschland und Russland / Economic development and perspectives of cooperation between the USA, Europe, Russia and CIS states Volume 1 / ed. by S. Stark. - New York, CIBUNET Publishing, Monograph Series No. 1. 2013.-P. 45 -60
76. Pomelov, A. Comparative analysis of land management in the world [Electronic resource] / A. S. Pomelov, O. A. Pasko, A. V. Baranova // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. — 2015. — Vol. 27 : Problems of Geology and Subsurface Development. — [012040, 4 p.]. — Title screen. — Доступ по договору с организацией-держателем ресурса. Режим доступа: <http://dx.doi.org/10.1088/1755-1315/27/1/012040>
77. Chursin A.I., Denisova E.S Research methods in landscape and ecological land management agricultural sciences fundamental research №1, 2013 pp 652655
78. Село Кирби в Лаишевском районе [Электронный ресурс]. Режим доступа <https://ru.wikipedia.org/wiki>, свободный
79. Новая земельная реформа 2015. Комментарии [Электронный ресурс] режим доступа http://www.zemvopros.ru/page_11543.htm, свободный
80. Межрегиональный центр земельных отношений [Электронный ресурс] Режим доступа <http://zemelny-vopros.ru/>, свободный
81. Управление Федеральной Службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору по республике Татарстан (Россельхознадзор) [Электронный ресурс] Режим доступа www.rsn.tk.ru, свободный

82. Использование земель сельскохозяйственного назначения / Министерство сельского хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.mcx.ru>
83. Каталина Л.А. Сделки с земельными участками в Российской Федерации// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель – журнал/ Л.А. Каталина - №3, 2018, - С 24-27.
84. Каталина Л.А. Кадастровая оценка земель в Российской Федерации// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель – журнал/ Л.А. Каталина - №2, 2018, - С 21-27.