

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**Факультет среднего профессионального образования**

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО  
МОДУЛЯ**

**ПМ 01 Управление земельно-имущественным комплексом**

**МДК 01.01 Управление территориями и недвижимым имуществом**

**Форма обучения: очная**

Оренбург, 2022

## Лекция №1 (2 часа)

### Тема 1.1.: «Формы собственности, их охрана»

#### 1. Вопросы лекции:

- 1.1. Понятие собственности
- 1.2. Формы собственности
- 1.3. Охрана собственности

#### 2. Литература.

##### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

##### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

#### 3. Краткое содержание вопросов

##### 3.1. Понятие собственности

Понятие собственности необходимо рассматривать как экономическую и правовую категорию.

Собственность как экономическая категория определяется как отношение индивида или коллектива к принадлежащей ему вещи как к своей. Любой тип и форма собственности существует лишь при условии, что кто-то относится к вещам как к своим, а кто-то как к чужим. Т.е. содержание собственности можно определить как отношение человека к вещи. Собственность означает отношение между людьми по поводу вещей.

3-е лица обязаны воздерживаться от каких-то посягательств на чужую вещь и следовательно и на волю её собственника. Без отношения 3-х лиц к вещи как к чужой не было бы отношения собственника к ней как и своей.

Отношения собственности как общественные отношения относятся к имущественному комплексу общественных отношений.

Собственник может совершать в отношении своей вещи любые действия, не запрещенные законом. Воля собственника выражается во владении, пользовании и распоряжении её.

Владение означает хозяйственное господство собственника над вещью.

Во владении выражается статика отношений собственности закрепление вещи за индивидом или коллективом.

Пользование означает извлечение из вещи полезных свойств путем её потребления.

Распоряжение означает совершение в отношении вещи действий, определяющих её судьбу, вплоть до уничтожения.

В пользовании и распоряжении отражается динамика отношений собственности.

Собственность - это отношение лица к принадлежащей ему вещи как к своей, которая выражается во владении, пользовании и распоряжении её, а также в устранении вмешательства со стороны 3-х лиц в сферу хоз. господства, на которую распространяется

власть собственника.

Собственник как юридическая категория выражается в системе правовых норм, регулирующих отношения и образующих институт права собственности. Также закрепляющих определенные меры власти за конкретным лицом являющимся собственником. Т.е. собственность как юр. категория понимается в объективном и субъективном смысле.

Содержанием права собственности являются правомочия и собственника по владению, пользованию и распоряжению.

Правомочия владения не требуют, чтобы собственник находился в непосредственном соприкосновении с вещью.

Законное владение отличается от незаконного наличием правового основания.

Правомочия пользования обеспечивают возможность извлечения из вещи полезных свойств при потреблении. Обычно это опирается на правомочия владения, но иногда можно пользоваться вещью не владея ею.

Правомочия распоряжения юридически обеспечивает возможность определения судьбы вещи.

Раскрытие содержания права принадлежащих собственнику правомочий. Эти же правомочия могут принадлежать и иным лицам- носителю права хоз. ведения которых отличаются, но иногда требуют согласования собственником.

### 3.2. Формы собственности

Форма права собственности определяет правовой режим имущества, являющегося объектом этого права и спектр возможностей которыми располагает собственник, часть 2 ст. 8 конституции РФ устанавливает.

В РФ признаются и защищаются равным образом частная государственная, муниципальная, и иные формы собственности.

ГК РФ в статье 212-215 дифференцирует собственность на собственность граждан и юр. лиц, государственную собственность подразделяет на федеральную и собственность субъектов РФ, и муниципальную собственность делит на собственность городских и др. муниципальных образований.

#### Статья 212. Субъекты права собственности

1. В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

2. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

3. Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Законом определяются виды имущества, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

4. Права всех собственников защищаются равным образом.

#### Статья 213. Право собственности граждан и юридических лиц

1. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

2. Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом в целях, предусмотренных пунктом 2 статьи 1 настоящего Кодекса.

Федеральным законом от 3 ноября 2006 г. N 175-ФЗ в пункт 3 статьи 213 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу по истечении шестидесяти дней после дня официального опубликования названного Федерального закона

3. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и

муниципальных предприятий, а также учреждений, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

4. Общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды являются собственниками приобретенного ими имущества и могут использовать его лишь для достижения целей, предусмотренных их учредительными документами. Учредители (участники, члены) этих организаций утрачивают право на имущество, переданное ими в собственность соответствующей организации. В случае ликвидации такой организации ее имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, используется в целях, указанных в ее учредительных документах.

#### Статья 214. Право государственной собственности

1. Государственной собственностью в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации - республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта Российской Федерации).

2. Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

3. От имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации права собственника осуществляют органы и лица, указанные в статье 125 настоящего Кодекса.

4. Имущество, находящееся в государственной собственности, закрепляется за государственными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с настоящим Кодексом (статьи 294, 296).

Средства соответствующего бюджета и иное государственное имущество, не закрепленное за государственными предприятиями и учреждениями, составляют государственную казну Российской Федерации, казну республики в составе Российской Федерации, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа.

5. Отнесение государственного имущества к федеральной собственности и к собственности субъектов Российской Федерации осуществляется в порядке, установленном законом.

О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность см. постановление ВС РФ от 27 декабря 1991 г. N 3020-1

#### Статья 215. Право муниципальной собственности

1. Имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

2. От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, указанные в статье 125 настоящего Кодекса.

3. Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с настоящим Кодексом (статьи 294, 296).

Средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляют муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования.

### 3.3. Охрана собственности

Охрана различных форм собственности является одной из основных функций государства.

Содержании этой функции меняется в зависимости от характера экономической системы. Так, в советский период приоритетное значение имела социалистическая собственность. Для рыночной системы характерно многообразие форм собственности и равная их защита, что имеет непосредственно отношение к предпринимательской деятельности.

Также это проявляется и в уголовном законодательстве.

Конституция РФ определяет участие РФ, субъектов РФ и муниципальных образований в отношениях, регулируемых гражданским законодательством РФ, а также административно-правовые отношения, связанные с представлением государственных субсидий малоэффективным предприятием. Принцип равенства защиты всех форм собственности призван корректировать отношения между органами власти и предпринимателями, обеспечивать недопустимость конфликта интересов и недобросовестной конкуренции.

## Лекция №2 ( 2 часа)

### Тема1.2.: «Содержание права собственности на землю»

#### 1. Вопросы лекции:

- 1.1. Общая хар-ка права собственности на землю.
- 1.2.Право частной собственности на земельные уч- ки .
- 1.3 Право государственной и муниципальной собственности на зем. уч-ки.
- 1.4.Ограничения прав на зем. уч-ки.

#### 2. Литература.

##### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

##### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

#### 3. Краткое содержание вопросов

##### 3.1. Общая хар-ка права собственности на землю.

Собственнику принадлежит право владения, пользования, распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия не запрещенные законами и не нарушающие права и законные интересы др. лиц. Владение, пользование и распоряжение землей как и другими природными ресурсами осуществляется собственником свободно в рамках закона и при условии, что действия собственника не противоречат интересам 3х лиц и не наносит ущерб окружающей среде. Лица, имеющие в собственности зем. уч-к имеют право совершать все действия по распоряжению, пользованию и владению этим зем. уч-м, если он не изъят или оборота, и не ограничен в обороте.

В части 1 *ст.260* ГКРФ указаны такие полномочия собственника зем.уч-ка, как продажа, дарение, передача в залог или аренду.

Право собственности на зем. уч-к распространяется на находящиеся в его границах

водных объектов и растений.

Собственник зем. уч-ка вправе использовать по своему усмотрению всё, что находится над и под поверхностью этого уч-ка, если иное не предусмотрено законами. О недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает права других лиц.

Граждане в соответствии со ст.262 ГК РФ имеют право свободно находиться на находящихся в гос-й или муниципальной собственности.

Если зем. уч-к не огорожен, либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на его уч-к без разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба, или беспокойство собственника.

*Правомочия владения* означает возможность фактического господства или обладание зем.уч-м на законном основании. Из этого следует такое право, как право огородить зем.уч-к, т.е ограничить пользование или Зми лицами.

*Правомочия пользования* зем.уч-м означает возможность его хоз. эксплуатации путем извлечения полезных св-в и получения дохода.

*Правомочия распоряжения* зем.уч-м-это возможность определения судьбы этого зем.уч-ка(продажа, дарение, аренда .....)

### 3.2.Право частной собственности на земельные уч- ки .

Субъектами частной собственности на зем.уч-к являются граждане и юр.лица .

Для того, чтобы иметь зем.уч-к в собственности граждане должны обладать гражданской и земельной правоспособностью и дееспособностью, а юр.лица- дееспособностью. Однако некоторые категории юр.лиц не могут быть собственниками зем.уч-в. Например, государственное и муниципальное учреждение и казенные предприятия.

Кроме того, собственниками зем .уч-в могут быть иностранными гражданами, апотриды(лица без гражданства),а также иностранные юр.лица. Однако их права на зем.уч-ки в РФ носят ограниченный характер:

1.Земельный участок находится в приграничных зонах (указ президента От 9 января 2011года №26)

2.Ограничение на земельные участки , находящиеся в морских портах ( ФЗ от 8 ноября 2007года №261)

3.Земельные участки иностранных граждан , лицам без гражданского и иностранного юр.лицам из состава земель государственной и муниципальной собственности представляются только за оплату.

Объектом права частной собственности на землю будут явл. зем.участки кроме тех, которые изъяты из оборота , или ограничены в обороте ( ст.27 ЗК РФ)

Все права и обязанности собственник зем.участка можно разделить на общие и специальные. Общие права обязанности распространяются на все категории земель , специальные на какую либо одну категорию зем.участков .

Права имеющим общий характер относятся : права использования имеющихся на зем.участке полезных ископаемых , пресной , подземной воды , использование замкнутых водоемов , перечень общераспространенных полезных ископаемых , которые могут быть использованы собственником на своем зем.участке. Утверждается органом исполнительных власти субъекты РФ при условии соблюдения прав РФ.

Использование общераспр полезных ископаемых осуществляется бесплатно только для целей личного использования, полезных ископаемых для предпринимательских целей осуществляется на платной основе.

К числу прав собственника, имеющих специальный характер относится праву на воздерживания сельхоз культур на землях сельхоз назначения. Для земельного пункта промышленности права на возведение жилых , производственных объектов и иных объектов недвижимости и т.д.

Кроме прав , которые имеют собственники земельных участков для них численное преимущество обязанности , которую можно разделить на 2 группы :

1.Обязанности при использовании зем.участка:зем.участки должны использоваться в собственности с целевым назначением той или иной категории земель. Такие необходимо своевременно приступить к исп.земельного участка, если сроки установленные договором своевременно производить категории и соблюдать требования градостр регламента строительных, экологических, пожарных правил на нормативов.

2.Обязанности по охране земель юридических и физических лиц причинившие вред окружающей среде обязаны в полном объеме, то есть не допускается порядка использования лесов водных объектов, ухудшение плодородия и.т.д. (ст 13 ЗК РФ)

К иным формам собственности в нашей стране относятся:

1.Индивидуальная собственность-это форма концентрирует в одном субъекте все перечисленные признаки: труд,управление,распоряжение доходом и имуществом.

(крестьяне, ведущие собственное хоз.,частопрактикующие врачи,адвокаты)

2.Кооперативная собственность -в основе этой формы объединение индивидуальных собственников.В кооперативе каждый участвует своим трудом имуществом, имеет равные управления и распределение дохода.

3.Акционерная собственность -это групповая частная собственность,которая создается путем выпуска и реализации ценных бумаг.

4.Смешанные формы собственности.В данном случае происходит диффузия разных форм и отношения собственности,в результате чего усложняется внутреннее содержание.

5.Комбинированные формы собственности:

Современная экономика в поисках эффективного функционирования и реализации проектов происходит к объединению разл.форм собственности,при сохранении в каждой из них своего особого содержания(совместные предприятия,холдинги,концерты,тресты)

2. Субъектами частной собственности на зем.уч-к являются граждане и юр.лица.

Для того, чтобы иметь зем.уч-к в собственности граждане должны обладать гражданской и земельной правоспособностью и дееспособностью, а юр.лица- дееспособностью. Однако некоторые категории юр.лиц не могут быть собственниками зем.уч-в. Например, государственное и муниципальное учреждение и казенные предприятия.

Кроме того, собственниками зем.уч-в могут быть иностранными гражданами, апотриды(лица без гражданства),а также иностранные юр.лица. Однако их права на зем.уч-ки в РФ носят ограниченный характер:

1.Земельный участок находится в приграничных зонах (указ президента От 9 января 2011года №26)

2.Ограничение на земельные участки, находящиеся в морских портах (ФЗ от 8 ноября 2007года №261)

3.Земельные участки иностранных граждан, лицам без гражданского и иностранного юр.лицам из состава земель государственной и муниципальной собственности представляются только за оплату.

Объектом права частной собственности на землю будут явл. зем.участки кроме тех, которые изъяты из оборота, или ограничены в обороте (ст.27 ЗК РФ)

Все права и обязанности собственник зем.участка можно разделить на общие и специальные. Общие права обязанности распространяются на все категории земель, специальные на какую либо одну категорию зем.участков.

Права имеющим общий характер относятся: права использования имеющихся на зем.участке полезных ископаемых, пресной, подземной воды, использование замкнутых водоемов, перечень общераспространенных полезных ископаемых, которые могут быть использованы собственником на своем зем.участке. Утверждается органом исполнительных власти субъекты РФ при условии соблюдения прав РФ.

Использование общераспр полезных ископаемых осуществляется бесплатно только для целей личного использования, полезных ископаемых для предпринимательских целей осуществляется на платной основе.

К числу прав собственника, имеющих специальный характер относится право на воздерживания сельхоз культур на землях сельхоз назначения. Для земельного пункта промышленности права на возведение жилых , производственных объектов и иных объектов недвижимости и.т.д.

2. В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

- 1) воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения;
- 2) защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, загрязнения отходами производства и потребления и другого негативного воздействия;
- 3) защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, сохранению достигнутого уровня мелиорации.

3. Мероприятия по охране земель проводятся в соответствии с настоящим Кодексом, Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения", Федеральным законом от 10 января 2002 года N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

См. Федеральный закон от 10 января 1996 г. N 4-ФЗ "О мелиорации земель"

4. При проведении связанных с нарушением почвенного слоя строительных работ и работ, связанных с использованием недр, плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель.

5. Лица, деятельность которых привела к ухудшению качества земель (в том числе в результате их загрязнения, нарушения почвенного слоя), обязаны обеспечить их рекультивацию. Рекультивация земель представляет собой мероприятия по предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия посредством приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе путем устранения последствий загрязнения почв, восстановления плодородного слоя почвы, создания защитных лесных насаждений.

6. Порядок проведения рекультивации земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

7. В случае, если негативное воздействие на земли привело к их деградации, ухудшению экологической обстановки и (или) нарушению почвенного слоя, в результате которых не допускается осуществление хозяйственной деятельности, а устранение таких последствий путем рекультивации невозможно, допускается консервация земель в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

8. Лица, в результате деятельности которых возникла необходимость консервации земель, возмещают правообладателям земельных участков, в отношении которых принято решение о консервации, убытки в соответствии со статьей 57 настоящего Кодекса.

9. Охрана земель, занятых оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными, сезонными пастбищами, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

( ст 13 ЗК РФ )

К иным формам собственности в нашей стране относятся:

1.Индивидуальная собственность-это форма концентрирует в одном субъекте все перечисленные признаки:труд,управление,распоряжение доходом и имуществом.

(крестьяне,ведущие собственное хоз.,чащопрактикующие врачи,адвокаты)

2.Кооперативная собственность -в основе этой формы объединение индивидуальных собственников.В кооперативе каждый участвует своим трудом имуществом, имеет равные управления и распределение дохода.



3.Акционерная собственность -это групповая частная собственность,которая создается путем выпуска и реализации ценных бумаг.

4.Смешанные формы собственности.В данном случае происходит диффузия разных форм и отношения собственности,в результате чего усложняется внутреннее содержание.

5.Комбинированные формы собственности:

Современная экономика в поисках эффективного функционирования и реализации проектов приводит к объединению разл.форм собственности, при сохранении в каждой из них своего особого содержания(совместные предприятия ,холдинги, концерты, тресты)

### 2.3 Право государственной и муниципальной собственности на зем. уч-ки.

Несмотря на то, что советский союз являлся государством со сложным администр.террит.устройством, зем.фонд оставался неделимым и единым объектом гос.собственности без разделения между субъектами.

После распада СССР и установления принципа разделения земли на гос-ю, мун-ю, частную и иные формы собств.правовая основа была заложена в постановлении верховного совета от 27 декабря 1997г.О разграничении гос.собственности в РФ на федеральную, собств. субъектов и муниципальную собственность.

В этом постановлении вопросы собств.на землю не рассматривается,а разделены были объекты недвижимого имущества и в последствии зем.уч-ки,на которых рассматриваются объекты с присвоенным соотв.статусом.

Правовое регулирование разграничение форм собств. на зем.уч-ки страдало противоречивостью.

Указом Президента РФ от 1993 №2144(о федеральных прир. ресурсах) К фед. прир.ресурсам были отнесены те из них, которые имеют общеполит. и общеэконом.

Общеэконом. общеполит.(гос.прир.заповедники и нац.парки гос.памятники прир.-собств субъектов РФ; курорты-муниципальная собств.

В 90-е годы продолжилось разграничение м/у РФ и её субъектами, раскрывался, разграничивался и детализир. статус земель. В свою очередь субъекты РФ своими законами определяли перечень муниц-х зем., либо устанавливали общий принцип разграничения земель, регулировали какие-то его частные имущ. комплексы. Земельный кодекс от 25 октября 2001г.установил в качестве принципа зем. законодат. разграничения гос.собств.на землю. Однако не предусмотрел критерии и процедур такого разграничения. Закон о разграничении гос.собств.на землю. Впоследствии внесенными изменениями процедура разграничения гос.собств.была упрощена.

### 3.4.Ограничения прав на зем. уч-ки.

Причиной появления правовых норм ограничивающих право собственности и стало осознание соц.функции собств.и служения общественным интересам.

Ограничение собственности осущ-ся в большом кол-ве случаев и должно быть квалифицировано на след.группы:

1.по содержанию:

-ограничение права распоряжения

-ограничение права пользования

Эти ограничения могут быть наложены судебными органами и органами и органами местн.самоуправления.

2.по сроку действия ограничения:

-бессрочные

-установленные на опред.срок

3.по субъекту права собственности на зем. уч-к,которая подвергается ограничению:

-ограничения частной собств.гос.муницип.

Ограничение касающихся мун-й и частной собств.распространяются преимущественно на распоряжение зем.уч-ка и имеют место по ст.273 ЗК РФ в рамках ограничения самоупр.земель.

Органы местного самоупр. могут быть стеснены предоставлением зем. уч-в физ. и юр. лицам под застройку при этом на этой территории может быть запланировано размещение объекта фед.или регионального назначения.

4.в зависимости от предмета правового регулирования различий прав на зем.уч-ки:

-конституционноправые ограничения-конст.устанавливает,что права и свободы граждан могут быть ограничены той мере,какой это необходимо в целях защиты конституционного строя России.

-Градостроительные ограничения-сводится к тому что устанавливается правила определяющие права и обязанности собственности собств.,например в виде разрешенного использования,

по параметрам строительства.

Из 3х правомочий собственника градостроительства законодательства регламент и именно право пользования: виды разрешенного использования и параметры, определяющие величину пользы, которую конкретный объект может принести собственнику.

Т.е. град. строительное законодательство может предопределить стоимость недвижимости не только на текущий период, но и в будущем.

Экологические ограничения устанавливаются в целях защиты населения от негативного воздействия в хоз. или иной зоне с особыми условиями использования (зоны охраны источников, водоохранные и т.д.)

Др. экологич. ограничения и запреты, в частности, лицензировании отдельных видов хоз.дея-ти либо в сфере охраны отдельных прир. Объектов. По своей сути явл.обязанностью возложенной на правообладателя уч-в.

### Лекция №3 ( 2 часа)

#### Тема1.3: «Содержание ограниченных вещных прав на землю»

##### 1. Вопросы лекции:

- 1.1. Ограниченные вещные права на землю.
  - 1.2. Безвозмездное пользование земельным участком.
  - 1.3.Сервитуты земельных участков.
  - 1.4. Аренда земельных участков.
2. Литература.

##### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

##### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

##### 3. Краткое содержание вопросов

### 3.1. Ограниченные вещные права на землю.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Право пожизненного наследуемого владения зем.участка - самостоятельный вид права на землю. Земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения предоставлялись гражданам в период с 1990 по 1993 из земель муниципального фонда.

В состав права пожизненного наследуемого владения, является одним из видов ограниченных вещных прав. Предоставление земли на этом праве после введения земельного кодекса не допускается. Однако, для тех кто ранее приобрел это титульное право, оно сохраняется. Владелец участка мог пользоваться землей и владеть им, может передать участок в аренду или в срочное пользование, однако продать его, подарить, или отдать в залог он не может.

При переходе права на данный зем. участок органы гос. регистрации обязаны зарегистрировать данную землю за новым владельцем. И если наследников несколько, а участок не был поделен, то вопрос о ден. компенсации решаются в судебном порядке.

Право постоянного (бессрочного) пользования.

На данном праве зем. участки предоставлялись государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам гос. Власти и органам местного самоуправления.

Так же как и право пожизненного наследуемого владения право постоянного пользования в соответствии с действующим ЗК сохраняется за физ. и юр. лицами, если оно возникло до введения в действие ЗК РФ.

Граждане, юр. лица, которые обладают землей на данном праве не могут распоряжаться этим зем. участком.

Юр. лица, кроме ГУПов и МУПов, казенных предприятий органов гос власти и органов местного самоуправления должны были до 1.07.2012 переоформить право постоянного бессрочного пользования, либо собственность путем выкупа, либо путем заключения договора аренды. Те из них, которые это не сделали могут быть привлечены к админ. ответственности. также следует отметить, что по ФЗ в случае организации юр.лица, причинившего ему право пользования земельным участком переходит в порядке прав.

Права и обязанности землепользователя

1. Имеет право собственности на посевы сельхоз культур, полученную продукцию и продукты от нее реал.

2. Право на возмещение убытков в случае изъятия зем.участка временного его занятия ухудшения кач-ва в результате деятельности физ.лицами или ограниченных прав на землю.

3. Не имеют права на обособленные водные объекты.

Данные зем. участки, предоставлены на основе админ.акта и закреплены за определенным лицом подлежат обязательной гос. регистрации.

Ст.271 ГК РФ предусматривает право пользования зем.участком собственником недвижимости, которое по своему являются правом постоянного пользования частью зем.участка, на котором расположено это недвижимое имущество.

3.2. По договору безвозмездного срочного пользования земельным участком одна сторона обязуется передать или передает земельный участок (его часть) в безвозмездное пользование на определенный срок другой стороне, а последняя обязуется использовать земельный участок (его часть) в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, соблюдать природоохранное, природо-ресурсное, градостроительное и иное законодательство и вернуть земельный участок (его часть) в состоянии, пригодном для дальнейшего его целевого использования

Право передачи земельного участка в безвозмездное срочное пользование принадлежит исполнительным органам государственной власти и органам местного самоуправления, уполномоченным распоряжаться земельными участками. Получателями рассматриваемого права могут быть только следующие категории субъектов:

- 1) государственные и муниципальные учреждения;
- 2) федеральные казенные предприятия;
- 3) органы государственной власти и местного самоуправления;
- 4) граждане и юридические лица. Однако в соответствии с ЗК РФ гражданам земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования не предоставляются. Основанием возникновения права безвозмездного срочного пользования земельным участком является предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Максимальный срок, на который земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в безвозмездное пользование, не должен превышать один год

При предоставлении земельных участков на этом праве из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, срок определяется договором: например при предоставлении служебного надела - сроком трудового договора. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

- 1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления на срок не более чем один год;

- 2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора

- 3) из земель организаций гражданам в виде служебного надела

- 4) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, религиозным организациям

- 5) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости

### 3.3. Сервитуты земельных участков.

Согласно ч.1 ст.274 ГК РФ собственник недвижимости в праве требовать от собственника соседнего участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает его собственника права владения, пользования и распоряжения.

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода, проезда, прокладки, и эксплуатации. ЛЭП, связи и трубопровод, обеспечение водоснабжения, а так же другие нужды собственника, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Сторонами сервитута являются: 1) обязанная сторона, которая обладает правом собственности на вещь; 2) управомоченная сторона, которая имеет право на пользование имуществом обязанной стороны.

Сервитуты так же могут быть установлены в интересах, которые участник предоставил в праве пожизненного владения или постоянного пользования.

Сервитут сохраняется в случае перехода прав на этот участок другому лицу, но не может быть самостоятельным предметом купли-продажи или залога.

Сервитуты делятся на публичные и частные в зависимости от заинтересованного субъекта.

П.2 ст.23 ЗК РФ устанавливает возможность применения публичного сервитута, в случае, если это необходимо в интересах государства, местного самоуправления или места населенных без изъятия зем.участка.

Сервитут может быть установлен как срочно, так и бессрочно. В отношении обременения участка сервитутом допускается соотв. п.5 ст.274.

Сервитут подлежит обязательной гос. речи. прекращается сервитут в связи с отпадением, а так же по иску собственности, которому сервитут препятствует использованию зем.участка по назначению (ст.276 ГК РФ)

П.7 ст.23 устанавливает границы на собственных зем. участках, которые участвуют в установлении сервитута, приводит к существенной невозможности использования зем.участка, то собственность зем.участка, землевладелец или землепользователь в праве требовать его изъятие путем выкупа у него зем.участка с возмещением убытков или компенсации в случае затруднения использования зем.участка.

3.4 Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных Земельным Кодексом.

Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 Земельного Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством.

Размер арендной платы определяется договором аренды.

Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Передача арендатором, являющимся лицом, с которым заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного ему для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"), допускается только в случае передачи указанным лицом прав и обязанностей по указанному договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования. Передача арендатором, являющимся некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного данной некоммерческой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального

использования (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"), не допускается.

Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные Земельным Кодексом.

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Передача арендатором, являющимся юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного ему для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (за исключением передачи арендных прав в залог), допускается только в случае передачи таким лицом прав и обязанностей по договору об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договору о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

Передача арендатором, являющимся юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (за исключением передачи арендных прав в залог), допускается только в случае передачи таким лицом прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Лекция №4 ( 4 часа)

Тема 1.4.: «Управление земельным фондом»

1. Вопросы лекции:

- 1.1. Понятие системы органов управления земельным фондом.
- 1.2. Полномочия органов общей и специальной компетенции по управлению земельным фондом

## 2. Литература.

### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

## 3. Краткое содержание вопросов

### 3.1. понятие системы органов управления земельным фондом.

Под управлением земельного фонда понимается исполнительная распределительная деятельность органов гос. власти и органов местного самоуправления направленная на публично правовое регулирование земельных отношений в РФ в целях обеспечения рационального использования и охраны земель в независимости от форм собственности и их прав на землю.

Конституция РФ относит земельное законодательство к совместному ведению РФ и ее субъектов. по данным вопросам задаются (издаются) федеральные законы и ведомственные акты, в соответствии с ними принимаются региональное нормативно-правовые акты.

Совместное ведение по вопросам земельного законодательства обуславливается невозможностью решения данных вопросов в одностороннем порядке как на федеральном, так и на региональном уровне.

Законов субъектов принимаются либо после соответствия федеральных законов , либо в опережающем порядке:

Однако в любом случае региональное, нормативная база не должна противоречить фед. законодательству.

Признание за субъектами РФ право принимать законы по предметам совместного ведения и предметам ведения субъектов РФ. Направлены на совершенствование правового регулирования на региональном уровне, что выражается в возможности учитывания интересов субъекта, его природно-географических, экономических, исторических и иных особенностей.

Муниципальное управление в сфере использования и охраны земель правового регулирования на местах и обеспечению устойчивого развития территорий и создания благоприятных условий жизнедеятельности человека, а также направленность на обеспечения на использования и охраны земель на границах муниципальных образований. К полномочия местного самоуправления обл. использования охраны земель форм. Отражает в земельном кодексе, фед. законов субъектов РФ и в подзаконных актах. Например в законе «Об обороте земель» определяет полномочия органов местного самоуправления по обретению зем. участков. градостроителей кодекс предусматривает полномочия в сфере территор. Планирования (подготовка ген.градостроительного зонирования, разработка правил землепользования и застройки), а также по планировки территорий муниципального образования.

Закон об общих принципах местного самоуправления предусматривает несколько видов муниципальных образований (городские, сельские поселения, районы и тд). В данных муниципальных образованиях независимо от видов . полномочия владения пользования распространяется имуществом находящихся муниципальной собственности . т.ч.земельные участки идентичны.

По вопросам резервирования и изъятия земель, проведение муниципальных зем. контроля, обеспечение охраны курортов, а так же в некоторых др.сферах полномочия мун. образований одинаковы.

Различия полномочий могут проявляться в том, что например в город. округах и населенных пунктах проводятся мероприятия по охране город. лесов, в мун. районах такие мероприятия не проводятся.

### 3.2 Полномочия органов общей и специальной компетенции по управлению земельным фондом

Органы гос. власти осуществляют управленческую деятельность. Они могут быть разделены по нескольким категориям. В зависимости от властных полномочий и их характера органы управления можно разделить на органы общей компетенции и органы спец.компетенции.

К фед. органам общей компетенции относ. (Президент, Правительство РФ) , для которых решение вопросов об использовании и охране земель не явл .их ед.функций , а осуществляется . наряду с решением др.задач. например ст.83 устанавливает , что Правительство РФ осуществл. отнесение земель к той или иной категории , перевод категории в др. применительно то к землям , находящихся в фед. собственности.

К гос. органам общей компетенции относ. органы исполн. власти, Суд РФ. В соответствии со ст10 ЗК к их полномочиям относ. :изъятие земель субъектов РФ , разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель , а так же иные полномочия не отнесенным полномочиям РФ или к органам местного самоуправления.

Полномочия местного самоуправления в обл. зем .отношений определены ст.11 ЗК РФ это резервирования земель, изъятия, в т.ч. путем выкупа зем. уч-в установленные с учетом требований законодательства РФ перестройки и землепользования территорий города и сельхоз поселений, территорий других мун. образований разработка и реализация лстных программ использования и охраны земель и иных полномочий.

Органы специальной компетенции находятся в подчинении органов общей компетенции и подразделяются на функциональные и отраслевые органы.

К функ. органам: спец.компетенции относятся фед. служба гос. регистрации кодастроительства и картографии министерство прир. ресурсов и экологии РФ фед. служба по надзору в сфере защиты прав потребителя и благополучия человека. управление зем. фондом фед. агентство по управлению гос. имуществом и др.

Отраслевыми органами явл. разл. министерства и ведомства и введении которых находится земли определенного целевого назначения.

Главным органом упр. зем. ресурсами на вед. уровне явл. образованно в составе министерства эконо. развития РФ федеральными гос. регистрации ,кадастра и картографии.

Росреестр явл. фед. органом исполнительной власти, осуществляется функции по гос. рестрации прав на недвижимое имущества и сделок с ним, по оказанию гос.услуг с фере ведения гос. кадарства недвижимости, осуществление гос.кадастрового учета ,деятельности гос. кадастровой оценки земель.

Органы управления земельным фондом РФ составляют единую целостную систему.

В зависимости от того, какой компетенцией по управлению земельным фондом наделены органы государственного управления, они подразделяются на две группы:



органы общей компетенции — это такие органы государственного (муниципального) управления земельным фондом, которые осуществляют общее руководство и регулирование всех земельно-правовых отношений; органы специальной компетенции — это органы государственного (муниципального) управления земельным фондом, наделенные узким кругом полномочий в области управления земельным фондом и выполняющие задачи, ограниченные конкретной сферой управления — мониторинг, землеустройство, ведение государственного земельного кадастра и др. Система органов государственного управления земельными ресурсами включает в себя: федеральный уровень (территория РФ); уровень субъектов РФ (республика, край, область, автономные области и округа, города федерального значения); уровень муниципальных образований (район, город, иной населенный пункт). Некоторые органы специальной компетенции осуществляли одну или несколько функций управления земельным фондом РФ. К их числу относились:

Министерство сельского хозяйства, его территориальные органы, осуществлявшие государственный контроль за рациональным использованием и охраной всего земельного фонда;

Министерства жилищно-коммунального хозяйства союзных и автономных республик, проводившие контроль за надлежащей организацией использования и охраны земель на местах;

Государственный комитет СССР по делам строительства и его территориальные органы, выполнявшие планировку земельных участков в пределах городов и иных населенных пунктов и др.

В период проведения земельной реформы 90-х гг. на территории РФ была создана новая единая и централизованная система органов специальной компетенции, осуществлявших управление земельным фондом. Во главе этой системы был поставлен Государственный комитет РСФСР по земельной реформе. Впоследствии он был переименован в Комитет РФ по земельным ресурсам и землеустройству (Роскомзем). Роскомзем осуществлял государственное регулирование земельно-правовых отношений. В систему органов управления земельным фондом входили также комитеты по земельным ресурсам и землеустройству субъектов РФ, а также подведомственные Роскомзему организации и учреждения, выполнявшие обеспечительные функции. Роскомзем выполнял следующие задачи: осуществление государственной политики в сфере рационального использования и охраны земельных ресурсов, повышения плодородия почвенного слоя, предупреждения деградации земель; обеспечение государственного контроля за проведением приватизации земель; осуществление мониторинга земель; ведение государственного земельного кадастра; проведение землеустройства и др. Указом Президента от 30 апреля 1998 г. «О структуре федеральных органов исполнительной власти» Роскомзем был преобразован в Министерство РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Минземстрой). Этому органу исполнительной власти были переданы функции ликвидированных Государственного комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству, Государственного комитета по жилищной и строительной политике, а также Федеральной службы геодезии и картографии РФ.

22 сентября 1998 г. был вновь издан Указ Президента РФ «О структуре федеральных органов исполнительной власти», в соответствии с которым Минземстрой России был ликвидирован, а функции в области управления земельным фондом страны были переданы Государственному земельному комитету РФ

Лекция №5 ( 4 часа)

Тема2.1.: «Управление недвижимым имуществом различных форм собственности»

## 1. Вопросы лекции:

- 1.1. Основные функции регулирования в системе управления государственным имуществом.
- 1.2. Управление муниципальным недвижимым имуществом.
- 1.3. Управление частным недвижимым имуществом.
2. Литература.

### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

## 3. Краткое содержание вопросов

### 3.1. Основные функции регулирования в системе управления государственным имуществом.

1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью предприятий, которые переданы в управление гос-ые объекты недвижимости ч/з программирование, планирование, анализ учета и отчетности.
2. Разработка и применение экономных, долгосрочных и среднесрочных прогнозов развития России и ее субъектов.
3. Финансирование системы управления ч/з федеральные и региональные программы, федеральные бюджеты и бюджеты субъектов.
4. Формирование территориальных, свободных экономических зон.
5. Использование инструментов в бюджетно-налоговой политике (субсидии, субвенции, кредиты, налоговые, инвестиционные льготы)

В блоке оперативного управления существуют 3 группы задач: планирование, контроль, принятие управленческих решений.

Наличие бизнес плана включает в себя определенные цели в виде финансовых показателей, а также в виде определенной стратегии развития предприятия.

Выполнение задачи по контролю зависит от выполнения следующих условий:

- 1) наличие измеряемых критериев оценки.
- 2) справедливость (объективность) оценки.
- 3) реализуемость.
- 4) регулярность (периодичность).

По результатам анализа эффективности текущей деятельности предприятия должны приниматься соответствующие управленческие решения, которые направлены на выполнение их основных задач:

1. Внесение корректив и утверждение уточненной бизнес плана предприятия, в связи с объективными изменениями внешней среды.
2. Решение кадровых вопросов (смещение или замена высшего или среднего руководящего состава).

### 3.2. Управление муниципальным недвижимым имуществом.

Ст. 132 содержит детализацию этих общих положений применительно к предприятиям: «Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью».

Предприятие в целом как имущественный комплекс включает:

- а) земельные участки;
- б) здания и сооружения;
- в) инвентарь и оборудование;
- г) сырье и продукцию;
- д) требования и долг;
- е) нематериальные активы;
- ж) информацию и др. исключительные права.

По Градостроительному кодексу РФ объекты недвижимости — объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность. На основании Гражданского и Градостроительного Кодексов можно сделать вывод, что объект недвижимости — физический объект, «сложная вещь», состоящая из различных элементов. Недвижимость обладает полезными свойствами, обусловленными как физическими характеристиками объекта недвижимости, так и социальной формой ее использования. Как физический объект недвижимость характеризуется: наличием «прочной связи» с землей, на которой она расположена, местоположением (основная и наиболее существенная характеристика), определенным составом элементов, который формирует качественные характеристики (основное функциональное назначение или тип) объекта длительностью физического существования, собственным жизненным циклом, состоящим из двух основных фаз инвестиционно- строительной и фазы потребления (эксплуатации и управления объектом недвижимости вплоть до вывода его из оборота). Недвижимость формирует физический компонент среды обитания человека и составляет одно из фундаментальных условий его жизнедеятельности. В повседневной жизни термин "недвижимость" кажется вполне понятным и как бы само собою разумеющимся. Однако в действительности внешняя видимость далеко не совпадает с юридической сущностью недвижимости, которая во многом определяется особенностями экономического развития страны, сложившимися историческими традициями и другими условиями.

По ст.130 ГК к недвижимому имуществу относятся объекты неразрывно связанные с землей. Вопрос о любой недвижимости включает в себя 3 понятия:

1. Субъект права (граждане, юр.лица, гос.органы, мун.образование, субъекты РФ)
2. Объект права (зем.участки, здания, сооружения, квартиры и т.д)
3. Вид права (собственность, постоянное бессрочное пользование и т.д)

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Все объекты недвижимости подлежат обязательной гос. регистрации. В соответствии с законом «о гос. регистрации прав на недвижимое имущество» право муниципальной собственности подлежит гос. регистрации, при этом муниципалитеты должны вести собственный реестр объектов недвижимости. Должны составляться учетные карты по каждому земельному участку, зданию, предприятию, учреждению. Ежеквартально в такие реестры вносятся соответствующие изменения (при списании, при приобретении новых объектов недвижимости). Каждый объект недвижимости должен быть индивидуализирован, т.е. должны быть указаны все характеристики, которые отличают этот объект от других (площадь, категория, материалы и т.д.). в состав недвижимости муниципального имущества входят здания и сооружения, объекты жилого и нежилого фонда, земельные участки занятые зданиями и сооружениями, а также земельные участки необходимые для содержания и использования находящихся на них объектов недвижимости.

Объекты муниципального недвижимого имущества могут быть предметами таких сделок как купля-продажа и аренды.

При невозможности заключения договора аренды взимается плата за фактическое использование земельного участка.

Объекты недвижимости, в частности земельные участки, могут предоставляться для строительства, а также для целей не связанных со строительством гражданами и юридическими лицами.

Для рационального управления муниципальным движимым имуществом, необходимо, чтобы все объекты прошли инвентаризацию, чтобы также была произведена оценка этих объектов- установления рыночная их стоимость, определены управляющие органами, работающие на территории муниципального образования, проведены работы по установлению границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, объекты электро-газо-тепло-водо-снабжения и водоотведения в этих населенных пунктах.

Передача муниципальной недвижимости в аренду явл. Надежным источником пополнения местного бюджета.

Не являясь монополистом на рынке недвижимости муниципального образования, в отличии от других собственников, муниципалитеты обладают большим объемом ликвидного имущества, которое можно передавать в аренду: оказывая положительное влияние на рынок аренды недвижимости:

1. Сдерживать рост цен на аренду недвижимости.
2. Снижать уровень произвола в отношении арендаторов со стороны частных собственников-арендодателей.
3. Определять уровень корректности и проработанности отдельных положений договоров аренды.

### 3.3. Управление частным движимым имуществом.

Частная собственность-это закрепление права контроля экономическими ресурсами и жизненными благами за отдельными лицами и группами.

В соответствии с действующим законодательством, лицо может по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества, все действия не запрещенные законом, при условии что эти действия не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц.

Частная собственность имеет разновидности:

1. Индивидуальное или собственное право непосредственного контроля находятся у одного человека или членов семьи.

2. Паяная- право контроля принадлежит группе субъектов, которые договариваются об управлении этим имуществом. Таких собственников называют совладельцами. Каждому из них принадлежит определенная доля этой собственности. Величина которой устанавливается в денежном выражении.

3. Акционерная собственность схожа с паяной собственностью, но и есть отличия: каждый кто внес пай в капитал, предприятия получает в замен титульную собственность, ценную бумагу(акцию).

Акционерная собственность не может отчуждаться иначе чем приобретения определенного количества акций у акционеров 3мя лицами.

4. Об-венная собственность группы людей, объединенных в какие-либо общественные группы орг-м. эта собственность не разделяется на доли принадлежащие отдельным лицам, а принадлежит этой организации целиком.

Собственник имеет потенциал и реальные права, которые дают возможность опр-ть направления хар-р использования объекта недвижимости, распорядиться ею.

Права собственника могут быть ограничены государством или самим собственником и называться собственными ограничениями или самоограничениями.

Комплекс реальных прав собственника считается всегда меньше потенциальным, поскольку появляются ограничения и устанавливаются определенные нормативы поведения.

Гос-во ч/з налоги регулирует формирование доходов, запрещает использовать капитал для некоторых видов деятельности, осуществляет лицензирование, устанавливает порядок наследования, разрабатывает нормативы, устанавливает порядок привлечения рабочей силы, осуществляет привлечение к различным видам ответственности, а также может производить другие действия, которые ограничивают права собственников.

Собственник также может ограничить свои права самостоятельно, своими действиями без принуждения. Например собственник может сдать объект другому лицу в аренду, при этом теряя часть прав пользования и распоряжению им. Как правило мотивом такого поведения собственника явл. Эконом-й интерес, однако в некоторых случаях зем.участки, а также строения и сооружения могут передаваться и в безвозмездное пользование.

Собственник может также делегировать часть своих полномочий менеджерам-наемному управляющему, который более эффективно будут использовать нр-венный и денежный капитал собственника. Менеджеры получают достаточную полноту власти над объектом собственности и собственник должен уже контролировать не свою собственность , а деятельность менеджеров по управлению принадлежащим ему имуществом.

Теряя во власти над объектом недвижимости, собственник за счет привлечения профессиональные менеджеров выигрывает. Получая больше свободного времени и большую экономическую выгоду.

#### Лекция № 6 (2 часа)

#### Тема 2.2.: «Управление имуществом предприятий различных форм собственности»

##### 1. Вопросы лекции:

- 1.1. Управление имуществом унитарных предприятий.
- 1.2. Управление имуществом акционерных обществ.

##### 2. Литература.

##### 2.1. Основная литература:

- 1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
- 2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов

/ Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с.  
<https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с.  
<https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **3. Краткое содержание вопросов**

#### **3.1. Управление имуществом унитарных предприятий.**

ФЗом о гос. и мун. Унитарных предприятий от 14.11.02 за номером 161-ФЗ, а также соответствующими статьями ГК опре-ся правовое положение унитарных предприятий, права и обязанности собственников имущества этих предприятий

Имущества унитарных предприятий принадлежит на праве собственности РФ субъектам РФ и мун. образования, т.е унитарные предприятия могут быть федеральными, областными или муниципальными.

Имущества унитарных предприятий формируются за счет:

1. Имущества закрепленного на праве хоз.ведения или оперативного управления собственником этого имущества
2. Доходов унитарного предприятия от его деятельности
3. Иных не запрещенных законом источников

Имущества унитарного предприятия являются неделимым и не могут быть распределено по долям и разделено м/у работниками.

Субъектами права хоз.ведения и оперативного управления могут быть только существующие в таких опре-но правовых формах как предприятия или учреждения.

Субъектом права хоз.ведения может быть го.унитарные предприятия, а субъектами оперативного управления, помимо ГУПов, принадлежащих категории коммерческих организаций могут быть и учреждения, принадлежащие к некоммерческим организациям.

В соответствии со ст.294 ГК РФ право хоз.ведения это право, закрепленное за унитарным предприятием на основании которого оно владеет пользуется и распространяется имуществом собственника в пределах установленных законом и учредительными документами в соответствии с целями деятельности, заданиями собственника и назначением имущества.

Собственник имущества унитарного предприятия основанного на праве хоз.ведения имеет след.полномочия:

1. Принимает решения о создании унитарного предприятия
2. Опре-т цели, предмет и виды деятельности
3. Определять порядок составления, утверждения и установления показателей планов финансово-хозяйственной деятельности предприятия
4. Утверждает устав унитарного предприятия и вносит изменения в него
5. Принимает решения по реорганизации или ликвидации унитарного предприятия
6. Формирует уставной фонд унитарного предприятия
7. Дает согласие на распоряжение недвижимым имуществом
8. Осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранности принадлежащего унитарному предприятию имущество
9. Утверждает показатели экономической эффективности предприятия и осуществляет контроль за их выполнением
10. Дать согласие на совершение крупных сделок ( при стоимости имущества более 10% уставного капитала или более 50000 мин. Размеров оплаты труда

11. Имеет другие права и несет другие обязанности предусмотренные законодательством РФ

Собственники имущества унитарного предприятия, основанных на праве оперативного управления, наделены более широкими правами, а именно:

- Доводить до казенного предприятия обязательные для исполнения заказы, на поставки товаров, выполнения работ и оказания услуг для государственных и муниципальных нужд

- Утверждать смету расходов и доходов предприятия

- Унитарное предприятие ни в праве совершать сделки без согласия собственников по предоставлению займов, поручительств, продажи имущества, сдачи его в аренду, внесение его в качестве вклада в другое юридическое лицо и другие сделки связанные с распоряжениями имущества собственника

Сделки совершенные с нарушением установленных законом требований, т.е. без согласия собственника могут быть признаны недействительными

Уставом предприятия могут быть предусмотрены виды и размеры сделок, которые могут совершаться без согласия собственника

### 3.2. Управление имуществом акционерных обществ.

Взносы в АО выражаются приобретением ценных бумаг, которые дают владельцу определенные права на участие в работе и деятельности которые исчерпываются имущественными обязанностями участников общества.

Акция - именная бумага закрепляющая права ее владельца, на получение части прибыли в виде дивидендов или участие в управлении АО

АО, как юридическое лицо характеризуется следующими признаками:

АО - объединение капиталов. Основой для создания АО служит соединение активов учредителей

АО объединяет имущество участников для ведения предпринимательской деятельности

АО может функционировать в рамках любой формы собственности, а также и при смешанной форме.

АО представляет собой организационно-правовую форму коммерческого предприятия, осуществляющее свою деятельность в условиях рыночной экономики

В виде АО могут создаваться производственные, строительные, торговые, банковские, кредитные, страховые и иные организации.

АО может быть открытым и закрытым. Вид АО отражается в наименовании и уставе общества.

ОАО проводит открытую подписку на выпускаемые акции и осуществляет их свободную продажу. Для ОАО не допустимо установление преимущественного права самого общества или его акционеров на приобретение акций отчуждаемых акционерами этого общества. Число акционеров не ограничено.

В ЗАО акции распределяются только среди учредителей или определенного круга лиц. ЗАО не вправе предлагать свои акции для приобретения неограниченному кругу лиц. В ЗАО не может быть более 50 акционеров. Если количество акционеров становится больше, то общество должно быть преобразовано в открытое или ликвидировано в судебном порядке

АО является собственником имущества, объектов интеллектуальной деятельности и т.д. источником формирования имущества является:

1. Денежные вклады и имущество вносимое в качестве вклада
2. Доходы от продажи ценных бумаг
3. Доходы от реализации продукции
4. Доходы от аренды зданий

После уплаты налогов, расчетов с кредиторами, оставшееся в распоряжении общества, прибыль распределяется в соответствии с решением общего собрания акционеров на капитал общества и дивиденды по акциям.

Как правило дивиденды выплачиваются 1 раз в год. Решение о выплате промежуточного дивиденда принимаются советом директоров об-ва.

В АО формируются:

1. Резервный фонд
2. Фонд оплаты труда
3. Фонд развития нравственной базы
4. Фонд соц.развития
5. Целевой фонд

Состав, размеры, источники образования и назначения каждого из фонда опр-ся советом директоров.

Возможные убытки об-ва покрываются за счет средств резервного фонда.

Право акционера на участие управления об-вом реализуется в праве участвовать в общем собрании акционеров, а также в праве избирать и быть избранным в др. органы управления обществом. Надзор за деятельностью об-ва и ответственность за управление делами несет совет директоров, текущее руководство дея-ти АО осуществляет ген.директор

Правление об-ва- орган управления оперативной деят-ти, состоящий из менеджеров высшего звена, которые назначаются советом директоров.

Ревизионная комиссия об-ва- орган, осуществляющем ф-ии внутреннего, финансового, хоз-го и правового контроля за деят-тью об-ва, члены этой комиссии избираются общим собранием акционеров.

Контрольный пакет акций- кол-во акций собственности акционера, кот. Обеспечивает практически единоличное принятие решения или их блокировку по вопросам деят-ти об-ва выносимым на общее собрание акционеров.

Лекция №7 ( 2 часа)

Тема 2.3.: «Операции на рынке недвижимого имущества»

1. Вопросы лекции:

- 1.1. Понятие, структура и функции на рынке недвижимости
- 1.2. Особенности рынка недвижимости
- 1.3. Основные участники рынка недвижимости

2. Литература.

2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

3. Краткое содержание вопросов

3.1. Понятие, структура и функции на рынке недвижимости



1. Рынок недвижимости – это сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости и эконом. субъектов, обеспечивающих его функционирование.

Структура рынка недвижимости включает 3 основных эл:

- Объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка недвижимости.

Выделяют так же функции рынка недвижимости в национальной экономике:

1. Решение социальных задач, связанных с созданием и использованием свойств недвижимости.

2. Отчуждение и приобретение полностью или постоянно прав собственности на объекты недвижимости, от одного экономического субъекта и другому и защиты его прав.

3. Свободное доминирование цена на объекты недвижимости.

4. Перераспределение ден. потоков между конкурирующими способами использовавших земель и объектов недвижимости.

Значение рынка недвижимости как сектора рыночной экономики.

5. Колоссальная стоимость национального богатства, материализованного в объекты недвижимости, из которых, по крайней мере половина, м.б. вовлечена в региональный оборот и приносить ренту владельцам, доход-предпринимателям, налоговые платежи и др платежи в бюджеты.

6. Достигается в ряде регионов и городов высокий уровень дохода бюджета от первичной продажи, сдачи в аренду.

7. Создание большого количества рабочих мест, как во время строительства, так и при эксплуатации, а так же в процессе, функционирования недвижимости.

8. Высокий уровень сбора в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней.

### 3.2. Особенности рынка недвижимости

1. Локализованность рынка вытекающая из того, что товары неподвижны, в какой-то степени уникальны и их ценность в реалистичной мере зависит от окр. среды.

2. Открытая информация о состоянии рынка бывает и не всегда достоверной, т.к сделки с недвижимостью часто носит эксклюзивный, конфиденциальный характер.

3. Владение недвижимым имуществом предполагает 4 вида затрат:

- единовременные выплаты
- затраты на поддержание объекта в функционирующем состоянии
- налог на недвижимое имущество

4. Относительное число участков рынка

1. Наличие стоимостной оценки объекта, ктр подвижна в течении времени.

### 3.3. Основные участники рынка недвижимости

Субъектами или участниками рынка недвижимости являются торговцы, покупатели, а так же профессиональные участники рынка.

Деятельность участников может носить как постоянный так и временный характер. А по участию государственных структур они делятся так же на институциональные и неинституциональные.

Классификация участников рынка недвижимости

Всех участников на рынке недвижимости можно объединить в три группы:

Продавцы. Продавцами могут быть граждане, предприятия, иностранные лица, которые являются собственниками недвижимых объектов;

Покупатели-инвесторы, они вкладывают заемные, собственные средства в форме капитала и обеспечивают целевое распределение капитала;

Профессиональные участники — это инфраструктурные предприятия, с помощью которых обеспечивается функционирование рынка в соответствии с установленными

нормами.

Профессиональные участники рынка недвижимости — это профессиональные посредники, которые реализуют объекты недвижимости: брокеры, юридические фирмы, маклеры, риелторы, дилеры, страховые компании, уполномоченные лица.

Риэлтор — предприниматель, занимающийся операциями с жильем или другими видами недвижимости.

Риэлторская деятельность — осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) деятельность по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица, гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них.

Риэлторские организации — продавцы жилья, осуществляющие:

продажу жилья по поручению других участников рынка, в том числе правительства Москвы;

продажу жилья из собственных жилищных фондов;

участие в организации и проведении торгов по реализации жилья, на которое наложено взыскание.

**Участники рынка** — это группа лиц или компаний, которые вступают в отношения друг с другом с целью осуществления операций с недвижимостью:

покупатели;

продавцы;

арендаторы;

арендодатели;

кредитные учреждения;

заемщики;

девелоперы;

строители;

менеджеры;

владельцы;

инвесторы.

**Кредиторы** — это кредитно-финансовые организации, которые предоставляют капитал тем инвесторам, которые не располагают достаточными средствами.

**Инвесторами** могут выступать физ. и юр.лица, приобретающие недвижимость и поддерживающие ее в пригодном состоянии. Инвесторы решают, какой проект, когда и сколько инвестировать.

**Риелтор** — лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, осуществляя при этом различные виды сделок с недвижимым имуществом и правами на него. Риелторы продают только свои услуги.

**Девелопер** — организатор, преобразующий землю для нового ее использования.

Лекция №8 ( 2 часа)

Тема 2.4.: «**Инвестиции. Государственное регулирование инвестиционной деятельности**»

### 1. Вопросы лекции:

1.1. Понятие, виды, условия инвестиций.

1.2. Госрегулирование инвестиционной деятельности.

### 2. Литература.

#### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп.

Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **3. Краткое содержание вопросов**

#### **3.1. Инвестиции. Понятие, виды, условия.**

Инвестиции представляют собой вложение каких-либо средств или капитала в виде материальных имущественных ценностей, а так же иных ценностей с целью получения прибыли и прибыльного различия капитала. Инв являются неотъемлемой частью современной экономики. От предств инвест отличаются наличие повышенной степенью риска кредит и % к нему.

Существуют сл. объекты инвестиционной деятельности:

1. Денежные средства, вклады, акции
2. Движимое и недвижимое имущество
3. Авторские права
4. Права получения земель, другими природными ресурсами.

Инвест деятельность можно разделить на 2 основных этапа:

1. Инвест разработки( предварительные исследования)
2. Капитальное строительство (проектирование)

Классификация инвестиций:

#### **1. По объекту исполнения:**

- реальные
- капитальный ремонт
- вложение в материал активы
- финн. инвестиции
- спекулятивные инвестиции

#### **2. По целям исполнения:**

- прямые инвестиции
- портфельные инвестиции
- реальные инвестиции
- нефинансовые инвестиции
- интеллектуальные инвестиции

#### **3. По срокам вложения:**

- краткосрочные (до 1 г)
- среднесрочные (до 3х лет)
- долгосрочные (свыше 3х лет)

#### **4. По форме собственности на инв ресурсы:**

- частные
- государственные
- иностранные

#### **5. По региональному признаку.**

3.2. Гос. регулирование инв. деятельности – определенные законодателем формы и методы эконом и админ характера, используемые органами управления всех уровней для осуществления инвест. политики, обеспечивающий решение задач соц эк развития регионов.

Цели гос. регулирования инв. деятельности:

1. Стимулирование инв. деятельности

2. Привлечение иностр. инвесторов

Защита прав и интересов инвесторов

Инвестиционная деятельность в России регулируется как общим государственным законодательством, так и системой специальных нормативных актов.

Принципиальное значение имеют такие законы, как Конституция РФ, Гражданский и Налоговый кодексы, законы об акционерных обществах, о собственности, о приватизации, о внешнеэкономической деятельности, о тарифном контроле и валютном регулировании и др.

В нашей стране также приняты специальные законы, постановления, нормативные акты, которые регулируют непосредственно инвестиционный процесс. К ним следует отнести Закон Об инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений от 25.02.99 г. Данный закон определяет правовые, экономические и социальные условия инвестиционной деятельности; объекты и субъекты инвестиционной деятельности, защиту прав, интересов и имущества субъектов инвестиционной деятельности вне зависимости от форм собственности.

Принят ряд постановлений Правительства РФ, которые направлены на повышение роли государственной инвестиционной и структурной политики, стимулирование процесса привлечения внебюджетных инвестиций в производственную сферу, создание условий для дальнейшего развития инициативы частных инвесторов по реализации высокоэффективных инвестиционных проектов.

В целом, государственное регулирование осуществляется:

- в соответствии с государственными инвестиционными программами;
- прямым управлением государственными инвестициями;
- введением системы налогов с дифференцированием налоговых ставок и льгот;
- предоставлением финансовой помощи в виде дотаций, субсидий, субвенций, бюджетных ссуд на развитие отдельных территорий, отраслей производства;
- проведением финансовой и кредитной политики, политики ценообразования (в том числе выпуском в обращение ценных бумаг), амортизационной политики;
- контролем за соблюдением государственных норм и стандартов;
- антимонопольными мерами, приватизацией объектов государственной собственности, в том числе объектов незавершенного строительства;
- экспертизой инвестиционных проектов.

Государство использует как административные, так и экономические методы воздействия на инвестиционную деятельность в стране.

Административные (прямые) методы регулирования предполагают прямое воздействие на субъекты инвестиционной деятельности; государство обладает правом и возможностью осуществлять принуждение по отношению к другим субъектам экономики, используя регламенты, запреты, ограничения, разрешения. В качестве инструментов подобного воздействия выступают законодательные и нормативные акты. Например, законом устанавливается, что все инвестиционные проекты подлежат экологической экспертизе.

Инструменты государственного регулирования инвестиционной деятельности включают:

- государственные инвестиционные программы;
- дотации;
- субсидии;

субвенции;  
бюджетные ссуды на развитие отдельных территорий и отраслей;  
финансовую и кредитную политику;  
политику ценообразования;  
амортизационную политику;  
контроль соблюдения государственных норм и стандартов;  
антимонопольную политику;  
экспертизу инвестиционных проектов;  
прямое государственное управление государственными инвестициями.

Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» предусматривает, что государственное регулирование инвестиционной деятельности может осуществляться с использованием иных форм и методов в соответствии с законодательством РФ.

Государство в инвестиционном процессе выступает одновременно как инвестор и как носитель властных полномочий.

Федеральным органом государственной власти, осуществляющим функции государственного регулирования инвестиционной деятельности, является Министерство экономического развития и торговли РФ, а именно его структурное подразделение — Департамент федеральных целевых программ и государственных инвестиций.

Задачи Департамента федеральных целевых программ и государственных инвестиций:

разработка и организация работ по формированию Федеральной адресной инвестиционной программы

анализ и прогнозирование инвестиционной деятельности, в том числе в государственном секторе "экономики;

разработка принципов, методов и форм реализации концепции государственного инвестирования в экономику России, обеспечивающей привлечение капитальных вложений инвесторов, в том числе частных, и их эффективное использование.

#### Лекция № 9 ( 2 часа)

**Тема 3.1.: «Управление как система мер по обеспечению устойчивого и сбалансированного функционирования территории»**

##### 1. Вопросы лекции:

1.1. Понятие и сущность управления территориями

1.2. Понятие региона.

1.3. Механизм Территориального Управления

##### 2. Литература.

###### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. — 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2022. — 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

###### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум

для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### 3. Краткое содержание вопросов

#### 3.1 Понятие и сущность управления территориями

Управление территориями понимается как система мер являющаяся частью гос управления.

Сущностью управления территориями является совокупность мероприятий по обеспечению такого функционирования территории, при котором уменьшается проявление негативных факторов и развивается положительные функции в экономической и других сферах территории.

#### 3.2. Понятие региона.

Наиболее употребляемые критерии для определения понятия регион: география(местоположение, площадь территории, количество населения) производственный функциональный критерий(преобладающий виды деятельности), градостроительный.

Регион как целостная система со своей структурой, функциями, связями, историей, условиями жизни населения имеет массу особенностей.

В функционировании региона большое значение имеет население в целом и трудовые ресурсы в частности.

Существует несколько вариантов классификации регионов: по уровню соц.- эк. развития:

- развитые регионы с высоким уровнем производства и жизни людей.
- регионы со средним экономическим потенциалом
- проблемные регионы, которые можно разделить на депрессивные и отсталые.

Одним из основных признаков регионального определения выступает целостность, которая означает рациональное использование природно-ресурсного потенциала региона, пропорциональное сочетание различных отраслей производства, формирование устойчивых внутри и межрегиональных производственных связей, а так же наличие определенных национальных традиций в регионе.

Еще одним проявлением целостности региона является сбалансированность, комплексность, пропорциональное развитие производственных сил региона. При эффективном региональном развитии не наблюдается внутрирегиональных диспропорций и сохраняется способность региона осуществить производство на основе имеющихся ресурсов.

К показателям комплексности региона относят:

1. Процент продукции, производимой и потребляемой в регионе.
2. Процент продукции производимой в других регионах и потребляемой в данном регионе.
3. Степень использования региональных ресурсов.

В зависимости от структуры регионального хозяйства, регионы можно разделить на:

1. Добывающие – у которых велика доля экспорта.
2. Агропромышленные – сформировавшиеся внутри региона системы, ограждающие себя от проблем других регионов.

Регион — это территория в административных границах субъекта Федерации, характеризующаяся: комплексностью, целостностью, специализацией и управляемостью, т.е. наличием политико-административных органов управления.

Район- это не политическая и не административная единица. Мы можем сказать лишь, что это территория, отличающаяся достаточно характерными признаками для того,

чтобы отделить ее от соседей. Под районом вообще следует понимать территорию, характеризующуюся однородностью в одном или нескольких отношениях (аспектах)»

Наиболее часто употребляемыми критериями для формирования понятия «регион» являются:

- географические (расположение, величина территории и количество населения);
- производственно-функциональные (специфика преобладающих видов деятельности);
- градостроительные (характер застройки объектов производственной деятельности, жилья и обслуживания);
- социологические (нормы общения, поведения).

Существует немало вариантов классификации регионов России по уровню социально-экономического развития. Так, специалисты федеральных ведомств России и ученые РАН выделяют три группы регионов с качественно различными характеристиками состояния экономики и социальной сферы: развитые регионы с достаточно высоким уровнем производства и жизни людей; регионы со средним экономическим потенциалом; проблемные регионы с низким уровнем социально-экономического развития. В группе последних выделяются депрессивные и отсталые регионы.

Комплексность хозяйства региона означает сбалансированность, пропорциональное согласованное развитие производительных сил региона.

### 3.1. Механизм Территориального Управления

Для создания эффективного механизма территориального управления необходимо четко рассчитывать: чем управлять, как управлять, как решать проблемы и кто должен это делать.

Объектом территориального управления выступает весь хозяйственный регион, который делится на 2 сферы: производственно-хозяйственную и социально-хозяйственную.

Управление в производственно-хозяйственной сфере должно строиться на основе эк. методов, а в социальной сфере применение этих методов ограничено, в связи с этим механизмом управления в этих сферах так же различаются.

Экономические методы управления представляет собой совокупность методов воздействия путем создания определенных эконом. условий для решения поставленных задач.

Экономическую основу регионального управления составляет региональная собственность, региональное имущество, переданное в управлении региональным органам.

Регион. собственность представляет собой имущество, часть которого закреплена за гос. предприятиями на праве хоз. ведения или оперативного управления, а другая часть представлена средствами соответствующего бюджета.

Сфера соц. хозяйствования включает в себя следующие моменты:

1. Условия труда и отдыха
2. уровень материального благосостояния населения.
3. Уровня воспитания, образования и здравоохранения
4. Доступность участия в управлении.

Функции регионального управления как формы воздействия на экономические, социальные, экологические и др процессы в регионе можно дифференцировать по назначению и содержанию. Многообразие функций регионального управления обусловлено кругом широких задач, при этом выделяют 3 функции:

- целеполагание
- регулирование
- стимулирование.

Функция стимулирования заключается в целенаправленном воздействии субъекта управления на социально-экономические процессы региона.

Лекция №10 ( 2 часа)

Тема 3.2.: «**Основы управления территориями регионов РФ**»

#### 1. Вопросы лекции:

- 1.1. Региональное управление территориями.
- 1.2. Региональная экономическая политика.

#### 2. Литература.

##### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

##### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

#### 3. Краткое содержание вопросов

##### 3.1 Региональное управление территориями.

Региональное управление может рассматриваться как государственная политика регионального развития, состоящая из нормативного комплекса мер по эффективному развитию регионов. Существующий инструмент региональной политики:

1. политика стимулирования занятости, которая включает в себя:

1.1 Стимулирование перемещения предложения труда между регионами.

1.2 Политика миграционной оперативности работников внутри региона, т.е. перемещение работников между сторонами производства, а так же достижение соответствия между профессионализмом и структурой рабочих мест региона.

2. Политика стимулирования капитала - проявление мобильности капитала, нацеленная на достижение соответствия между спросом и предложением.

Условия регионального развития:

1. Скоординированность принятия на региональном и местном уровне мер по созданию условий для развития отраслей экономики и социальной сферы, с точки формирования зон, опережающего экономического роста на территории страны с учетом преимуществ каждого из регионов.

2. Оказание дополнительно финансовой поддержки регионам при условии выравнивания их условий соц.- эконом развития.

3. применение механизмов стимулирования органов гос. власти субъектов и органов МСУ и оперативному осуществлению их полномочий и созданию максимально благоприятных условий для политического соц.- эконом развития региона.

Развития региона независимо от его специфики подразумевает решение сл. важных задач:

1. Развитие транспортной, телекомун. и иной инфраструктуры, при условии



направления инвестиций ориентированных на развитие инфраструктуры.

2. применение особых тарифов финансово-кредитного и налогового регулирования для депрессивных региональных территорий. К депрессивным регионам относят Сахалинскую обл.

3. Проявление эффективности действия органов гос. власти субъектов, органов МС предоставлением средств финансовой поддержки на единых прозрачных условиях. Распределение финансовой поддержки между отраслями экономики и сторонами соц. сферы должно исходить из приоритетов региона и государства в целом, а так же должна учитываться бюджетом обеспеченности региона, обеспеченность объектами соц. и производственной инфраструктуры.

Необходимо создание стимулов для региональных местных властей к эффективному осуществлению полномочий и использованию финансовых ресурсов.

При максимальной реализации эконом. потенциала территория одновременно устанавливает контроль за расходованием средств бюджета, на основании обобщения полученных результатов, т.е. достижение устойчивых показателей обеспеченности населения соответствующими услугами и показателей эк. роста. Неисполнение обязательств должно влечь ответственность органов власти и прекращению финансирования из соответствующего бюджета.

### 3.2. Региональная экономическая политика.

Рег. политика – особый вид гос. экономической политики направленной на гос регулирование: развитие регионов с помощью административных, экономических и правовых мер.

Глобальной целью региональной эк. политики явл. достижение более эффективного равномерного роста предприятий и экономической активности на территории страны.

Для гармоничного развития региона следует определять 2 стороны – социальную и экономическую.

1. Экономическая активность требует рационального распределения производства и использования производств потенциала каждого региона.
2. Социальная справедливость – такое пространственное распределение экономической действительности при ктр, жители всех регионов имеют более или менее равные возможности достижения желаемого благосостояния.

Для реализации региональной экономической политики необходимо располагать набором политических и экономических инструментов, которые могут использоваться органами гос. управления разных уровней для воздействия на отд. регионы в частности и на несколько регионов или всю страну, в целом.

Инструментарий регион. политики вкл. в себя средства, используемые в экономической политике для разрешения региональных проблем. Существует множество классификаций, используемых для эксплуатации инструментов регион эк политики.

Наиболее оптимальной представляется деление на макро и микро эконом. инструменты.

Средства макроэконом. политики вкл. Налоговую, бюджетную, кредитно-денежную социальную и др. виды экономической политики, которые могут исполняться на национальном уровне для проведения политики центр. органами власти по отношению к региону. Мерами макроэконом. политики м.б. реализованы по средствам частичного контроля за теми или иными инструментами на уровне отдельных регионов, либо контроль сосредотачивается в руках централ власти.

Средства микроэк. политики используется при регионал политики определяется в зависимости выбора объема воздействия: труд или капитал, и выборе копирования воздействия: внутренними или внешние изменения условий деятельности.

Разница между макро и микроэк. политикой состоит в том, что использование макроэк. инструментов нацелено на изменение распределения спроса на товар и регулирование

этого процесса осуществляется в рамках достижения равновесия на межрегиональном рынке.

Микроэкон. инструменты используются для прямого влияния на регион в целом и его части, а также на отдельных хозяйствующих субъектов.

Значительную роль в муниципальных образованиях играет малое предпринимательство которое является одним из ключевых элементов экономики на местах.

Малых и средний бизнес начинает доминировать, поскольку лучше приспособлен к быстрой смене в технологической сфере производства продукции и может создавать конкурентноспособную продукцию при небольших капиталовложениях.

Создание эконом пространства для ведения малого бизнеса возложено в основном на региональные и муниципальные органы власти.

С каждым годом увел. расходы по поддержке и развитию предпринимательства.

В настоящее время реализуются сл. направления гос. поддержки предпринимательства:

1. Субсидирование процентной ставки (частичное) кредитования предпринимателей на срок не более 3х лет.
2. Предоставление гарантов начинающим предпринимателям на создание собственного дела при условии наличия у предпринимателя собственных средств в размере не менее 10%
3. Развитие микрокредитования. Микрозаймы выдаются из Оренб. фонда поддержки малого предпринимательства.
4. Софинансирование муниципальных программ развития малого бизнеса в городах и регионах.

Применение механизмов реализации гос. поддержки на областном и муниципальном уровне направлено на достижения сл. 4 осн. целей:

1. Распределение бюджетных средств на основе целевых программ при условии повышения эффективности расходования продукта.
2. Поддержка и развития предпринимательства, как обеспечение накопляемости местных бюджетов, стабильности и занятости граждан.
3. Улучшения индивидуального климата для обеспечения привлечения доп. средств на развитие территории, конкурентноспособность местного товаропроизводителя.
4. Введение сист. оценки деятельности органов власти с целью улучшения качества исполнения их полномочий.

#### Лекция №11 ( 2 часа)

#### Тема 3.3.: «Основы управления муниципалитетами»

##### 1. Вопросы лекции:

1.1. Управление территориями на муниципальном уровне  
территории городов, посёлков, станиц, районов (уездов), сельских округов (волостей, сельсоветов) и других муниципальных образований.

1.2. Методы управления муниципальной территорией

1.3. Субъекты права, осуществляющие управление земельными ресурсами

2. Литература.

##### 2.1 Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

##### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### 3. Краткое содержание вопросов

3.1. Управление территориями на муниципальном уровне. Территории городов, посёлков, станиц, районов (уездов), сельских округов (волостей, сельсоветов) и других муниципальных образований.

Местное самоуправление осуществляется на определённой территории (территориальное самоуправление). В РФ местное самоуправление осуществляется на всей её территории в городских, сельских поселениях и на других территориях. ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления РФ» № 131 от 06.10.2003 г. относит к этим территориям территории городов, посёлков, станиц, районов (уездов), сельских округов (волостей, сельсоветов) и других муниципальных образований.

К городским поселениям в РФ относятся города и посёлки городского типа.

К первым относятся: города федерального значения (их всего два - Москва и Санкт-Петербург); города республиканского, областного, краевого и окружного (автономного округа) значения; города районного значения.

К посёлкам городского типа относятся: рабочие посёлки, курортные посёлки и дачные посёлки.

К сельским поселениям на территории РФ относятся: сельские районы, сельсоветы, сельские посёлки, села, деревни, станицы, хутора, аулы и т.п.

Как видно из приведённого перечня территорий, местное самоуправление в РФ осуществляется, прежде всего, в пределах определённых административно-территориальных единиц, которые образуют территориальное устройство каждого из субъектов РФ и относятся к компетенции последних. Однако территориальные основы местного самоуправления не всегда могут совпадать с административно-территориальными единицами. Оно может осуществляться и на территориях, не являющихся таковыми: округ (район) в городе: село; деревня; станица и др.

Территорию муниципального образования составляют земли городских, сельских поселений, прилегающие к ним земли общего пользования, рекреационные зоны, земли, необходимые для развития поселений, и другие земли в границах муниципального образования, независимо от форм собственности и целевого назначения.

Муниципальная территория — это не просто территория, пространство, служащее местом размещения промышленных объектов, развития производительных сил общества; это природная среда, предназначенная создать для существования и развития общества благоприятные условия.

К муниципальной территории законодательство относит все земли, находящиеся в пределах муниципалитетов, которая является для них внешней границей.

Черта муниципалитетов отделяет земли муниципального образования от иных земель. Установление и изменение черты образования определяется, на основе утверждённой градостроительной и землеустроительной документации, законами субъектов Российской Федерации.

Муниципальные образования, действуя через органы местного самоуправления, выполняют своего рода «подготовительную работу», необходимую для организации эффективного использования земли. В качестве инструмента, реализующего такой механизм управления, может и должен использоваться гражданско-правовой подход к управлению землёй, при котором набор и уровень норм и способов по управлению землёй устанавливается в зависимости от целевого использования земельных участков

#### 2.2. Методы управления муниципальной территорией

Рыночные отношения требуют принципиально новых подходов к формированию и осуществлению земельной политики. Особенно это актуально для крупных городов, обладающих материальными ресурсами и высоким интеллектуальным потенциалом, что позволяет быстро и эффективно мобилизовать рыночный потенциал земельных ресурсов, привлечь инвестиции в наиболее важные сферы жизнедеятельности города.

Чем больше площадь города и его население, тем существеннее дифференциация в стоимости земельных участков на окраине и в центре города.

При этом однажды распределённая земля практически не перераспределяется, что приводит к замедлению темпов развития города.

Резкие рыночные колебания существенно сглаживаются правилами зонирования и другими мероприятиями. Однако в городе, функционирующем в условиях рыночной экономики, изменяющаяся цена на землю оказывает влияние на землепользование во всех районах. Если тип и интенсивность землепользования в застроенной части города отличаются от оптимального, то цены на землю становятся мощным стимулом для перераспределения земли и для её более эффективного использования. Соотношение цен на землю в центральной и периферийной частях крупных городов достигает соотношения 10:1 и более. Продукция промышленных предприятий в центральных районах города может стать неконкурентоспособной из-за низкого показателя количества рабочих мест на единицу площади земельного участка, большой занимаемой площади, издержек на экологические мероприятия. Поэтому доля промышленных зон в центральной части города существенно сокращается.

Некоторые оценки показывают, что при уменьшении в центральной части города доли промышленных зон примерно на 10% можно высвободить около 10 000 га земель.

Вследствие разницы в стоимости земли в центральной и периферийной частях города, стоимость передислокации промышленного предприятия на окраину может составлять 10-20% от стоимости занимаемого земельного участка. Причем, если предприятие, занимающее земельный участок, станет объектом земельного рынка, то передислокация станет ему выгодной. Следовательно, процесс передислокации будет форсироваться рыночными отношениями.

Многие предприятия (прежде всего с вредным для экологии города производством) выводятся из города. В промышленных зонах появляется жилая застройка. Активно идёт освоение сельскохозяйственных земель под коттеджную застройку. Указанные процессы ставят вопрос о пересмотре традиционного деления города на селитебную (жилую) застройку и промышленные зоны. Поэтому необходимо выработать новые подходы к классификации городских земель.

Для эффективного управления муниципальной собственностью, в том числе и территорией, используется весь спектр методов и механизмов, который нацелен на:

- эффективное использование муниципальных объектов для оказания органам местного самоуправления услуг жизнеобеспечения и социальных функций;
- повышение поступлений финансовых средств от использования объектов недвижимости, находящихся на муниципальной территории;
- стимулирование развития реального сектора экономики за счёт объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности;
- обеспечение максимально простого и удобного доступа предпринимателей к объектам, недвижимости, находящихся в муниципальной собственности;
- вовлечение в хозяйственный оборот объектов, незавершенных строительством, находящихся на муниципальной территории.

Для достижения этих целей необходимо:

- а) сформировать по функциональному назначению Реестр недвижимости, находящейся в муниципальной собственности, содержащий количественные, технические показатели, оценочную стоимость объектов, и правовые основы объектов недвижимости;

б) разработать классификацию всех объектов по функциональным группам, которая станет основой для выработки политики управления муниципальной собственностью, рекомендовать и утвердить данную классификацию местной администрацией, разработать и утвердить основы финансовой политики по отношению к каждой группе.

Классифицировать объекты предлагается в соответствии с теми функциями муниципальной собственности, которые определены законодательством, - служить источником получения доходов и удовлетворения социально-экономических потребностей населения:

основные объекты - объекты, используемые для осуществления функций жизнеобеспечения и услуг населению, входящих в соответствии с законодательством в обязанности местного самоуправления;

дополнительные объекты - объекты, используемые для осуществления функций, не входящих в обязанности местного самоуправления, но поддерживаемые в силу их социальной значимости;

избыточные объекты - объекты, используемые для осуществления функций и услуг, не включенных в перечень обязательных и социально значимых. Такие объекты должны приносить доход местному сообществу.

Механизмами проведения политики в сфере земельных отношений являются:

- реализация конституционных прав органов местного самоуправления на владение, пользование и распоряжение земельными участками;
- повышение эффективности управления муниципальными земельными ресурсами;
- формирование основ муниципального земельного рынка и его инфраструктуры;
- увеличение инвестиционного и производственного потенциала земель, находящихся в муниципальной собственности.

Основными направлениями политики органов местного самоуправления в области земельных отношений являются:

- введение в экономический оборот свободных, незастроенных земель населённых пунктов, с учётом ограничений, установленных Земельным кодексом;
- переход на конкурсный принцип предоставления в аренду свободных земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;
- проведение государственной кадастровой оценки муниципальных земель;
- осуществление стоимостной оценки и правового зонирования территорий органов местного самоуправления.

### 3.3. Субъекты права, осуществляющие управление земельными ресурсами

Практически во всех экономически развитых странах основой управления земельными ресурсами городов является государственное регулирование правоотношений на землю, хотя принципы, формы и подходы к правовому решению этой проблемы в разных странах существенно различаются.

Примером основ управления земельными ресурсами для России могут служить существующие в настоящее время нижеуказанные субъекты управления и субъекты права.

1. Субъектами управления являются:

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

2. Субъекты права, осуществляющие управление земельными ресурсами:

- хозяйствующие субъекты;
- органы государственной власти и местного самоуправления в соответствии с компетенцией, установленной законодательством;
- физические или юридические лица, уполномоченные органами власти.

В соответствии со сложившейся ситуацией земельные ресурсы рассматриваются как территория в целом, на которой осуществляется жизнедеятельность социума, и как обособленные земельные участки — части территории субъекта РФ, муниципального района, города и т. д., имеющие площадь, границы, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре.

Управление направлено на повышение эффективности использования земельных ресурсов, вовлечение земельных участков в гражданский оборот на основе:

- а) возможности оперативной государственной регистрации прав на земельный участок;
- б) формирования объекта недвижимости, определения его правового статуса;
- в) разработки и утверждения системы законодательных и нормативных актов об установлении (определении) сервитутов, ограничений и обременений, целевого назначения земельного участка;
- г) наличия земельно-информационной системы, основанной на данных Государственного земельного кадастра;
- д) создания и развития инфраструктуры рынка оборота земельных участков и/или прав на земельные участки, включающего специализированные кредитные учреждения, риэлтеров, институт оценки и др.;
- е) определения порядка ценообразования на земельные участки (права на них), передаваемые в гражданский оборот;
- ж) определения нормативов землепользования (участков, передаваемых в соответствии с целевым назначением под социальные и другие объекты, а также в рамках реализации городских заказов и программ);
- з) сверхнормативных участков, передаваемых за дополнительную плату и т. п.);
- и) проведения кадастровой оценки земель.

Исходя из этого земельные участки подлежат обязательному межеванию и регистрации прав на них. Действие сервитутов, обременяющих использование земельных участков в городе, предусматривает учет особенностей существования городской среды и возможностей дополнения перечня сервитутов по установленной процедуре в интересах города по инициативе уполномоченного органа.

Управление земельными ресурсами, в основном, направлено на:

- а) увеличение налоговых и неналоговых поступлений в бюджет всех уровней за счет вовлечения в гражданский оборот неиспользуемых земельных участков, повышения эффективности их использования;
- б) сокращение потерь финансовых средств от проведения встречных расчетов между пользователями земельными ресурсами и органами власти города;
- в) вовлечение в арендные отношения льготных категорий землепользователей, использующих участки для целей, не соответствующих заявленным при предоставлении льгот;
- г) введение экономически обоснованных нормативов по эксплуатации и содержанию городских земельных ресурсов;
- д) оптимизацию структуры земельных ресурсов;
- е) формирование инфраструктуры управления:
  - развитие рыночной инфраструктуры и негосударственного сектора экономики;
  - определение социально-экономических стандартов (нормативов), обеспечиваемых городом для населения;
  - создание благоприятных экономических и организационных условий для функционирования хозяйствующих субъектов, развития малого и среднего предпринимательства;
  - совместимость и объединение баз данных различных городских ведомств в единое информационное пространство и обеспечение оперативного доступа к данным;
  - развитие института управляющих;

ж) усиление контроля органов власти за выполнением условий закрепления земельных ресурсов на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, передачи в доверительное управление, аренду, лизинг, договоров купли-продажи, в том числе обязательств покупателя в части использования приобретенного земельного участка, за выполнением инвестором взятых на себя обязательств, планов приватизации;

з) совершенствование нормативно-правовой базы управления земельными ресурсами, формирование организационных и финансовых условий, обеспечивающих эффективное управление землей.

и) организацию информационной системы, базирующейся на следующих основных принципах:

- единая система идентификации земельных участков, основанная на кадастровом делении;
- однократность ввода информации;
- ответственность за полноту и достоверность введенной информации;
- обеспечение доступа пользователя к информации и блокирование несанкционированного доступа;
- обеспечение интегрированного перекрестного контроля достоверности информации в системе.

Муниципальная территория образует сложный состав, в который входят земельные участки:

- жилой и общественной застройки, занятые жилыми, культурно-бытовыми, административными, культовыми и иными зданиями, строениями и сооружениями и предназначенные для этих целей;
- общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, парками, скверами, бульварами, пляжами и иными объектами и предназначенные для удовлетворения общественных нужд населения;
- промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки;
- транспорта, связи, инженерных коммуникаций, занятые зданиями и сооружениями железнодорожного, автомобильного, речного и других видов транспорта, магистралями инженерной инфраструктуры и связи;
- особо охраняемых территорий и объектов природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, занятые памятниками природы, парками, садами, а так же памятники истории и культуры, музеи-заповедники, музеи-усадьбы;
- водных объектов, занятые замкнутыми и поверхностными водоемами, акваториями, водоохранными зонами;
- сельскохозяйственного использования, занятые сельскохозяйственными угодьями, а также зданиями и сооружениями, обслуживающими нужды сельскохозяйственного производства.

Значительная часть территории города занята жилыми домами, объектами культурного назначения, т. е. жилой и общественной застройкой. Жилищные органы муниципалитетов и частные владельцы обязаны содержать придомовые территории, улицы и проезды в порядке и чистоте, сохранять зелёные насаждения. Если земли заняты ведомственными жилыми домами, то соответствующие функции в качестве субъектов землепользования выполняют предприятия и организации — владельцы домов.

Пользователями участков городской застройки, предоставленных для промышленности, являются государственные, муниципальные, частные предприятия и общественные организации.

Вокруг каждого предприятия устанавливается санитарно-защитная зона; её ширина зависит от степени вредности производства. Земли этой зоны предприятиям не передаются, но благоустраиваются и озеленяются за счёт предприятия.

Земли общего пользования, как правило, находятся в муниципальной собственности, которыми ведают земельные комитеты, комитеты культуры, коммунального хозяйства, администрации парков и т.д.

Земли, занятые городскими лесами, водоёмами и объектами особо охраняемых территорий, выполняют санитарно-гигиеническую функцию, улучшают микроклимат, защищают экологическое благополучие города.

К землям сельскохозяйственного использования относят небольшие земельные участки в черте города, которые при необходимости расширить городскую застройку изымаются из оборота.

Муниципальная территория как объект недвижимости, приносящий доход, обладает целым рядом особых характеристик:

1. Потенциальный рост цены земли. Изменения в системе землепользования, миграция населения, относительный дефицит участков, урбанизация территории, инфляционные процессы и другие факторы повышают цену городской земли.
2. Неравномерные денежные потоки. Инвестиции в недвижимость требуют неравных затрат, от отрицательных денежных потоков при приобретении земельного участка и сооружения объекта до положительных во время эксплуатации и продажи.
3. Риск и неопределённость. Поскольку земля является физически недвижимой, инвестиции в неё подвержены более широкому спектру рисков, чем другие вложения. Земля обладает низкой ликвидностью.
4. Гибкие условия финансирования и особая налоговая политика.
5. Стратифицированные рынки. Рынки недвижимости являются узкими, локальными, сегментированными и персонализированными

#### Лекция №12 ( 2 часа)

#### Тема 3.4.: «Государственная поддержка территорий»

##### 1. Вопросы лекции:

- 1.1. Государственная финансовая поддержка регионов осуществляемая из федерального бюджета, формы (виды) федеральной поддержки.
- 1.2. Государственная политика в области развития местного самоуправления.

##### 2. Литература.

##### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

##### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

##### 3. Краткое содержание вопросов

- 3.1. Государственная финансовая поддержка регионов осуществляемая из федерального бюджета, формы (виды) федеральной поддержки.



В настоящее время государственная финансовая поддержка регионов осуществляется главным образом из федерального бюджета в трех формах:

перечисление Минфином РФ в региональные бюджеты трансфертов Федерального фонда финансовой поддержки субъектов Федерации (ФФПР), субвенций на целевые мероприятия, дотаций на покрытие текущих расходов (включая финансирование программ регионов) и др.;

прямые расходы министерств и ведомств, финансирование федеральных отраслевых программ на территориях (не считая расходов на оборону, международную деятельность и т.д.);

средства, переданные регионам на возвратной основе (государственная финансовая поддержка завоза продукции в районы Крайнего Севера и т.п.).

Финансовая помощь федерального Центра регионам образует одну сторону межбюджетных отношений, другая сторона — поступления из регионов в федеральный бюджет собираемых Госналогслужбой РФ налогов и сборов и ГТК РФ — таможенной пошлины. Обе стороны составляют важную сферу федеративных отношений (бюджетного федерализма), связанных с защитой и обеспечением интересов Российской Федерации в целом, децентрализацией власти и расширением полномочий властных органов регионов, сочетанием государственной поддержки отдельных регионов со стимулированием в них экономической активности.

Существующая с 1994 г. система межбюджетных отношений играет важную роль в мобилизации и целевом использовании средств для поддержки регионального развития. Она обозначила переход от индивидуального согласования финансовой помощи субъектам Федерации к единым правилам ее распределения на законодательно-нормативной основе.

Однако эта система сохранила ряд серьезных недостатков. Главные из них — многоканальность финансовой помощи каждому нуждающемуся региону и отсутствие комплексного подхода к выравниванию региональных уровней, что ведет к распылению и малой отдаче государственных средств, затрудняет контроль Центра за их расходованием. По данным Минэкономики РФ, более чем по 30 субъектам Федерации наблюдались факты четырехкратной компенсации расходов отдельных объектов из различных источников федерального бюджета, а двукратная компенсация осуществляется практически во всех регионах.

Отсутствует заинтересованность региональных органов и местного самоуправления в расширении налоговой базы собственных бюджетных доходов и сокращении расходов. Не сформировалась нормативная основа для обоснования потребности в расходах территориальных бюджетов. Основное внимание концентрируется на бюджетном регулировании через ФФПР, т.е. компенсации текущих социальных расходов, тогда как глубинные факторы выравнивания региональных уровней, связанные с капиталовложениями в реальный сектор экономики, остаются должным образом не задействованы. Это приводит к перманентному социальному иждивенчеству территорий и подрыву инвестиционной сферы в стране.

Не скоординированные формы финансовой поддержки, отсутствие ее единого баланса приводят к принятию решений, базирующихся в большей мере на заявках субъектов Федерации и пробивной силе их руководителей.

В результате недостаток финансирования ставит на грань выживания одни регионы (особенно восточные и северные), тогда как избыточная поддержка другим регионам создает им возможность делать непредусмотренные законом расходы (в жилищно-коммунальном хозяйстве, на регулирование цен и т.д.). За счет федеральных налогоплательщиков удовлетворяются претенциозные амбиции администраций даже в самых бедных регионах (строительство дорогих дворцов, сооружений, новых административных центров).

Резкое несовпадение градаций регионов по уровню экономического развития и межбюджетным отношениям, предоставление по договорам Центра с регионами отдельным из них привилегированных условий поддержки, многомесячная задержка бюджетникам заработной платы и выплата ее без процентов и компенсаций (из-за недофинансирования в бюджетах разных уровней) и т.д. — грубейшие нарушения Конституции.

При распределении финансовой помощи субъектам Федерации должно учитываться: отношение нормативной бюджетной потребности региона (в расчете на душу населения) к средней (минимальной) обоснованной потребности по субъектам Федерации — индекс бюджетных расходов, показывающий, насколько больше (меньше) нужно затратить бюджетных средств в данном регионе по сравнению со средними или минимальными.

Распределение поступлений от отдельных федеральных налогов между бюджетами Федерации и ее субъектов будет проводиться по единым базовым нормативам, закрепленным в федеральном законодательстве не менее, чем на 3 года. То же относится к распределению поступлений от федеральных и региональных налогов между бюджетами субъектов Федерации и местными бюджетами.

Эти направления реформирования государственной поддержки ведут к заметному упорядочению финансовой помощи регионам:

- укрепляется нормативная база поддержки,
- более четко регламентируются целевые источники и условия предоставления средств,
- улучшается контроль за их расходованием и т.д.

Государственную поддержку регионов следует нацелить на повышение ее результативности, с усилением ответственности территорий — получателей финансовой помощи.

Целесообразно планировать два вида федеральной поддержки:

1. Оказание оперативной помощи регионам, находящимся в экстремальных природных условиях (Крайний Север) и пострадавшим от стихийных природных и техногенных катастроф.
2. Предоставление текущей, средне- и долгосрочной финансовой помощи остропроблемным регионам, придав им статус регионов особой государственной поддержки.

### 3.2. Государственная политика в области развития местного самоуправления.

Поддержка местного самоуправления со стороны государства и создание условий для устойчивого самостоятельного развития муниципальных образований должны быть ориентированы на эффективное и согласованное функционирование федеральных, региональных и муниципальных органов власти, государственных и гражданских институтов в целях обеспечения конституционных прав и свобод граждан России, повышения жизненного уровня и благосостояния многонационального народа Российской Федерации.

Целью государственной политики в области развития местного самоуправления в Российской Федерации является обеспечение дальнейшего развития местного самоуправления и повышения эффективности его деятельности как необходимых условий становления экономически и социально развитого демократического государства.

- на обеспечение общедоступного образования в муниципальных образовательных учреждениях;

в) завершение в рамках налоговой и бюджетной реформ формирования финансово-экономической базы местного самоуправления, совершенствование системы бюджетного и налогового регулирования прежде всего за счет:

- перераспределения средств федерального бюджета, направляемых в консолидированные бюджеты субъектов Российской Федерации, обеспечения финансовой самостоятельности муниципальных образований для решения вопросов, отнесенных к их компетенции;

- выработки принципов взаимодействия органов государственной власти и органов местного самоуправления, в том числе обеспечения реализации отдельных государственных полномочий, передаваемых органам местного самоуправления, и установления минимальных государственных социальных стандартов;

- активного формирования муниципальной собственности как важнейшей составляющей финансово-экономической базы местного самоуправления;

- развития рынка недвижимости и инвестиционной политики, обеспечивающей привлечение доходов населения и ориентированной на участие представителей малого и среднего бизнеса;

- создания благоприятных условий для предпринимательства, эффективного использования местных природных ресурсов и координации деятельности всех предприятий малого и среднего бизнеса по выполнению работ для населения и оказанию ему услуг, обеспечению его продуктами питания и товарами народного потребления;

г) разграничение полномочий и соответствующих материальных и финансовых ресурсов между: ГОСУДАРСТВЕННАЯ - федеральными органами государственной власти и органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

- органами государственной власти (федеральными и субъектов Российской Федерации) и органами местного самоуправления;

- органами местного самоуправления, в случае если на территории муниципального образования имеются другие муниципальные образования;

д) Государственная политика в области развития местного самоуправления в Российской Федерации формируется и реализуется на основе соблюдения следующих принципов<sup>1</sup>:

- единство целей, направлений, задач и механизмов реализации государственной политики;

- комплексный подход к реализации государственной политики;

- взаимодействие и сотрудничество федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в процессе реализации государственной политики;

- преемственность государственной политики на разных этапах проведения муниципальной реформы;

- всесторонняя поддержка местного самоуправления со стороны государства;

- невмешательство органов государственной власти в компетенцию органов местного самоуправления;

- контроль со стороны государства за реализацией государственными органами и их должностными лицами государственной политики.

Государство в лице федеральных органов государственной власти и органов государственной власти субъектов Российской Федерации

располагает рядом механизмов, позволяющих осуществлять государственную политику в области развития местного самоуправления в Российской Федерации. К таким механизмам относятся:

- правовое регулирование организационной, финансовой и хозяйственной самостоятельности местного самоуправления при решении вопросов местного значения;

- формирование системы государственных органов, занимающихся вопросами местного самоуправления;

- принятие федеральных и региональных программ, способствующих реализации конституционных основ местного самоуправления и развитию муниципальных образований;

- обретение гражданами навыков демократического взаимодействия с формируемыми ими органами местного самоуправления, а также навыков общественного контроля за эффективностью их деятельности;

- устойчивое самостоятельное развитие муниципальных образований.

Лекция №13 ( 2 часа)  
Тема 3.5.: «Понятие регулирования земельно-имущественных отношений»

1. Вопросы лекции:

1.1. Государственное регулирование земельно-имущественных отношений. Понятие и задачи.

1.2. Принципы и методы государственного регулирования земельно-имущественных отношений

1.3. Основные направления государственного регулирования земельно-имущественных отношений

2. Литература.

2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

3.Краткое содержание вопросов

3.1. Государственное регулирование земельно-имущественных отношений. Понятие и задачи.

Государственное регулирование земельно-имущественных отношений — это целенаправленная деятельность государственных органов по организации рационального использования земель и их охраны путем принятия экономико-правовых мер.

Принципы земельно-имущественных отношений - это основополагающие начала, на которых базируется правовое регулирование земельно-имущественных отношений.

К основным задачам государственного регулирования земельных отношений относится:

- улучшение использования и охраны земельных ресурсов государства;
- сохранение и улучшение экологического состояния территорий;
- создание правовых, экономических и организационных предпосылок для функционирования всех норм собственности, владения и пользования землей и форм хозяйствования на ней.

2.1. Принципы и методы государственного регулирования земельно-имущественных отношений

Правильной организации государственного регулирования земельно-имущественных отношений, формированию его методов осуществления будет способствовать выполнение следующих основных принципов: 1. Земельно-имущественные отношения должны регулироваться в соответствии с Конституцией и Земельным кодексом РФ, не противоречащими им нормативными актами субъектов Федерации и органов местного самоуправления. 2. Федеральное земельное законодательство устанавливает общие для всех субъектов Федерации начала регулирования земельно-имущественных отношений,

обязательные требования к учету и охране земель, мониторингу земель, землеустройству, государственному земельному кадастру, государственному контролю за использованием и охраной земель, а также определяет правовой режим земель, имеющих федеральное значение.

3. Соотношение земельного законодательства субъектов Федерации и нормативных актов органов местного самоуправления, регулирующих земельно-имущественные отношения, устанавливается в соответствии с их полномочиями, определенными законодательством РФ, а также утвержденными федеральным законом договорами о разграничении полномочий по регулированию земельно-имущественных отношений между различными органами государственной власти.

4. Регулирование земельно-имущественных отношений осуществляется исходя из целевого назначения и правового режима земель в соответствии с категориями земель, определяемыми федеральными законами и законами субъектов Федерации.

5. Порядок использования земель внутри той или иной их категории определяется собственником, пользователем, владельцем, арендатором земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земель, их зонированием, территориальным планированием их использования и землеустроительной документацией

6. При регулировании земельно-имущественных отношений государство должно создавать экономические, правовые и организационные условия для поддержки рационального и эффективного использования земельных ресурсов, их охраны и повышения качества, для обеспечения территориальной и экологической устойчивости землевладений и землепользования.

7. Развитие экологических методов регулирования земельно-имущественных отношений должно осуществляться путем совершенствования платности землепользования, рентных отношений, стимулирования земледельцев и землепользователей за рациональное, эффективное использование земли, создания источников налоговых поступлений в федеральный и местные бюджеты.

8. Государственное регулирование земельно-имущественных отношений должно осуществляться на основе научно обоснованных концепций и прогнозов экономического развития страны и ее регионов, отраслей производства, использования ресурсов, в том числе и земельно-имущественных, на основе действующей законодательной и нормативной базы и механизмов регулирования.

9. Управление земельно-имущественными ресурсами включает планирование их использования, зонирование земель, природно-сельскохозяйственное районирование, землеустройство, мониторинг земель и государственный земельный кадастр. Планирование развития территорий и их хозяйственного использования базируется на решениях органов исполнительной власти. Долгосрочная перспектива их развития определяется на основе социально-экономических программ, землеустроительной, градостроительной и иной документации.

10. Государство должно обеспечить использование и охрану земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с их природно-сельскохозяйственным районированием.

11. Земельно-имущественные отношения должны регулироваться на основе достоверных, открытых и своевременных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель Российской Федерации, местоположении и размерах земельных участков, их количественных характеристиках, правовом режиме, стоимостной оценке и иных необходимых сведений, то есть исходя из данных земельного кадастра, являющихся основой для организации использования земли всеми участниками земельно-имущественных отношений.

12. Регулирование правовых, организационных, экономических, технологических и других мероприятий по использованию и охране земельно-имущественных ресурсов,

сохранению и повышению плодородия почв, недопущению необоснованного изъятия наиболее ценных земель из сельскохозяйственного и лесохозяйственного оборота.

13. Соблюдение прав и обязанностей субъектов земельно-имущественных отношений, установленных норм, правил, нормативов; выполнение мероприятий по использованию и охране земель органами государственной власти и местного самоуправления, юридическими и должностными лицами, а также гражданами.

Особенности земельно-имущественных отношений отражены в специфическом сочетании методов регулирования земельно-имущественных отношений.

Метод земельно-имущественных правоотношений — это совокупность юридических приемов и способов воздействия на участников земельно-имущественных отношений.

К основным методам государственного управления земельными ресурсами относятся:

1. Землеустройство.
2. Мониторинг земель.
3. Государственный земельный кадастр.
4. Государственный контроль за использованием и охраной земель.

### 3.3. Основные направления государственного регулирования земельно-имущественных отношений

Основные направления государственного регулирования земельно-имущественных отношений подразделяются на правовые и экономические.

Правовое направление государственного регулирования земельно-имущественных отношений включает в себя различные источники регулирования земельно-имущественных отношений.

Основным источником регулирования земельно-имущественных отношений является Конституция РФ, принятая 12 декабря 1993г. Следующими источниками регулирования земельно-имущественных отношений являются международные договоры РФ, которые определяют линию государственной границы. В этих случаях международный договор затрагивает и нормы земельно-имущественных отношений. Также на основании международного договора определяется режим использования природных ресурсов, в том числе земель в пограничной зоне. Международные договоры могут служить основой для установления режима охраны среды обитания объектов животного мира, ограничения хозяйственной деятельности и использования земель на соответствующих территориях.

«Специальный» законодательный акт, регулирующий земельно-имущественные отношения – Земельный Кодекс РФ, принятый 25 октября 2001г. В нем особое внимание уделено правовому регулированию охраны земель. Кодекс разрешил проблему разграничения публичной собственности на землю. В нем предусмотрены критерии и принципы разграничения федеральной собственности, собственности субъектов Федерации и муниципальной собственности. Конкретизированы и развиты нормы, определяющие содержание таких прав на землю, как постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение земельными участками, сервитут, аренда земельных участков и безвозмездное срочное пользование земельными участками. Урегулированы вопросы перехода прав на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение; определен порядок приватизации земельных участков. Кодекс закрепил основы проведения государственного мониторинга земель, землеустройства, государственного земельного кадастра и земельного контроля.

Градостроительный кодекс РФ 2004г. регулирует земельно-имущественные отношения в связи с градостроительным планированием, застройкой, благоустройством городских и сельских поселений, развитием их инженерной, транспортной и социальной инфраструктур. Для решения этих задач в Кодексе закреплены требования, предъявляемые к градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке. Лесной кодекс РФ 2006 г. регулирует вопросы использования и охраны земель лесного фонда. 12 апреля 2006г. был

принят Водный кодекс РФ. В нем содержится довольно большое число норм, регулирующих земельно-имущественные отношения.

Горное и природоохранительное право регулируют вопросы охраны окружающей природной среды и рационального природопользования, т.е. охрану земель, недр, вод, лесов, животного мира и иных природных ресурсов в их совокупности.

Правовые нормы, так или иначе связанные с регулированием земельно-имущественных отношений, содержатся также в источниках административного и уголовного права (Уголовный Кодекс РФ и Гражданский Кодекс РФ), предусматривающих соответствующие виды земельно-имущественных административных и уголовных правонарушений и меры ответственности за них; гражданского права, содержащего общие положения о возмещении вреда и регулировании сделок с землей как недвижимым имуществом; жилищного права (Жилищный Кодекс РФ), предусматривающего право граждан на получение земельного участка под жилищное строительство и их обязанность использовать участок по назначению.

Федеральные законы, регулирующие земельно-имущественные отношения: «О недрах» от 21.02.1992 № 2395-1(в ред. от 1.07.2013г.); № 225-ФЗ от 30.12.95 «О соглашениях о разделе продукции»; №4-ФЗ «О мелиорации земель» от 10.01.1996г.; № 28-ФЗ от 2.01.2000г. «О государственном земельном кадастре»; № 172-ФЗ от 21.12.2004г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»; № 76-ФЗ «Об уничтожении химического оружия»; № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»; № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства»; № 52-ФЗ от 24.04.1995г. «О животном мире»; №33-ФЗ от 14.03.1995г. «Об особо охраняемых природных территориях»; от 17.11.1995г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»; № 131-ФЗ от 6 октября 2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другие.

Также источниками регулирования земельно-имущественных отношений являются: указы Президента РФ, указы Правительства РФ, нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти, нормативные правовые акты субъектов РФ, нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

*Экономическое направление государственного регулирования земельно-имущественных отношений.*

В условиях перехода к рыночной экономике особое значение приобретают проблемы экономического направления государственного регулирования земельно-имущественных отношений, его содержания на конкретных этапах земельной реформы.

Экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей реализуются в процессе государственного и рыночного регулирования земельно-имущественных отношений. Государственное регулирование создает организационный и правовой базис, регламентирует экономические действия и ответственность субъектов земельно-имущественных отношений. Рыночное регулирование осуществляется на основе спроса и предложения на земельные участки, а также на труд, средства производства и результаты труда.

Экономическое направление регулирования земельно-имущественных отношений характеризуется системой мер экономического воздействия, направленных на реализацию земельно-имущественной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей, установление социально-справедливых платежей за землю, экономическое стимулирование рациональной, и эффективного землепользования, введение экономических санкций за нерациональное использование и ухудшение экологического состояния земельных участков, на защиту земель сельскохозяйственного назначения от порчи, снижения плодородия почв и самозахвата.

Система экономических регуляторов земельных отношений в условиях перехода к рынку включает:

1. Земельный налог;

2. Арендную плату за землю
3. Рыночную цену земли
4. Залоговую цену земли
5. Компенсационные платежи при изъятии земель
6. Компенсационные выплаты при консервации земель
7. Платежи за повышение качества земли штрафные платежи за экологический ущерб налоговое обложение при гражданском земельном обороте
8. Плату за право аренды.

Одним из основных рычагов экономического регулирования земельно-имущественных отношений является механизм платы за землю. С его помощью государство воздействует на экономические интересы землевладельцев и землепользователей, побуждая их повышать эффективность использования земли, находящейся в их распоряжении. С экономической точки зрения плата за землю является особым видом издержек, связанным с получением дохода в виде ренты.

Рента — устойчивый доход, прямо не связанный с предпринимательской деятельностью. Известно несколько видов рент, в том, числе государственная и банковская, связанных с займами, по которым выплачиваются рентные доходы в виде процента. Земельная рента имеет иную природу.

#### Лекция №14 ( 4 часов)

#### Тема 3.6.: «Структура земельного фонда. Земельный баланс»

##### 1. Вопросы лекции:

- 1.1. Категории земель
  - 1.2. Перевод земель из одной категории в другую.
  - 1.3. Земельный баланс
- ##### 2. Литература.

##### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. — 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2022. — 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

##### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова — М.: Издательство Юрайт, 2022. — 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. — Москва: Юрайт, 2022. — 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

##### 3. Краткое содержание вопросов

##### 3.1. Категории земель

Категории земель, входящих в государственный земельный фонд России:

1. Земли сельскохозяйственного назначения служат главным средством производства в сельском хозяйстве, наиболее важная категория земель в земельном фонде России.
2. Земли поселений (городов, поселков городского типа — дачные, рабочие и курортные поселки и сельские поселения) - предназначены для обслуживания городов, поселков городского типа и сельских поселений.
3. Земли специального назначения - промышленности, транспорта, связи, радиовещания,



телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и т.п., не связаны с сельскохозяйственным производством.

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов (природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историков культурного назначения - природные и биосферные заповедники, национальные и природные парки, государственные природные заказники, памятники природы, дендрологические парки и ботанические сады, лечебно-оздоровительные местности и курорты).

5. Земли лесного фонда представляют собой один из элементов экологической системы лесов, участвующих в природном функционировании всей экосистемы. Земля выступает здесь в двояком значении: как пространственный базис, на котором произрастает лесная растительность, и как средство производства, питающее корневую систему лесов почвенными компонентами (влажностью, питательными веществами и др.).

6. Земли водного фонда - водопокрытые земли, т.е. такие, которые покрыты водой относительно устойчиво (вечно или большую часть времени года) и которые заняты естественными водоемами.

7. Земли запаса — это резерв государства.

### 3.2. Перевод земель из одной категории в другую.

В Земельном кодексе РФ есть градация земель по категориям. В основу разделения положено целевое назначение участков. Отсюда следует, что есть территории, где строятся города, ведется сельское хозяйство, располагаются промышленные комплексы и т. д. Часть земель вообще законсервирована.

В рамках каждой категории существуют различные режимы разрешенного использования. Так, на землях сельхозназначения можно заниматься растениеводством или животноводством. А в населенном пункте есть многоэтажные и среднеэтажные застройки, а также частный сектор. Поэтому **перевод земель из одной категории в другую** влечет за собой и появление новых вариантов их применения.

Ход **перевода земель из одной категории в другую** расписан в федеральном законе «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 № 172-ФЗ. Процедура заключается в подаче прошения вместе с подтверждающими написанное в нём документами в соответствующий орган. Строгой формы прошения нет, озаглавливается оно как ходатайство, которое составляется для инициирования **перевода земли из одной категории в другую**, но в нём должна быть следующая информация:

категория, которая уже присвоена участку, и та, что должна ее заменить;

кадастровый номер участка;

обоснование обращения о **переводе земли из одной категории в другую**;

указание на то, как заявитель связан с объектом.

Это заявление рассматривается ответственным органом, и в случае принятия положительного решения им издается акт о **переводе земли из одной категории в другую**. Передача информации в Росреестр для внесения соответствующих изменений в реестр недвижимости возлагается на орган, издающий акт перевода.

Куда обращаться с ходатайством

Темой **перевода земель из одной категории в другую** занимаются различные органы.

Куда именно обращаться, зависит от собственника земли:

Если собственником выступает государство, то обращаться надо только в Правительство РФ.

Если собственником является субъект федерации, то обращаются в орган этого субъекта; тут же принимаются решения по землям сельхозназначения, находящимся в муниципальной и частной собственности.

Если участок находится в муниципальной или частной собственности и не относится к землям сельхозназначения, тогда надо обращаться в орган местного самоуправления.

Если заявитель просит присвоить участку категорию земель населенного пункта или, наоборот, хочет вывести участок из этой категории, то этот вопрос нужно

согласовываться с муниципалитетом, потому что будут передвигаться границы города или поселка.

Какие документы нужно подготовить

При формировании пакета документов, необходимых для **перевода земли из одной категории в другую**, следует обратиться к условию об обязательном содержании ходатайства. К документам, при помощи которых можно подтвердить нужную информацию, относятся:

кадастровый паспорт или выписка из кадастра недвижимости (подтверждается кадастровый номер);

копия паспорта, выписки из ЕГРИП или ЕГРЮЛ — всё зависит от того, является заявитель физлицом, юрлицом или ИП (подтверждается личность заявителя);

выписка из Единого реестра прав на недвижимость — подтверждается правовая связь заявителя с участком (если заявитель не собственник, необходимо еще представить доказательство того, что владелец поддерживает **перевод земли из одной категории в другую**);

заключение экологической госэкспертизы (если это прямо предусмотрено правилами для конкретного случая, может использоваться как обоснование просьбы о **перевode земли из одной категории в другую**; если госэкспертиза необязательна, то можно к ходатайству прикладывать экспертное мнение специалиста, например, в аграрной сфере или эколога, о целесообразности смены категории земли).

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категории не зависит от формы собственности и осущ-ся путем вынесения постановления об изменении границ насел пунктов.

Категории земель указываются в сл. документах:

1. Акт органов власти РФ
2. Акт органов власти субъектов РФ
3. Недострой недвижимости
4. Док-ты, в которых земельный участок явл. предметом договора (спора и т.д.)
5. Док-ты единого гос. реестра прав на недвиж. имущество
6. Другие док-ты, если это установлено федерал. законами или законами субъектов.

Перевод земель из одной категории в др. осуществляется на основании закона «О переводе земель из одной категории в другую». Для перевода земель из одной категории в др., заинтересованное лицо должно подать ходатайство в органы гос власти РФ, субъекта РФ или органы МСУ.

В ходатайстве должно быть указано:

1. Кадастровый номер земель. участка
2. Категория земель в которую д.б. переведен зем участок и в которой он находится
3. Обоснование перевода из 1 кат в др.

К ходатайству д.б. приложены сл. документы:

- 1) Выписка из гос. кадастра недвижимости, относительно сведений о земельном участке.
- 2) Документ, удостоверяющий личность заявителя для физ лиц и выписка из ЕГРЮЛ или ЕГРИП для юр лиц и предпринимателей
- 3) Заключение гос. экологической экспертизы, если ее проведение необходимо
- 4) Согласие правообладателя на перевод земель из одной категории в др.

### 3.3.Земельный баланс

Земельный баланс — система земельно-отчетных документов, которая охватывает земельный фонд в пределах всех административно-территориальных единиц. Земельный баланс составляют сельские, поселковые и городские советы, они его рассматривают,

утверждают на своих сессиях и представляют в установленные сроки для учета в земельном балансе района, области, страны.

Земельный баланс составляют ежегодно по состоянию на 1 января следующего за отчетным года. Он содержит характеристику земельного фонда по категориям, землепользователями и собственниками, качественному состоянию и оценке земель. Земельный баланс отражает изменения в использовании земель за отчетный период. Особое внимание уделяется достоверности представленных сведений. При этом документально оформляют и обосновывают изменения в общих размерах землевладений и землепользований, а также в составе угодий и их качественном состоянии. В случае изменения площадей сельскохозяйственных угодий или их качества в земельном балансе отражают фактические площади и состояние угодий.

При составлении земельного баланса используют информацию предприятий, организаций, учреждений, граждан о состоянии землевладений и землепользовании с учетом:

изменений в составе земель,

данных съемок и обновления картографических материалов,

данных земельно-кадастровых документов и книг,

земельного баланса предыдущего года,

материалов почвенного, агрохимического, мелиоративного, геоботанического обследований,

бонитировки почв и экономической оценки земель,

данных государственного контроля за использованием земель,

решений соответствующих органов об изъятии (выкупе) земельных участков,

передачи их в собственность и предоставлении в пользование,

данных инвентаризации земель,

актов государственных комиссий по приемке в эксплуатацию новых мелиорированных земель,

материалов графического учета текущих изменений и т.д.

В земельном балансе выделяют земли используемые землепользователями и собственниками земли за пределами административно-территориальных единиц, а также землепользователями и владельцами земли на территории других административно-территориальных единиц.

Основные документы земельного баланса: отчет о наличии земель и распределении их между землепользователями, собственниками земли и угодьями - форма 6-зем. Аналогичные отчеты составляют для орошаемых (форма 6-зем) и осушенных земель (форма 6б-зем). К отчетов форм 6-зем, 6-зем, 6б-зем подают приложения, среди которых справка об изменении площадей сельскохозяйственных угодий всех категорий земель (с землями в собственности и пользовании граждан включительно), отчет о земле, отведенной предприятиям, организациям и учреждениям для несельскохозяйственных нужд в постоянное и временное пользование, отчет о возвращении предприятиям, организациям и учреждениям земель, предоставленных для несельскохозяйственных нужд, пояснительная записка, решение соответствующего совета народных депутатов об утверждении отчета с предложениями по устранению недостатков в использовании земель и т.п. Основные документы земельного баланса имеют единую форму для всех административно-территориальных единиц, утвержденную приказом Министерства статистики Украины. При составлении этих документов (форм 6-зем, 6-зем, 6б-зем) информация предоставляется в целом для земель соответствующего совета народных депутатов и в пределах населенных пунктов, а землепользователей и собственников земли в этих формах объединяют в группы:

сельскохозяйственные предприятия,

граждане, которым предоставлены земли в собственность и пользование,

жилищно-эксплуатационные организации,

учреждения культуры, науки, образования, здравоохранения, социального обеспечения, физкультуры и спорта, торговли, быта, общественные организации и др., предприятия, организации, учреждения промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения, организации, учреждения природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесохозяйственные предприятия, водохозяйственные предприятия, предприятия, полностью принадлежащие иностранным инвесторам, совместные предприятия, международные объединения и организации с участием украинских и иностранных юридических и физических лиц, земли государственной собственности, предоставленные в собственность или пользование (запас общего пользования, резервного фонда населенного пункта). Качественная характеристика земель в земельном балансе подается один раз в пять лет, а оценка – по результатам последних работ, которые должны проводиться также один раз в пять лет.

#### Лекция №15 ( 2 часа)

#### Тема 3.7.: «Использование земель населенных пунктов»

##### 1. Вопросы лекции:

- 1.1. Понятие и правовое регулирование разрешенного использования
- 1.2. Виды разрешенного использования
- 1.3. Отличие условно разрешенного вида использования от основного вида разрешенного использования
- 1.4. Состав вида разрешенного использования
- 1.5. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

##### 2. Литература.

###### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

###### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

##### 3. Краткое содержание вопросов

###### 3.1. Понятие и правовое регулирование разрешенного использования

Под видом разрешенного использования объектов капитального строительства понимается совокупность разрешенных функциональных назначений объекта капитального строительства.

Правовое регулирование установления, определения и изменения видов разрешенного использования объектов капитального строительства зависит от того, приняты ли в соответствующем населенном пункте, где расположен объект недвижимости, Правила землепользования и застройки.

До принятия Правил землепользования и застройки вид разрешенного использования объектов недвижимого имущества определяется на основании данных его технического учета.

Технический учет объектов капитального строительства в настоящее время и вплоть до 2013 года осуществляется органами технической инвентаризации (БТИ) путем выдачи кадастровых паспортов объектов капитального строительства.

При этом, какого-либо формального перечня видов разрешенного использования объектов капитального строительства в настоящее время не существует, равно как не существует и формализованного (установленного нормативными актами) порядка их определения.

В этой связи установление того или иного вида разрешенного использования объекта капитального строительства во многом зависит от взаимодействия с органами БТИ при осуществлении его технического учета.

### 3.2. Виды разрешенного использования

Статья 37. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 настоящего Кодекса.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

В силу положений Градостроительного кодекса РФ основные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков выбираются **самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований**, если данные правообладатели земельных участков не являются органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

После принятия Правил землепользования и застройки изменился и порядок изменения основных видов разрешенного использования земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства.

Один основной вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства заменяется на другой основной вид разрешенного использования без дополнительных разрешений и согласований в случае, когда данные изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, в том числе разрешений, согласованных в органах санитарно-эпидемиологического надзора, органах пожарного надзора.

В противном случае для изменения основного вида разрешенного использования объекта капитального строительства и, соответственно, земельного участка требуется получение соответствующих разрешений и согласований.

Изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства, связанных с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

Изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства, отнесенных к категории социально значимых объектов, допускается исключительно на основании соответствующего правового акта органа местного самоуправления.

Основной вид разрешенного использования земельного участка будет считаться измененным с момента внесения соответствующей записи в Государственный кадастр недвижимости.

Условно разрешённые вид использования

Перечень условно разрешенных видов использования конкретного земельного участка определяется градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой находится земельный участок в соответствии с условиями Правил землепользования и застройки.

3.3. Отличие условно разрешенного вида использования от основного вида разрешенного использования

Отличие условно разрешенного вида использования земельного участка и объектов капитального строительства от их основного вида разрешенного использования заключается в том, что если для выбора одного из основных видов разрешенного использования участка его правообладателю, как правило, не требуется получения каких-либо согласований и разрешений от соответствующих органов, то для выбора одного из видов условно разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства они требуются.

Порядок получения данного разрешения установлен Градостроительным кодексом РФ и заключается в следующем:

Правообладатель земельного участка, заинтересованный в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства,

направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в специально создаваемый орган (комиссию, совет и т.д.) в составе органов местного самоуправления;

указанный орган организует и проводит в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ, публичные слушания о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объектов капитального строительства и готовит соответствующее заключение.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования орган осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их руководителю органа местного самоуправления.

На основании обозначенных выше рекомендаций глава органа местного самоуправления принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Если решение является положительным (что является правом, а не обязанностью органа местного самоуправления) соответствующая запись об условно разрешенном виде использования вносится в государственный кадастр недвижимости.

Итак, виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

#### 3.4. Состав вида разрешенного использования

Номер группы	Состав вида разрешенного использования
1	Земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности.
2	Земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса.
3	Земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
4	Земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности.
5	Земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса.
6	Прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками, за исключением земельных участков, указанных в пункте 1.3 настоящих Методических указаний.

#### 3.5. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Как показывает практика, вид разрешенного использования объекта капитального строительства в большинстве случаев определяется на основании акта о вводе данного объекта в эксплуатацию, подписываемого в том числе с участием представителей уполномоченных органов государственной власти и местного самоуправления, поскольку именно данным документом публично подтверждается конкретный вид функционального использования того или иного объекта капитального строительства.

Еще раз обращаем внимание, что вид разрешенного использования объекта капитального строительства является определяющим при установлении вида разрешенного использования земельного участка.

До принятия Правил землепользования и застройки изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства должно осуществляться в том же порядке, что и при изменении вида разрешенного использования земельного участка.

После принятия Правил землепользования и застройки, применительно к видам разрешенного использования объектов капитального строительства начинают действовать правила, аналогичные правилам, установленным для земельных участков.

То есть, для каждого объекта капитального строительства устанавливаются основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования.

Как указывалось выше, в силу положений Градостроительного кодекса РФ основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства, так же как основные виды разрешенного использования земельных участков, выбираются правообладателями самостоятельно без каких либо согласований и разрешений. При этом, изменение разрешенного использования уже существующего объекта капитального строительства, в пределах основных видов его разрешенного использования, такого согласования (разрешения) в некоторых случаях требует (например, при переводе помещений из жилого фонда в нежилой и т.п.).

Конкретные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются Правилами землепользования и застройки применительно к каждой территориальной зоне. При этом, разрешенное использование земельного участка и объектов капитального строительства находятся в тесной взаимосвязи. Правилами землепользования и застройки установлен закрытый перечень основных видов разрешенного использования объектов капитального строительства для каждого из основных видов разрешенного использования земельного участка.

Указанное предполагает, что если применительно к незастроенному земельному участку его правообладатель выбрал один из основных видов разрешенного использования участка, то он вправе строить на участке только те объекты недвижимости, которые соответствуют набору основных видов разрешенного использования объектов капитального строительства, соответствующих основному виду разрешенного использования земельного участка.

С другой стороны, если применительно к застроенному земельному участку будет изменен один основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой основной вид, и, при этом, данный основной вид разрешенного использования недвижимости будет не соответствовать существовавшему разрешенному использованию участка, то, тем самым, будет изменен один основной вид разрешенного использования участка на другой.

Выбор условно разрешенного вида использования объекта капитального строительства допускается при наличии соответствующего решения органов местного самоуправления (для Москвы, например, - решения Правительства Москвы).

Под вспомогательными видами разрешенного использования объектов капитального строительства понимаются отдельные объекты недвижимости, технологически или функционально связанные с объектами капитального строительства, построенными или подлежащими строительству на земельном участке и отнесенные к основным или условно разрешенным видам объектов капитального строительства. Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства выбираются правообладателями участков самостоятельно без прохождения каких-либо согласований и получения каких-либо разрешений.

Аналогично с земельными участками решаются вопросы, касающиеся эксплуатации объектов капитального строительства, не соответствующих установленными Правилами



землепользования и застройки (градостроительным регламентам для соответствующей территориальной зоны):

- объекты капитального строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия;
- реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции;

В случае, когда на земельный участок наложен запрет на строительство, осуществление указанной реконструкции допускается без снятия запрета на строительство.

- изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

#### Лекция №16 ( 4 часа)

Тема 4.1.: **«Комплекс мероприятий по изучению и рациональному использованию земель»**

##### 1. Вопросы лекции:

- 1.1. Понятие и виды землеустройства.
  - 1.2. Проведение землеустройства.
  - 1.3. Землеустроительная документация.
2. Литература.

##### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

##### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

##### 3. Краткое содержание вопросов

###### 3.1. Понятие и виды землеустройства.

Землеустройство - это мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской

Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

Правовое регулирование отношений при проведения землеустройства осуществляется в соответствии с федеральным законом о землеустройстве от 18.06.2001г. с изменениями от 18.07.2011г. , иными федеральными актами, а также актами субъектов РФ.

Обязанность проведения землеустройства:

1. Изменение границ объектов землеустройства.

- Объекты землеустройства - это территорий субъектов РФ, территории муниципальных образований , населенных пунктов, территориальной зоны, зоны с особыми условиями использования, а также части , указанных территорий и зон.
- Территориальные зоны - это зоны, для которых определены границы и установлены градостроительные регламенты ( в результате такого зонирования определяются жилые, производственные и другие зоны, указанные в землях населенных пунктов).
- Зоны с особыми условиями использования - это санитарно - защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия ( памятники истории и культуры) , зоны санитарной охраны источников питьевого, хозяйственно - бытового снабжения и иные зоны, установленные в соответствии государством РФ.

2. В случаях выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных заболеванию, иссушению, подтоплению, загрязнению отходами производства и потребления , радиоактивными и химическими веществами и другим негативным воздействиям.

3. В случаях проведения мероприятий по консервации земель, рекультивации земель и защите земель от вышеуказанных негативных последствий.

Основание проведения землеустройства:

1. Решение федеральных органов, гос. власти , органов гос. власти субъектов РФ и органов местного самоуправления. Решение федеральных органов власти о проведении землеустройства принимаются в публичных интересах (при изменении границ субъектов РФ).
2. Договоры о проведении землеустройства.
3. Судебные решения могут выступать в качестве оснований проведения землеустройства в двух случаях:
  - обращение в суд граждан и юридических лиц по обжалованию решению органов власти об отказе проведения землеустройства.
  - обращение в суд органов власти для обязывания граждан и юридических лиц провести землеустройства, если его проведение обязательна в силу закона.

Принимая во внимание субъективный состав правоотношения по проведению землеустройства видно, что решение органов власти и решение суда не могут быть единственным основанием для проведения землеустройства .

Инициатива собственников, землевладельцев и землепользователей относительно проведения землеустройства реализуется путем заключения договора, не противоречащего законодательством.

По содержанию землеустройство делится на межхозяйственные (территориальное) и внутрихозяйственное .

Целью первого является рациональная организация территорий нескольких собственников, землевладельцев и землепользователей с помощью которой образуются новые и изменяются существующие землевладения, разрабатываются мероприятия обеспечивающие оптимальное межхозяйственное развитие региона.

Предоставление земельных участков в собственность, в аренду в пожизненное наследуемое владение, создание крестьянско- фермерских хозяйств - все это требует проведение межхозяйственного землеустройства. Межхозяйственное землеустройство имеет большое значение в связи с переходом к рыночной экономике, отражает потребности и волеизъявления собственников и

землевладельцев, оно является необходимым условием при восстановлении сель. хоз. производства рациональной организации сель. хоз. предприятий.

Землеустройство представляет один из существенных видов земельных отношений, основанных на необходимости систематизированной организации землепользования в государстве, а также осуществлении формирования в соответствии с законом земельных участков и иных объектов землеустройства. Понятие землеустройство определено в ст. 68 ЗК РФ, а также установлено Федеральным законом «О землеустройстве».

В соответствии со ст. 1 указанного Закона землеустройство — мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

Землеустройство включает:

проведение кадастровых съемок,  
аэросъемочные работы,  
топографо-геодезические работы,  
почвенно-геоботанические работы,  
геоботанические и другие обследования и измерения,  
межевание границ,  
разработку предложений о рациональном использовании земель.

Землеустройство делится на два вида:

территориальное;  
внутрихозяйственное.

Территориальное землеустройство направлено на изучение состояния земель, организацию их рационального использования, определение административно-территориальных границ и границ земельных участков, межевание объектов землеустройства.

Внутрихозяйственное землеустройство нацелено на организацию рационального землепользования в пределах уже выделенных земельных участков для сельскохозяйственного производства, а также на организацию территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока.

Землеустройство проводится по решению органов государственной власти РФ, субъектов РФ или местного самоуправления соответственно применительно к землям, находящимся в федеральной собственности, собственности соответствующих субъектов РФ или муниципальной собственности, либо в соответствии с судебным решением.

Для соответствующего земельного участка, иного объекта землеустройства готовится землеустроительное дело, которое включает планы, проекты, материалы обследований земельных участков, оценки качества, тематические карты и атласы.

Утвержденная землеустроительная документация служит основанием для отвода земельного участка в натуре с установлением межевых знаков.

Все мероприятия по землеустройству проводятся организациями, имеющими лицензии на право заниматься вопросами землеустройства.

К объектам землеустройства данным Законом отнесены:

территории субъектов РФ;  
территории муниципальных образований и других административно-территориальных образований;

территориальные зоны;  
земельные участки;  
части указанных территорий, зон и участков.

Для документального и графического отображения материалов землеустройства ведутся соответствующие документы, которые называются землеустроительными. К ним относятся документы, полученные в результате проведения землеустройства, а также карта (план) объекта землеустройства как документ, отображающий в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства, границы ограниченных в использовании частей объекта землеустройства и размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей (ст. 1 ФЗ «О землеустройстве»). К видам землеустроительной документации относятся:

генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации, схема землеустройства территорий субъектов РФ, схема землеустройства муниципальных образований и других административно-территориальных образований, схемы использования и охраны земель;

проекты территориального землеустройства;

материалы межевания объектов землеустройства;

карты (планы) объектов землеустройства;

проекты внутрихозяйственного землеустройства;

проекты улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий;

материалы геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель;

тематические карты и атласы состояния и использования земель.

Согласно ФЗ «О землеустройстве» федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ могут устанавливаться другие, помимо перечисленных, виды землеустроительной документации.

При образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства составляются карты (планы) объектов землеустройства.

Карта (план) объекта землеустройства составляется с использованием сведений государственного земельного кадастра, имеющегося картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных при съемке объекта землеустройства на местности или при его межевании.

Карта (план) объекта землеустройства используется при нанесении его границ на соответствующую дежурную кадастровую карту (план).

Тематические карты и атласы состояния и использования земель составляются для отображения в них характеристик состояния и использования земель, данных зонирования и природно-сельскохозяйственного районирования земель, определения мероприятий по организации рационального использования земель и их охраны.

Землеустроительное дело включает в себя землеустроительную документацию в отношении каждого объекта землеустройства и другие касающиеся такого объекта материалы. Землеустроительное дело формируется и хранится в порядке, установленном нормативными правовыми актами РФ.

Важную роль для осуществления землеустройства играет государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. Данный фонд формируется на основе сбора, обработки, учета, хранения и распространения документированной информации о проведении землеустройства. Порядок создания и ведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а

также порядок их использования определяется Правительством РФ. Землеустроительная документация, включенная в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, является федеральной собственностью и не подлежит приватизации. Граждане и юридические лица, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передать экземпляр подготовленной ими землеустроительной документации в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Фонд данных формируется на основе землеустроительной документации, материалов и данных (в письменной, графической, электронной, фотографической и иной форме), полученных в результате проведения землеустройства (далее — документы).

Централизованный учет документов фонда данных и методическое руководство по комплектованию, учету, систематизации, обеспечению сохранности документов и совершенствованию их структуры, обеспечению совместимости форматов представления данных на электронных носителях осуществляются в порядке, устанавливаемом Роснедвижимостью (ранее — Росземкадастром).

Документы фонда данных, отнесенные в установленном порядке к Архивному фонду РФ, хранятся в соответствии с законодательством РФ об архивном фонде и архивах.

Документы фонда данных, отнесенные в установленном порядке к ведомственному картографо-геодезическому фонду, хранятся в соответствии с законодательством РФ в области геодезической и картографической деятельности.

Документы фонда данных используются для обеспечения землеустроительной документацией органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц и граждан.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передавать в фонд данных один экземпляр подготовленной ими землеустроительной документации в месячный срок со дня ее утверждения.

Контроль за формированием фонда данных, использованием и обеспечением сохранности его документов осуществляется органами Роснедвижимости с привлечением специалистов заинтересованных федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти субъектов РФ.

Возвращаясь к ранее изученной главе, следует отметить, что вопросы землеустройства практически полностью регулируются государством. В соответствии со ст. 4 ФЗ «О землеустройстве» основаниями проведения землеустройства являются: решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления о проведении землеустройства; договоры о проведении землеустройства; судебные решения.

Исходя из положений ст. 3 Федерального закона «О землеустройстве», землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

изменения границ объектов землеустройства;

предоставления и изъятия земельных участков;

определения границ ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;

перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства;

выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;

проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и

потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

### 3.2. Проведение землеустройства.

Изучение состояния земель, т.е. проведение мероприятий по землеустройству проводятся в целях получения информации о количественном и качественном состоянии земель и включает в себя следующие виды работ:

1. Почвенные, геоботанические и другие обследование и изыскание. Проводятся в целях получения информации о состоянии земель, а также в целях выявления земель, подверженных водной, ветровой эрозии, силам подтоплениям, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, загрязнению и других негативных воздействиям. Геоботанические обследования - изучение части растительного мира, которая в силу многолетнего пребывания делает возможным развитие данного экологического комплекса.
2. Оценка качества земель производится в целях получения информации о свойствах земли как средство производства в сель. хоз.
3. Инвентаризация земель проводится для выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по назначению или в не соответствии с разрешенным использованием земельных участков.

Основой для проведения почвенных, геоботанических и других обследований земель, инвентаризации, оценке качества земель является материалы геодезических и картографических работ.

Статья 69. Организация и порядок проведения землеустройства.

1. Землеустройство проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда.
2. Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами.
3. Сведения о землеустройстве носят открытый характер, за исключением сведений, составляющих государственную тайну, и сведений, относящихся к личности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или арендаторов земельных участков.
4. При проведении землеустройства обеспечивается учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты при его проведении, путем извещения их в письменной форме землеустроителями не позднее чем за семь календарных дней до начала работ. Отсутствие при проведении землеустроительных работ надлежащим образом извещенных лиц не является препятствием для проведения землеустройства. Заинтересованные лица вправе обжаловать действия, ущемляющие их права и законные интересы, в установленном порядке.
5. В случае изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны обеспечить доступ к земельным участкам для проведения землеустройства.
6. Юридические лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по землеустройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами.
7. Порядок проведения землеустройства устанавливается федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

### 3.3. Землеустроительная документация.

Землеустроительная документация - это документация полученные в результате проведения землеустройства. К ним относятся:

1. Генеральная схема землеустройства территорий РФ, схема землеустройства муниципальных образований.
2. Карты (планы) объектов землеустройства.
3. Проектные улучшения сель. хоз. угодий, освоение новых земель, восстановление нарушенных земель, защита земель от эрозий и других негативных последствий.
4. Материалы почвенных, геоботанических обследований, оценка качества земель, инвентаризация земель.
5. Тематические карты и атласы, состояния и использование земель.

Федеральный закон, законами субъектов и других нормативно-правовыми актами могут устанавливаться и другие виды землеустроительной документации.

Все эти документации входят в землеустроительное дело в отношении каждого объекта землеустройства.

Карта - план объекта землеустройства отображает информацию в графической и текстовой форме, местоположение, размер, границы объекта землеустройства и иные характеристики.

Тематические карты и атласы состояния и использования земель составляются для отображения характеристик субъекта землеустройства и для определения мероприятий по организации рационального использования земель и их охраны.

Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, формируется на основе сбора, обработки, учета, хранения и распространения документированной информации о проведении землеустройства.

Порядок создания и ведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также порядок их использования определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Землеустроительная документация, включенная в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, является федеральной собственностью и не подлежит приватизации.

Лица, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передать экземпляр подготовленной ими землеустроительной документации в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

#### Лекция №17 ( 4 часа)

#### Тема 4.2.: «Система наблюдений за состоянием земельного фонда»

##### 1. Вопросы лекции:

- 1.1. Понятие и задачи государственного мониторинга земель
- 1.2. Порядок осуществления государственного мониторинга земель
- 1.3. Методы и способы проведения мониторинга земель. Виды мониторинга.

##### 2. Литература.

##### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

##### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### 3. Краткое содержание вопросов

#### 3.1. Понятие и задачи государственного мониторинга земель

В соответствии со статьей 67 Земельного кодекса Российской Федерации государственный мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.

Государственный мониторинг земель является частью государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды), осуществляемого в рамках решения задач, связанных с регулярными наблюдениями за состоянием окружающей среды, хранением, обработкой информации о состоянии окружающей среды, анализом полученной информации в целях своевременного выявления изменения состояния окружающей среды под воздействием природных и антропогенных факторов, оценки и прогноза этих изменений, обеспечения органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацией о состоянии окружающей среды. Земля, как природный объект и природный ресурс, является самой главной составляющей окружающей среды и, поэтому государственный мониторинг земель призван выполнять связующую и координирующую роль всех мониторингов окружающей среды.

**Задачами государственного мониторинга земель являются:**

1. своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;
2. информационное обеспечение государственного земельного надзора за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;
3. обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

В зависимости от целей наблюдения и наблюдаемой территории государственный мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным. Государственный мониторинг земель осуществляется в соответствии с федеральными, региональными и местными программами.

#### 3.2. Порядок осуществления государственного мониторинга земель

Порядок осуществления государственного мониторинга земель установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 28.11.2002 № 846 «Об утверждении положения об осуществлении государственного мониторинга земель». В соответствии с пунктом 5.1.13 постановления Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» Росреестр осуществляет государственный мониторинг земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения).

Мониторинг включает в себя:

- а) сбор информации о состоянии земель в Российской Федерации, ее обработку и хранение;
- б) непрерывное наблюдение за использованием земель исходя из их целевого назначения и разрешенного использования;
- в) анализ и оценку качественного состояния земель с учетом воздействия природных и



антропогенных

факторов.

Сбор информации о состоянии земель и непрерывное наблюдение за использованием земель в Российской Федерации, исходя из их целевого назначения и разрешенного использования, осуществляется с использованием:

- дистанционного зондирования (съемки и наблюдения с космических аппаратов, самолетов, с помощью средств малой авиации и других летательных аппаратов;
- сети постоянно действующих полигонов, эталонных стационарных и иных участков, межевых знаков и т.п.;
- наземных съемок, наблюдений и обследований (сплошных и выборочных) соответствующих фондов данных.

Сбор информации осуществляется исходя из единой системы показателей государственного мониторинга земель.

Результатом деятельности по сбору информации является продукция, содержащая сведения (данные) о состоянии и использовании земель, представленные в текстовой или графической форме.

В зависимости от срока и периодичности проведения работ по сбору информации данные мониторинга земель делятся на:

- базовые (данные о состоянии земель на момент начала ведения мониторинга)
- периодические (данные о состоянии земель за определенный период)
- оперативные (данные о состоянии земель на текущий момент)

К сведениям (данным) о состоянии и использовании земель относятся:

- описание местоположения земельных угодий
- площадь земельных угодий
- вид земельных угодий (пашня; многолетние насаждения; сенокосы и пастбища; земли под древесно-кустарниковой растительностью; лесные земли; земли под застройкой; земли под дорогами, коммуникациями, улицами, площадями; земли под водой; болота; нарушенные земли; прочие земли)
- степень развития негативного процесса на землях, подверженных линейной эрозии (слабая, средняя, сильная, очень сильная степень развития)
- степень развития негативного процесса на землях, подверженных опустыниванию (слабая, средняя, сильная, очень сильная степень развития)
- степень развития негативного процесса на подтопленных землях (слабая, средняя, сильная степень развития)
- степень развития негативного процесса на захламленных землях (слабая, средняя, сильная степень развития)
- степень развития негативного процесса на землях, подвергшихся радиоактивному загрязнению (годовая эффективная доза, мЗв: 1-5, 5-20, 20-50, >50)
- степень развития негативного процесса на землях, загрязненных нефтью и нефтепродуктами (умеренно опасная, опасная, чрезвычайно опасная степень развития)
- степень развития негативного процесса на землях, загрязненных тяжелыми металлами (умеренно опасная, опасная, чрезвычайно опасная степень развития)
- степень развития негативного процесса на землях, загрязненных средствами химизации сельского хозяйства (умеренно опасная, опасная, чрезвычайно опасная степень развития).

При обработке информации о состоянии земель осуществляется анализ и оценка качественного состояния земель с учетом воздействия природных и антропогенных факторов.

При этом осуществляется выявление изменений и оценка:

- состояния землепользований, угодий, участков
- соответствия фактического использования земель установленному использованию
- процессов, вызванных образованием оврагов, оползнями, селевыми потоками, землетрясениями, карстовыми, криогенными и другими негативными явлениями

Оценка качественного состояния земель выполняется путем анализа ряда последовательных наблюдений и сравнения полученных показателей с нормативными показателями.

По результатам анализа и оценки состояния земель Росреестром, и его территориальными органами, составляются прогнозы и рекомендации с приложением к ним тематических карт, диаграмм и таблиц, характеризующих динамику и направление развития изменений, в особенности имеющих негативный характер. Сведения (данные) о состоянии и использовании земель и результаты оценки качественного состояния земель являются данными мониторинга земель. Продукция, полученная в ходе проведения мониторинга земель, содержащая данные о состоянии и использовании земель и результаты оценки состояния земель передаются на хранение в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Сбор и обработка данных, полученных в ходе проведения мониторинга земель, а также подготовка прогнозов и рекомендаций, касающихся особо опасных явлений и процессов, связанных с состоянием земель, Росреестром и его территориальными органами осуществляются во взаимодействии с федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, участвующими в осуществлении мониторинга земель, а также органами местного самоуправления. Данные, полученные в ходе проведения мониторинга, используются при подготовке государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации, ежегодно представляемого Росреестром в Правительство Российской Федерации и заинтересованные федеральные органы исполнительной власти. Информация, полученная в результате осуществления работ по государственному мониторингу земель, востребована и имеет конкретное практическое применение при решении задач на различных уровнях управления земельными ресурсами. Потребителями информации являются:

органы государственной власти и органы местного самоуправления, использующие данные мониторинга земель при решении вопросов, связанных, в том числе:

- с неэффективным использованием земель
- развитием городов
- решением вопросов продовольственной безопасности
- с установлением особого режима использования земель, подверженных негативным воздействиям
- решением социальных проблем, связанных с экологической безопасностью и др.
- юридические лица, непосредственно заинтересованные в получении данных мониторинга земель для решения вопросов, связанных со своей непосредственной деятельностью – при проведении проектных работ по землеустройству, при разработке схем охраны и использования земель и рациональному использованию земель, совершении сделок с земельными участками и др.
- физические лица – граждане, которые хотят получить актуальную и прогнозную информацию о земельных участках в целях их дальнейшего использования или для совершения сделки по купле-продаже и других целей.

Результаты мониторинга земель, содержащиеся в документах государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, представляются заинтересованным лицам в порядке, установленном Административным регламентом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по предоставлению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.11.2006 № 376.

### 3.3. Методы и способы проведения мониторинга земель. Виды мониторинга.

Мониторинг земель представляет собой систему регулярных наблюдений за состоянием земельного фонда независимо от их правового режима и характера использования.

В Постановлении Правительства РФ от 28.11.2002 №846 «Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга земель» *определены следующие задачи мониторинга земель:*

- своевременное выявление и оценка изменений состояния земель, прогнозирование последствий негативных процессов и выработка рекомендаций по их предупреждению и устранению;
- информационное обеспечение деятельности по ведению Государственного земельного кадастра, осуществлению государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций в области государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;
- обеспечение граждан информацией о состоянии земель.

Ввиду существенных зональных различий земель в Российской Федерации (равнинные и горные территории), многообразия способов их использования, широкого развития негативных процессов и явлений (эрозия, дефляция, заболачивание, солонцовость, деградация пастбищ, техногенное загрязнение и др.), которые часто вызывают необратимые изменения количественного и качественного состава земельных ресурсов и создают критическую экологическую ситуацию, весьма актуальна организация постоянно действующей сети государственного мониторинга земель. В настоящее время имеются крайне необходимые для проведения этих работ материалы и документы и, прежде всего, почвенные, геоботанические, геологические, геоморфологические, ландшафтные и др. тематические карты России, а также серии карт основных показателей экологического состояния почв, негативных процессов и явлений, характерных для земельных ресурсов страны, и на некоторые территории - результаты оценки их динамики во времени и пространстве.

В окончательном виде система государственного мониторинга земель Российской Федерации должна включать следующие разделы.

1. Концепцию ведения государственного мониторинга земель как информационной базы их рационального использования и защиты от прямых потерь, деградации и загрязнения.
2. Ландшафтно-экологическое (природно-хозяйственное) районирование земельных ресурсов как научной основы для размещения сети государственного мониторинга земель.
3. Научно обоснованную и экономически целесообразную схему полигонов государственного мониторинга земель.
4. Нормативно-техническую базу системы ведения наблюдений за состоянием земель с отражением принципов размещения и режима работы наблюдательного комплекса.

К 1990 году сложилась достаточно развитая структура государственных и ведомственных служб, которые проводили наблюдения за оптимальными составляющими природной среды, в том числе за состоянием и использованием земель. Однако после 1991 года произошло сокращение объема наблюдений за состоянием природных ресурсов государственными и ведомственными структурами. Постановлением Правительства РФ от 15.07.1992 г. № 491 было утверждено Положение о мониторинге земель в Российской Федерации, но финансирование этих работ за прошедший период было явно недостаточным.

Выявление негативных и позитивных тенденций в изменении эколого-хозяйственного состояния земельных ресурсов, выработка достоверных текущих и долгосрочных прогнозов ухудшения или улучшения их качества и принятие на основе этой информации в необходимых случаях экстренных мер по регулированию неблагоприятных процессов, эффективному управлению земельным фондом региона возможно лишь на базе всестороннего анализа результатов систематических, регулярно обновляемых данных о количественном и качественном состоянии земель. Такую информацию получают в рамках мониторинга земель.

В отличие от термина «контроль природной среды» понятие «мониторинг» само по себе не включает элементы управления, регулирования компонентов природной среды, а обеспечивает необходимые данные для такого регулирования. Данные государственного мониторинга земель России должны характеризовать состояние: земельных ресурсов страны в целом, ее республик (краев, областей), административных районов, населенных пунктов, землевладений, землепользовании; таксономических единиц ландшафтно-экологического (природно-хозяйственного) районирования; ареалов воздействия негативных процессов и явлений.

*Структура мониторинга земель предусматривает следующие подсистемы, соответствующие категориям земель:*

- мониторинг земель сельскохозяйственного назначения;
- мониторинг земель населенных пунктов;
- мониторинг земель объектов промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения;
- мониторинг земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- мониторинг земель лесного фонда;
- мониторинг земель водного фонда;
- мониторинг земель запаса.

Учитывая специфику России, особое значение приобретает мониторинг земель сельскохозяйственного назначения, подвергающихся интенсивным природным и антропогенным воздействиям. Мониторинг этих земель должен быть направлен не только на выявление изменений их состояния как объектов хозяйственного использования, но и на учет характера использования и влияния изменений этих земель на общую экологическую обстановку в стране.

Эффективный мониторинг зависит от создания федеральной и связанной с ней региональных автоматизированных систем, технически и организационно обеспечивающих получение необходимой информации, ее обработку, накопление, систематизацию и представление заказчику.

Первичные данные, получаемые при непосредственных наблюдениях за состоянием и использованием земель (угодий, полей, участков, элементов инфраструктуры) обобщают по административным районам и городам областей, республик, а также по областям и республикам в целом и по ландшафтно-экологическим (природно-хозяйственным) комплексам, экологическим ареалам различных видов.

Мониторинг земель России является составной частью Единой государственной системы экологического мониторинга (ЕГСЭМ), а также глобального мониторинга природной среды и климата. *Разрабатываемая система мониторинга земель России включает в себя следующие уровни:*

- о глобальный (в соответствии с международной геосферно-биосферной программой «Глобальные изменения»);
- о федеральный (национальный) - на территории Российской Федерации в целом;
- о региональный (на пространствах, ограниченных физико-географическими, экономико-географическими, административными или иными рубежами и охватывает крупные территории - Крайний Север Европейской части РФ, Северо-Западные районы РФ, бассейн реки Волги, республику, край, область и т.д.);
- о локальный (административный район, город или их части);
- о объектный (отдельное хозяйство, другое землепользование и землевладение, полигон, участок).

Лекция №18 ( 6 часов)

Тема 4.3.: «Свод сведений о состоянии и изменениях недвижимого имущества»

## 1. Вопросы лекции:

- 1.1. Государственный кадастр недвижимости
  - 1.2. Кадастровый учет
  - 1.3. Кадастровая деятельность
  - 1.4. Организация учета земель: первичный учет и вторичный учет.
- ## 2. Литература.

### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

## 3. Краткое содержание вопросов

### 1.1 Понятие и значение государственного кадастрового учета.

По общему определению «кадастр» – есть систематизированный, официально составленный на основе периодических или непрерывных наблюдений свод основных сведений об экономических ресурсах страны.

Термин «кадастр» (от франц. cadastre – лист, реестр) широко используется и распространяется во всех странах мира, за исключением Скандинавских, где вместо него используют слово «реестр» [12, С. 367]. До середины прошлого века понятие «кадастр» употреблялось по преимуществу в связи с налогообложением недвижимости и означало, прежде всего, систему информации о налогооблагаемой недвижимости. Развитие капиталистических отношений, вызвавшее интенсивный процесс оборота недвижимости, инвестиций в недвижимость, получения кредитов под залог недвижимости, вывели на первый план проблему укрепления прав, из которой следовала надежность сделок, снижение рисков инвестиций.

В современном понимании – определение кадастра исключительно как инструмента расчет земельного налога недопустимо.

Кадастр – это методологически упорядоченный государственный учет данных по земельной собственности в пределах определенного государства или района, базирующийся на результатах съемки границ участков собственности. Каждой собственности присваивается определенный номер – идентификатор. Границы и номер собственности обычно отображаются на крупномасштабных картах.

Государственный кадастровый учет определяется, как деятельность уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого имущества с характерными, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуальной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе [7].

Необходимо отличать понятие государственного земельного кадастра и государственный кадастровый учет земельных участков. Последнее – является деятельностью, и

представляет собой описание и индивидуализацию в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценку.

В целом, нельзя не отметить, что современное понятие земельного кадастра – как в России, так и во многих странах мира, постепенно сближается с понятием «земельной информационной системы», поддерживаемой государством и предназначенной для учета физических, экономических, правовых и специальных документированных сведений о единых объектах недвижимости, а также фискальных (налогообложения), правовых (защиты прав собственности) и управленческих целей.

Государственный земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения:

- государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
- государственного контроля использования и охраны земель;
- мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;
- государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- землеустройства;
- экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов;
- установления обоснованной платы за землю;
- иной связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками деятельности.

Все эти функции государственного и муниципального управления имеют своей целью обеспечить средствами права рациональное использование и охрану земельных ресурсов страны, что, в свою очередь, является главной целью государственного земельного кадастра.

Земельный кадастр служит инструментом реализации всех указанных государственных функций в области рационального землепользования, поскольку предоставляет достоверные и необходимые сведения органам управления и их должностным лицам [1].

Итак, земельный кадастр служит, прежде всего, публичным интересам государства о рациональном использовании и охране земельных ресурсов страны. Но как совершенно справедливо отмечают исследователи, нельзя забыть о служении земельного кадастра также частным интересам и целям собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земли. Так, всякое юридическое и физическое лицо, совершая сделку, предметом которой является земельный участок и находящееся на нем недвижимое имущество, не может ее совершить грамотно и с выгодой для себя, не получив от органов, ведущих земельный кадастр, достоверные сведения о кадастровой оценке данного земельного участка, законных правах его владельца, сервитутах и других обременениях и особенностях правового положения избранного предмета сделки. При возникновении земельных споров, документы земельного кадастра служат судам объективным «советчиком» и помощником для вынесения правильного решения по конкретному земельному спору [3].

Таким образом, государственный земельный кадастр ведется в целях реализации эффективной государственной политики и обеспечения рационального использования земельными ресурсами и иной недвижимостью в интересах укрепления национальной экономики, повышения благосостояния граждан и страны в целом.

## **1.2 Основания осуществления кадастрового учета**

Постановка на учет объекта недвижимости, а равно и учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости должна быть осуществлена в срок не более чем 20 рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете.

Законодатель устанавливает новую норму, в соответствии с которой в течение 30 рабочих дней с момента поступления необходимых документов в порядке информационного взаимодействия органами кадастрового учета должен быть произведен кадастровый учет. Кадастровый учет должен осуществляться только исключительно по месту нахождения объекта недвижимости в кадастровом округе, в границах которого расположен объект недвижимости, подлежащий кадастровому учету.

Если объект недвижимости расположен в границах двух и более кадастровых округов, то место осуществления кадастрового учета определяется в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Перечень необходимых документов для осуществления кадастрового учета: межевой план; копия документа устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости; копия документа подтверждающего принадлежность земельного участка и определенной категории земель.

Все документы должны представляться в орган кадастрового учета заявителем или его официальным представителем лично либо посредством почтового отправления с обязательной описью вложения и с уведомлением о вручении. На заявлении должна стоять подпись заявителя или его представителя, эта подпись должна быть еще и нотариально удостоверена.

В случае, когда документы и заявление, нужные для кадастрового учета, представляются в форме электронных документов, такое заявление должно быть заверено электронной цифровой подписью заявителя или электронной цифровой подписью его представителя.

Орган кадастрового учета при принятии решения о приостановлении во всех вышеперечисленных случаях, кроме последнего, должен установить возможные причины возникновения обстоятельств, которые могут быть подспудным основанием для принятия такого решения.

В случае, когда причиной возникновения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении в соответствии с первыми тремя пунктами комментируемой статьи, являются ошибки в государственном кадастре недвижимости, происходит их исправление [7].

Осуществление кадастрового учета будет приостановлено на период, пока не будут устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении. Но приостановление не может длиться более чем три месяца. Решение о приостановлении может быть обжаловано в судебном порядке в соответствии законодательством Российской Федерации.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета земельного участка в случае, если:

- заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям Федерального Закона;
- объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями;
- объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер;
- истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении.

Орган кадастрового учета вправе принять решение об отказе в постановке земельного участка на государственный кадастровый учет в следующих случаях:

- размер такого земельного участка не соответствует установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (максимальным или минимальным) размерам земельных участков;
- такой земельный участок образуется в результате преобразования земельного участка и размер последнего, в связи с преобразованием, не будет соответствовать установленным предельным минимальным размерам земельных участков;
- доступ к такому земельному участку (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута, не обеспечен;
- такой земельный участок образуется в результате преобразования земельного участка и к последнему в связи с преобразованием не будет обеспечен доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута;
- одна из границ такого земельного участка пересекает границу муниципального образования и (или) границу населенного пункта;
- такой земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев.

В решении об отказе в осуществлении кадастрового учета должна быть указана причина такого отказа со ссылкой на соответствующую норму права.

Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета принимается в срок не более чем двадцать рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления. Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета может быть обжаловано в судебном порядке.

### **1.3 Организация учета земель: первичный учет и вторичный учет.**

#### **1. Первичный учет земель**

В зависимости от задач, содержания и специфики работ учет количества и качества земель подразделяют на основной (первичный) и текущий (оперативный). Эти два вида учета взаимосвязаны между собой и представляют определенные этапы единого процесса земельного учета.

Первичный (основной) учет заключается в получении необходимых сведений о размерах, местоположении, качественном состоянии, распределении и использовании земель и внесении этих данных в земельно-кадастровые документы.

Задачи первичного учета:

- получение, систематизация и анализ всех имеющихся на учитываемой территории планово-картографических материалов;
- проведение съемок и обследований с целью получения необходимых первичных исходных земельно-учетных данных и плановых материалов;
- определение размеров и качественного состояния отдельных видов и подвидов угодий на учитываемой территории;
- изготовление специальных земельно-учетных плановых материалов;
- внесение первичных записей в земельно-учетные текстовые документы;
- определение состава и распределения земельного фонда по видам прав, угодьям, категориям земель, землевладениям, административным единицам.

Первичный учет проводят:

- при очередном заполнении вновь утвержденных земельно-кадастровых документов;
- после повторных съемок, обследований земель;
- выполнения земельно-оценочных работ;
- при организации новых и реорганизации существующих землевладений и землепользований.

Основной первичный учет состоит из следующих этапов: подготовительные работы, полевые работы, оформление результатов учета. В результате проведения основного учета земель получают всесторонние данные о распределении, состоянии и использовании земель; определяют общую площадь землевладения, иной административно-



территориальной единицы, площади категорий земельного фонда, видов и подвидов угодий.

При подготовительных работах собирают, анализируют и систематизируют материалы и документы, содержащие сведения об общих площадях землевладения, землепользования, о составе угодий и качественном состоянии земель, анализируемой территории.

Собранные материалы группируют по их назначению и достоверности, анализируют и оценивают с точки зрения их пригодности для учета земель. Собирают и изучают документы регистрации объектов земельных отношений, планово-картографические материалы, материалы землеустройства и различных обследований.

Тщательному анализу подлежит планово-картографический материал: проверяют его полноту, достоверность и объективность. Если необходимо, его корректируют или выполняют дополнительные работы для получения недостающей информации. На земельно - учетном плане землепользования показывают их границы, смежные землепользования, земли сельской администрации, границы прочих землевладений и землепользований.

Полевые работы включают специальные действия по определению необходимых земельно-учетных сведений на местности (съемки, обследования, корректировка имеющихся плановых материалов).

После проведения полевых работ в камеральных условиях анализируют собранные данные, оформляют земельно-учетные данные, вычисляют и увязывают площади, составляют специальные планово-учетные документы. Полученные таким образом, сведения рассматривают и утверждают в установленном порядке, после чего их принимают в качестве исходных данных и записывают в учетную документацию.

## 2 Текущий учет земель

Текущий учет земель заключается в выявлении и внесении в земельно-кадастровые документы изменений, происшедших в использовании земель после проведения основного земельного учета.

Выявленные и зарегистрированные характеристики земель при проведении первичного учета с течением времени перестают соответствовать действительности. Это объясняется тем, что в результате хозяйственного использования земель происходят определенные изменения.

Поэтому первоначальные данные, вносимые в земельно-учетную документацию, стареют, необходимо их систематическое обновление, то есть ведение текущего кадастрового учета. В документах фиксируют лишь изменения, осуществленные в соответствии с законодательством, поэтому при текущем учете определяют не только фактически происшедшие изменения, но и их правомерность. Отличие содержания работ текущего учета – использование при их проведении материалов основного учета и корректировка ситуации на территории, где произошли изменения в состоянии и использовании земель. Таким образом, текущий учет отличается от первичного как объемом, так и видом работ.

Кроме того, в задачи текущего учета земель входят устранение ошибок в первоначальных записях и внесение дополнительных сведений в соответствии с новыми требованиями. В текущем земельном учете отражают только законные изменения, обусловленные использованием земель. Текущий учет земель проводят в течении всего календарного года, а произошедшие изменения фиксируют ежегодно по состоянию на 1 января последующего года.

Изменения могут быть трех видов:

- в границах землевладения (землепользования) или административного образования, происходящие на основании решений соответствующих государственных органов;
- в границах отдельных угодий, произошедшие в результате изменения их хозяйственного использования, мелиоративного состояния или трансформации;
- качественного состояния земельных угодий, произошедших в процессе антропогенной деятельности человека.

Между основным и текущем учетом существует тесная взаимосвязь. Первый создает основу для ведения второго, определяет сферу его действия; второй, обновляя, исправляя и дополняя данные основного учета, систематически поддерживает сведения о земле на современном уровне. При первичном и текущем учете отражают как количественные, так и качественные показатели земель.

Сведения при текущем учете земель получают различными способами (съемки, обследования, обмеры и т.д.). Применение того или иного способа зависит от условий проведенного учета, его задач и специфики учетных данных. Съемки подразделяют на наземные, космо- и аэрофотосъемку.

Обследования проводят при государственном учете земель для выявления фактического состояния и использования земельных угодий, а также определения возможностей более интенсивного их использования. Обследования подразделяют на специальные и хозяйственные.

Результаты текущего учета земель отражают в земельно-учетной документации. На уровне землевладения (землепользования) такими документами являются поконтурная ведомость и земельно-учетный план.

#### Лекция №19 ( 2 часа)

#### Тема 4.4.: «Государственная регистрация как доказательство существования зарегистрированного права»

##### 1. Вопросы лекции:

1.1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Понятие.

1.2. Значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

##### 2. Литература.

###### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

###### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

##### 3. Краткое содержание вопросов

###### 3.1 Кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимость

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое

имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

На территории Оренбургской области функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

Функции органа кадастрового учета на территории Оренбургской области осуществляет филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Оренбургской области. Основной задачей филиала является ведение и предоставление сведений из государственного кадастра недвижимости на территории области. Филиал также реализует полномочия Росреестра в Оренбургской области по оказанию государственных услуг в сфере регистрации прав сделок с недвижимостью и предоставления сведений из Единого государственного реестра прав и сделок с недвижимостью.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130 – 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Под государственным кадастровым учетом недвижимого имущества понимается внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости.

### **3.2. Значение государственной регистрации прав на недвижимость**

Государственная политика Российской Федерации в сфере земельно-имущественных отношений направлена на рациональное использование земельных ресурсов и объектов недвижимости как важнейших составляющих национального богатства Российской Федерации, обеспечение государственных гарантий прав собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество.

Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости является составной частью задач обеспечения социально-экономического развития страны, решения социальных, экономических и экологических проблем, повышения качества жизни и содействия региональному развитию.

В ряде стратегических и программных документов рассматриваются вопросы в сфере земельно-имущественных отношений.

Так, формирование институциональной среды инновационного развития согласно Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации

от 17 ноября 2008 года № 1662-р, невозможно без развития рынков земли и недвижимости. При этом важной задачей государства является обеспечение равной защиты прав собственности на объекты недвижимости для всех участников рынка.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.10.2013 № 903 утверждена Федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2020 годы)».

Целью данной Программы является гармонизация сферы земельно-имущественных отношений, основанная на соблюдении баланса интересов, взаимной ответственности и скоординированности усилий государства, бизнеса и общества, обеспечивающая переход к инновационному социально ориентированному типу экономического развития Российской Федерации.

За счет создания единой учетно-регистрационной системы, реализации комплекса нормативных, административных и информационных мероприятий планируется сократить сроки государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, количество необходимых процедур, а также повысить гарантии зарегистрированных прав и исключить административные барьеры и коррупционные проявления.

Следует отметить, что программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2020 годы)» реализуется в рамках государственной программы Российской Федерации «Экономическое развитие и инновационная экономика», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 года № 316 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Экономическое развитие и инновационная экономика».

В рамках реализации программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2020 годы)» предусматривается комплекс мероприятий, обеспечивающих создание достоверного (полного и качественного) Единого государственного реестра недвижимости, оптимальных и комфортных условий предоставления государственных услуг потребителю, а также увеличение доходной части бюджетов за счет расширения налогооблагаемой базы, что, в свою очередь, способствует достижению такой важнейшей стратегической цели государственной политики в области создания условий устойчивого экономического развития Российской Федерации, как эффективное использование земли и недвижимости для удовлетворения потребностей общества и граждан.

Стоит отметить, что одно из главных мероприятий данной Программы – создание Единого государственного реестра недвижимости – выполнено в полном объеме. Так, в настоящее время государственная регистрация права на недвижимое имущество и сделок с ним подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Порядок предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости регламентируется главой 8 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», а также Приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».

Выписка, содержащая общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости, должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, ограничения прав и обременения такого объекта, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости, сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на него либо о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя, сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд, сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений

о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта, сделки в отношении объекта, сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов на земельном участке, сведения, указанные в части 6 статьи 48 настоящего Федерального закона, а также иные сведения, определяемые органом нормативно-правового регулирования.

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости предоставляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, её территориальными органами, федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии».

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, предоставляются органом регистрации прав по запросам любых лиц.

Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» установлена категория заявителей, которым сведения из Единого государственного реестра недвижимости предоставляются бесплатно, например, выписка из Единого государственного реестра недвижимости на здание, земельный участок предоставляется бесплатно по запросу уполномоченного органа местного самоуправления при оказании им муниципальной услуги (выдача разрешения на строительство, присвоение почтового адреса и так далее).

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, аналитическая и иная информация по запросам о предоставлении сведений лиц, не указанных в части 1 статьи 63 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», предоставляются за плату, размер, порядок взимания и возврата которой устанавливаются Министерством экономического развития Российской Федерации.

Также установлены критерии поиска объектов недвижимости для предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости, в частности к ним относятся кадастровый номер, ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный) объекта недвижимости, номер государственной регистрации права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, адрес (местоположение) объекта недвижимости и др. Например, администрацией муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области запрос сведений из Единого государственного реестра недвижимости направляется через официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. В качестве критерия поиска объекта недвижимости используется кадастровый либо условный номер объекта, а также его адрес (местоположение).

Помимо этого в результате реализации программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2020 годы)» было достигнуто следующее:

- увеличение в 2016 году количества субъектов Российской Федерации, на территориях которых обеспечен переход к государственной системе координат от местных систем координат, принятых для ведения государственного кадастра недвижимости (Единого государственного реестра недвижимости), до 85 единиц;
- увеличение в 2016 году доли территории Республики Крым, на которой проведена государственная кадастровая оценка земельных участков, в общем объеме территории Республики Крым, на которой планируется проведение государственной кадастровой оценки земельных участков, до 100 процентов;
- сокращение в 2017 году срока государственной регистрации прав до 7 рабочих дней;

- сокращение в 2017 году срока кадастрового учета до 5 рабочих дней;
- увеличение в 2018 году доли лиц, положительно оценивающих качество работы регистрационных органов, до 90 процентов;
- сокращение в 2018 году времени ожидания заявителями в очереди до 10 минут;
- увеличение в 2018 году доли услуг по государственной регистрации прав и кадастровому учету, оказываемых через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет», в общем количестве государственных услуг по государственной регистрации прав и кадастровому учету до 70 процентов.

За 2018 год количество границ между субъектами Российской Федерации, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, увеличилось на 40 единиц (10,6 % от общего 4 количества границ между субъектами Российской Федерации) и составило 107 единиц (27,5 % от общего количества границ между субъектами Российской Федерации (378 единиц), количество муниципальных образований, сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, увеличилось на 1 816 единиц (8,3 % от общего количества муниципальных образований) и составило 12 871 единицу (58,7 % от общего количества муниципальных образований (21 945 единиц); количество населенных пунктов, сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, увеличилось на 7 274 единицы (4,7 % от общего количества населенных пунктов) и составило 35 269 единиц (22,6 % от общего количества населенных пунктов (155 757 единица).

Лекция №20 ( 2 часа)

#### Тема 4.5.: «Органы, осуществляющие государственную регистрацию»

##### 1. Вопросы лекции:

- 1.1. Федеральный орган в области государственной регистрации и его территориальные органы
- 1.2. Полномочия федерального органа в области государственной регистрации.

##### 2. Литература.

###### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

###### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

##### 3. Краткое содержание вопросов

###### 3.1 Общие положения о федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии

Конституция Российской Федерации гласит: «Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории».

Частью 2 статьи 9 Конституции Российской Федерации закрепляются формы

собственности, в которых может находиться земля: «Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности».

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Данное конституционное положение детализируется в Гражданском кодексе Российской Федерации, Земельном кодексе Российской Федерации и других федеральных законах.

Также в соответствии со статьей 71 Конституции Российской Федерации в ведении Российской Федерации находятся, в том числе:

- установление системы федеральных органов законодательной, исполнительной и судебной власти, порядка их организации и деятельности; формирование федеральных органов государственной власти;
- геодезия и картография.

Таким образом, в целях реализации вышеперечисленных конституционных положений, а также в целях осуществления регистрации действий, касающихся владения, пользования и распоряжения землей и иными объектами недвижимого имущества, учета земель и земельных участков в Российской Федерации была создана Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

В 2008 Указом Президента от 25 декабря 2008 года № 1847 функции Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, Федерального агентства геодезии и картографии и Федеральной регистрационной службы перешли Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии – Росреестру. Данным Указом был предусмотрен переходный период для передачи ей функций и полномочий упраздняемыми Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и Федеральным агентством геодезии и картографии. С 1 марта 2009 года переходный период был завершён.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, одной из основных функций Росреестра является государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оказание государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

Росреестр предоставляет физическим и юридическим лицам, органам государственной власти и органам местного самоуправления весь комплекс государственных услуг в области регистрации прав и кадастрового учета недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Статьей 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» определен круг полномочий федерального органа исполнительной власти и территориальных органов, осуществляющих государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Росреестр, как федеральный орган исполнительной власти, осуществляет координацию и контроль за деятельностью органов регистрации прав, разрабатывает и издает методические материалы для органов регистрации прав по вопросам осуществления государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведения Единого государственного реестра недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, обеспечивает обучение и повышение квалификации работников органов регистрации прав и другие.

Также Росреестр, как орган регистрации прав, осуществляет государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, выдачу документов, подтверждающих осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в нем и другие.

До 1 января 2017 года процедура регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним требовала значительной затраты времени заявителей. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральная кадастровая палата действовали обособленно, так, например, любая сделка с недвижимостью подтверждалась выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, выдача которого являлась частью функционала Росреестра, а учет объектов недвижимости фактически осуществлялся Федеральной кадастровой палатой, её специалисты оформляли большую часть документов, касающихся сделок с недвижимым имуществом.

Государственным органом отдельно проводился кадастровый учет земельных участков, организациями технической инвентаризации отдельно проводился учет объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, органами Министерства юстиции Российской Федерации отдельно осуществлялась регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Это приводило к внесению противоречивой информации об объектах недвижимости в разные информационные ресурсы, к увеличению сроков учетных и регистрационных действий и так далее.

В качестве меры по облегчению прохождения процедур регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на протяжении нескольких лет в рамках административной реформы предпринимались меры по внедрению принципа «одного окна», когда заявитель обращается лишь в одну инстанцию, а многочисленный информационный обмен и согласования происходят внутри административного аппарата на уровне информационного взаимодействия органов и их подразделений. Обмен данными происходит здесь в основном между кадастровыми (учетными) и регистрационными подразделениями. При этом в отношении каждого вида обмениваемой информации требуется четко установить, в какой организации эта информация является первичной и на ком лежит правовая ответственность за ее достоверность, а какая организация по отношению к той же информации выступает в роли пользователя.

Юридическая практика по оформлению документов, подтверждающих сделки с недвижимостью, одной структурой была внедрена в 2016 году. Формат «единого окна» удобен как пользователям, так и контролирующим организациям.

Оформление документов по недвижимости одной структурой обеспечивает:

- оптимизацию бюрократических процессов;
- ускорение процедуры оформления документов;
- упрощение получения информации по истории недвижимости (находится ли в залоге, кто является собственником и тому подобное).

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии имеет право осуществлять свои функции как непосредственно, так и через подведомственные ему организации и учреждения. В части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета полномочия по принятию заявлений на осуществление указанных действий Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18.10.2016 № П/0515 «О наделении федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» отдельными полномочиями органа регистрации прав» переданы федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

В последние годы процесс регистрации прав на имущество существенно улучшился за счет разработки стандартных, понятых и более эффективных процедур



регистрации прав на недвижимое имущество, а также внедрения более эффективной информационной системы управления предоставлением услуг по регистрации прав и кадастровому учету.

Основными целями проекта «Развитие системы государственной регистрации прав на недвижимость» являются:

- развитие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обеспечивающей государственные гарантии зарегистрированных прав, а также полноту сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним;
- формирование единой информационной системы регистрации прав на недвижимость, развитие технологических связей с другими органами, занимающимися вопросами недвижимости, упрощение процедуры регистрации прав на недвижимость, качественное улучшение общего уровня обслуживания организаций и граждан, органов государственной власти и органов местного самоуправления;
- создание условий для цивилизованного осуществления деятельности на рынке недвижимости.

### **3.2 Полномочия Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии руководствуется в своей деятельности Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, международными договорами Российской Федерации, актами Министерства экономического развития Российской Федерации, а также Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Одним из основных нормативно-правовых актов, определяющих полномочия Росреестра, его структуру, порядок организации деятельности, является Положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.09.2009 № 457.

Правовую основу предоставления государственных услуг в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии составляют, в первую очередь, кодифицированные законы Российской Федерации. В Гражданском кодексе Российской Федерации закрепляются основные моменты, касающиеся права собственности на имущество, а также совершение сделок с имуществом. В статье 209 говорится о том, что собственник имущества может воспользоваться триадой собственности, то есть он может владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

Земельное законодательство регулирует отношения, возникающие по вопросам использования и охраны земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, а также имущественные отношения по вопросам пользования, владения и распоряжения земельными участками. Земельный кодекс также рассматривает полномочия Российской Федерации, полномочия субъектов Российской Федерации и полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений.

Глава 5 Земельного кодекса Российской Федерации отражает вопросы, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а именно вопросы по возникновению прав на определенные земельные участки, государственной регистрации участка, сдачи участка в аренду, передачи участка в безвозмездное пользование и так далее.

Градостроительный кодекс Российской Федерации рассматривает полномочия органов исполнительной власти в градостроительной сфере, данные полномочия прописаны в главе 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Главы 3 и 4

также относятся к теме данного исследования и отражают территориальное планирование и градостроительное зонирование соответственно. Градостроительный кодекс регулирует и такие области, как архитектурное строительство, строительство объектов капитального строительства и их реконструкции, планировка территорий и другое.

При этом особый интерес представляют положения Градостроительного кодекса Российской Федерации и Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии с которыми орган, выдавший разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, обязан подать документы на осуществление государственного кадастрового учета данного объекта. Однако в случае, если застройщик планирует осуществить единую процедуру государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, то заявление о проведении указанных действий подается им самостоятельно.

Также в 2018 году вступили в силу положения Градостроительного кодекса, в соответствии с которыми орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, после выдачи уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляет документы в орган регистрации прав для постановки данных объектов на государственный кадастровый учет.

Следующей группой правовых документов в сфере государственных услуг являются Федеральные законы и Постановления Правительства Российской Федерации.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» регулирует отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственных внебюджетных фондов, исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также местными администрациями и иными органами местного самоуправления, осуществляющими исполнительно-распорядительные полномочия.

Постановление Правительства Российской Федерации от 08.09.2010 № 697 «О единой системе межведомственного электронного взаимодействия», в свою очередь, определяет понятие, цели, задачи и функции единой системы межведомственного электронного взаимодействия, а также основы информационного обмена, осуществляемого с ее применением между информационными системами федеральных органов исполнительной власти, государственных внебюджетных фондов, исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, многофункциональных центров, иных органов и организаций в целях предоставления государственных и муниципальных услуг и исполнения государственных и муниципальных функций в электронной форме.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» устанавливает сроки представления необходимых документов, например, при осуществлении государственного кадастрового учета изменений основных характеристик объекта недвижимости, орган государственной регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним вправе запросить в органах местного самоуправления нормативно-правовой акт, на основании которого произошли данные изменения, который орган местного самоуправления должен представить в срок не превышающий двух рабочих дней со дня поступления запроса.

Большинство правовых актов, регламентирующих порядок и стандарт предоставления государственных услуг, направлены на интересы органов предоставляющих услуги, а не на интересы заявителя. В нормативно-правовых актах четко сформулированы требования к заявителю, но не всегда конкретизируется ответственность и обязанности органов оказывающих услуги.

#### Лекция № 21 ( 2 часа)

#### Тема 5.1.: «Охрана земель как социально-правовой институт»

##### 1. Вопросы лекции:

1.1. Охрана земель: понятие, цели, содержание

2. Литература.

##### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

##### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

##### 3. Краткое содержание вопросов

##### 3.1. Охрана земель: понятие, цели, содержание

Охрана земель - система правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на их рациональное использование, предотвращение необоснованных изъятий земель из с\х оборота, защиту от вредных воздействий, а также на восстановление продуктивности земель, в том числе земель лесного фонда, и на воспроизводство и повышение плодородия почв

Охрана земель осуществляется на основе комплексного подхода к угодьям как сложным природным образованиям с учетом их законных и региональных особенностей

Правовое регулирование отношений, возникающих при охране земель, проведении природоохранных и землевосстановительных мероприятий, осуществляется земельным, экологическим, природно-ресурсным законодательством, законодательством о с\х

Цели охраны земель:

- 1) предотвратить последствия вредных негативных воздействий на них
- 2) обеспечить улучшение и восстановление земель

Регулирование охраны земли выстраивается в соответствии с общими принципами земельного законодательства, закрепленными ЗК РФ, такими как:

- 1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из

представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы

2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в с\х и лесном хозяйстве

Согласно положениям ЗК РФ земля подлежит охране как главный природный объект - основа существования общества и всей экосистемы. Чтобы поддержать основные качества земли, разработаны и применяются различные мероприятия. Они связаны с мелиорацией, рекультивацией земель, охраной земли, в том числе от засорения или загрязнения, осуществлением иных действий. Требования по охране земель, порядок выполнения мероприятий по предупреждению нарушения или деградации земли составляют основу норм, регулирующих отношения данного круга

Мероприятия по выявлению нарушенных земель, по их восстановлению и охране проводятся органами исполнительной власти РФ и субъектов РФ, органами местного самоуправления

Содержание охраны земель. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земель обязаны выполнять экологические требования по охране земель. ЗК РФ содержит широкий круг обязанностей, которые возлагаются на лиц, использующих земельные участки, к ним относятся:

- 1) сохранение почв и их плодородия
- 2) защита земель от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания
- 3) защита сельскохозяйственных угодий и других земель от заражения бактериально-паразитическими и карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, иных видов ухудшения состояния земель
- 4) ликвидация последствий загрязнения и захламления земель
- 5) сохранение достигнутого уровня мелиорации
- 6) рекультивация нарушенных земель, восстановление плодородия почв, своевременное вовлечение земель в оборот

Правообладатель земельного участка (собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор, срочный безвозмездный пользователь земельного участка) получает землю в пользование, конечно, вместе с почвой, но он не может распорядиться ею отдельно от земельного участка. Так, собственник земли, например иностранный инвестор, купив высокоплодородные сельскохозяйственные угодья (черноземы), не может снять, «оскальпировать» территорию и распродать почву как обычный товар. Он может продать земельный участок с почвой, но не отдельно почву. Если при различных нуждах строительства поверхностный слой почвы снимается, то собственник и другие правообладатели земли, имея право продать (передать) земельный участок, не могут этого сделать отдельно с почвой (без земельного участка). Следовательно, почва — национальное достояние России, не подлежащее свободной распродаже, несмотря на то, что есть физическая возможность отделить ее от окружающей природной среды.

Земля и верхний слой почвы, являясь неотъемлемой, и составной частью всей экологической системы нашей планеты, неразрывно связаны с другими ее частями: водами, лесами, животным и растительным миром, полезными ископаемыми и иными ценностями недр земли. Без земли и почвы практически невозможно использование других природных ресурсов. При этом бесхозяйственность по отношению к земле немедленно или в недалеком будущем будет наносить вред всей окружающей природной среде, приводить не только к разрушению поверхностного слоя земли — почвы, их эрозии, засолению, заболачиванию, химическому и радиоактивному загрязнению, но и сопровождаться экологическим ухудшением всего природного комплекса. Именно поэтому, в частности, охрана земель рассматривается как обеспечение (сохранение) основы жизни и деятельности населения и создание условий для устойчивого развития общества (ст. 9 Конституции РФ, ст. 12 ЗК РФ). Следовательно, охране подлежат все категории земель, как сельскохозяйственного, так и несельскохозяйственного использования.

Приоритета в этом плане заслуживают земли сельскохозяйственного назначения и земли особо охраняемых территорий (заповедников, национальных парков, заказников и др.). Режим использования и охраны особо охраняемых земель определен Законом РФ «Об особо охраняемых природных территориях».

Лекция №22 ( 6 часа)

Тема 5.2.: «Обеспечение охраны земли на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении»

#### 1. Вопросы лекции:

- 1.1. Охрана земель: защитные мероприятия
  - 1.2. Меры защиты земель, на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении
- #### 2. Литература.

##### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

##### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

#### 3. Краткое содержание вопросов

3.1. *Предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности.*

Согласно Методике определения размеров ущерба от деградации почв и земель деградация земель определяется как совокупность природных и антропогенных процессов, приводящих к изменению функций почв, количественному и качественному ухудшению их состава и свойств, снижению природно-хозяйственной значимости земель (п. 2.1). Под степенью деградации (деградированности) почв и земель понимается характеристика их состояния, отражающая ухудшение состава и свойств. Крайней степенью деградации является уничтожение почвенного покрова и порча земель (п. 2.2).

Выделяются следующие основные типы деградации почв и земель: технологическая (эксплуатационная) деградация (в том числе нарушение земель), физическая деградация, агроистощение, эрозия (в том числе водная и ветровая), засоление (в том числе собственно засоление), осолонцевание, заболачивание (п. 2.3).

В соответствии с Инструкцией по организации и осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель под загрязнением земель следует понимать ухудшение в результате антропогенной деятельности (включая аварии) качества земель, в том числе лишенных плодородного слоя почвы (карьеры, каменистые поверхности и т.д.), характеризующиеся увеличением (появлением) химических веществ или уровня радиации по сравнению с их ранее существовавшими значениями (фоновыми или на начало сравниваемого периода). Загрязнение земель применяемыми в сельском и лесном хозяйстве средствами химизации характеризуется увеличением их содержания свыше

предельно или ориентировочно допустимых концентраций в почве.

Захламление земель характеризуется как размещение в неустановленных местах предметов хозяйственной деятельности, твердых производственных и бытовых отходов (металлолом, стеклобой, строительный мусор, древесные остатки и др.).

Нарушение земель является одним из основных типов деградации почв и земель. Оно представляет собой механическое разрушение почвенного покрова и обусловлено открытыми и закрытыми разработками полезных ископаемых и торфа; строительными и геологоразведочными работами и др. К нарушенным землям относятся все земли со снятым или перекрытым гумусовым горизонтом и непригодные для использования без предварительного восстановления плодородия, т.е. земли, утратившие в связи с их нарушением первоначальную ценность.

Под другими негативными (вредными) воздействиями хозяйственной деятельности понимаются такие, как порча и уничтожение плодородного слоя почвы, нерациональное использование сельскохозяйственных земель и др. Порча и уничтожение плодородного слоя почвы - это частичное или полное его разрушение в результате умышленных или неосторожных действий, а также вследствие непринятия мер по предотвращению негативных последствий, вызванных антропогенными и природными факторами. Характеризуется утратой плодородного слоя почвы или ухудшением его физических и биологических свойств, а также снижением природно-хозяйственной ценности земель. Нерациональное использование сельскохозяйственных земель означает экономически малоэффективное и экологически необоснованное использование земельных ресурсов, приводящее к снижению плодородия почв и ухудшению состояния окружающей природной среды.

*Обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.*

Установленные в п. 1 ст. 13 требования о проведении мероприятий по охране земель адресованы, в первую очередь, собственникам земель, землепользователям, землевладельцам и арендаторам и порождает у них ряд обязанностей. Предусмотренные мероприятия направлены на предотвращение естественно возникающих и искусственно вызываемых процессов, ухудшающих состояние земель, а также на восстановление и повышение плодородия почв.

Указанные мероприятия можно разделить на две группы: по защите земель от негативных воздействий, в результате которых происходит деградация земель; по ликвидации последствий негативного воздействия на землю.

Содержание охраны земель (в том числе почв) составляют конкретные обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков по выполнению сложного комплекса мероприятий, осуществляемых в процессе хозяйственного использования земли в соответствии с целевым ее назначением. Общие требования охраны земель и почв сформулированы в Федеральном законе "Об охране окружающей среды". Они отражены в основных его принципах (ст. 3).

Хозяйственная деятельность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, юридических и физических лиц, оказывающих воздействие на состояние земель и почв, должна осуществляться, как сказано в ст. 3 Закона, на основе следующих принципов:

соблюдение прав человека на благоприятную окружающую среду;

обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;

научно обоснованное сочетание экологических, экономических и социальных интересов человека, общества и государства в целях обеспечения устойчивого развития и благоприятной окружающей среды;

охрана, воспроизводство и рациональное использование природных ресурсов как необходимые условия обеспечения благоприятной окружающей среды и экологической безопасности;

презумпция экологической опасности планируемой хозяйственной и иной деятельности; обязательность оценки воздействия на окружающую среду при принятии решений об осуществлении хозяйственной и иной деятельности;

обязательность проведения государственной экологической экспертизы проектов и иной документации, обосновывающих хозяйственную и иную деятельность, которая может оказать негативное воздействие на окружающую среду, создать угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан;

учет природных и социально-экономических особенностей территорий при планировании и осуществлении хозяйственной и иной деятельности;

приоритет сохранения естественных экологических систем, природных ландшафтов и природных комплексов;

обеспечение снижения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в соответствии с нормативами в области охраны окружающей среды, которого можно достигнуть на основе использования наилучших существующих технологий с учетом экономических и социальных факторов;

запрещение хозяйственной и иной деятельности, последствия воздействия которой непредсказуемы для окружающей среды, а также реализации проектов, которые могут привести к деградации естественных экологических систем, изменению и (или) уничтожению генетического фонда растений, животных и других организмов, истощению природных ресурсов и иным негативным изменениям окружающей среды.

Принято Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утв. Постановлением Правительства РФ от 5 марта 2007 г. N 145 <1>.

### 3.2. Мероприятия по улучшению использования земельных ресурсов

В самом общем виде система землеохранных мероприятий состоит из трех направлений: сохранение земли, т.е. недопущение ухудшения ее качественных показателей; восстановление качества земель (посредством рекультивации); улучшение состояния земель (посредством мелиорации)

В земельном законодательстве регламентируются требования по предотвращению загрязнения и разрушения земель. Собственники земель, землевладельцы, землепользователи и арендаторы обязаны за счет собственных средств осуществлять защиту земель. В качестве критериев оценки установлены нормативы предельно-допустимых концентраций вредных веществ в почве. В тех случаях, когда предприятия проводят работы, связанные с нарушением земель, они обязаны обеспечить снятие, использование и сохранение плодородного слоя, а затем провести рекультивацию нарушенных земель с восстановлением плодородия почв. Деятельность предприятий, нарушивших установленный режим землепользования, может быть приостановлена до устранения допущенных нарушений. Предприятия обязаны возместить ущерб, причиненный нерациональным использованием земель.

Основные мероприятия по улучшению использования и охраны земель:

- ♦ сохранение и улучшение земель в самом сельскохозяйственном производстве (мелиорация земель, внесение удобрений, борьба с эрозией, создание защитных лесополос и т.д.);
- ♦ ограничение изъятия земель из сельскохозяйственного оборота под горнодобывающие предприятия, строительство водохранилищ, расширение городов, строительство дорог и т.д.;
- ♦ поиск и использование свободных земель, пригодных для сельскохозяйственного производства.

К первой группе относятся:

А) мероприятия по защите земель от водной и ветровой эрозии, включающая:

- агротехнические мероприятия, т.е. применение надлежащих способов обработки почвы и возделыванию сельскохозяйственных культур, внедрению противоэрозионных севооборотов;
- лесомелиоративные мероприятия, т.е. устройства защитных лесонасаждений и их правильное содержание, облесение площадей, опасных в эрозионном отношении и т.п.;
- гидротехнические мероприятия, т.е. регулирование поверхностного стока воды путем устройства мелких платин, дамб, террас, бетонированных оголовков оврагов и балок, дренажных систем и т.п.

Б) Мероприятия по защите сельскохозяйственных угодий и других земель, включающие:

- мероприятия по защите от подтопления, заболачивания, иссушения путем проведения мелиоративных работ, связанных с устройством оросительных и осушительных систем;
- мероприятия по защите от селей, вторичного засоления уплотнения и т.п. путем проведения химической мелиорации земель, направленной на улучшение химических и физических свойств почв. Например, работы по известкованию, гипсованию, фосфоритованию почв и т.п.;
- мероприятия по защите от зарастания сорными растениями кустарником мелколесьем и т.д. Эти мероприятия сопряжены с коренным улучшением земель путем культуртехнических работ: расчистки земель от мелколесья, кустарника, другой древесной и травянистой растительности, мха, кочек, пней, камней и т.п.

Ко второй группе относятся мероприятия по ликвидации последствий загрязнения и захламления земель, рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот, сохранению плодородного слоя почв и его использованию.

Лекция №23 ( 4 часа)

### **Тема 5.3.: «Организация контроля использования земель и другой недвижимости территории»**

#### **1. Вопросы лекции:**

- 1.1.Понятие земельного контроля, его виды
- 1.2.Органы земельного контроля(надзора)
- 1.3.Муниципальный и общественный земельный контроль.

#### **2. Литература.**

##### **2.1. Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

##### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова.



### 3. Краткое содержание вопросов

#### 3.1. Понятие земельного контроля, его виды

Земельный контроль (надзор) как правовая мера выполняет три основные функции: **предупредительную**, направленную на предотвращение еще не начавшегося противоправного воздействия на земельные участки; **информационную**, направленную на сбор сведений о подконтрольных объектах, и **карательную**, направленную на привлечение нарушителей земельного законодательства к юридической ответственности.

Классификацию видов земельного контроля (надзора) можно производить по нескольким критериям. По критерию **субъекта**, осуществляющего земельный контроль (надзор), следует выделить государственный надзор, муниципальный, производственный и общественный земельный контроль. При этом необходимо иметь в виду, что государственный земельный надзор может осуществляться только федеральными органами власти. Возможность проведения государственного земельного надзора субъектами РФ ЗК РФ не предусматривает.

По критерию **направленности контроля** следует различать внешний (надведомственный) и внутренний (внутриведомственный) земельный контроль. Внутренний земельный контроль осуществляется самим хозяйствующим субъектом (соответствующими структурными подразделениями) и носит название производственного. Земельный контроль в отношении организационно не подчиненных объектов проявляется в форме государственного надзора, общественного и муниципального земельного контроля.

**Государственный земельный надзор** - это деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, их уполномоченными представителями (далее - юридические лица, индивидуальные предприниматели) и гражданами требований, установленных земельным законодательством, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством РФ мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и деятельность указанных уполномоченных органов государственной власти по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, анализу и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Государственный земельный надзор следует подразделить на **общий**, который осуществляется органами общей компетенции (Президент РФ, Правительство РФ и т.д.), и **специальный**, осуществляемый специально уполномоченными органами исполнительной власти, главным образом Росреестром.

Государственный земельный надзор как элемент механизма управления земельными ресурсами имеет ряд особенностей. **Первая** особенность полномочий органов государственного земельного надзора состоит в том, что их деятельность носит надведомственный характер, охватывает все категории земель, а также деятельность любых хозяйствующих субъектов независимо от форм собственности.

**Вторая** особенность государственного земельного надзора заключается в содержании мер административного принуждения, применяемым государственными инспекторами к нарушителям земельного законодательства. К числу таких мер относятся меры административной ответственности (предупреждение, штраф), административного пресечения (например, меры пресечения нарушений санитарного законодательства,

выдача предписаний) и т.д. Утверждены и перечни должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях.

Государственный земельный надзор осуществляется в форме проверок, проводимых в соответствии с утвержденными планами, а также внеплановых проверок. Последние проводятся для проверки исполнения предписаний об устранении ранее выявленных нарушений земельного законодательства, а также в случае получения от органов публичной власти, граждан и организаций документов и иных доказательств, свидетельствующих о наличии признаков нарушений земельного законодательства.

Законодательством предусматривается ряд *гарантий* интересов индивидуальных предпринимателей и юридических лиц от произвола со стороны контрольных (надзорных) органов посредством уточнения взаимных прав, обязанностей и ответственности, а также установления правовых процедур контроля (надзора). Такие гарантии, в частности, предусматривает Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля". Данный Закон различает плановые и внеплановые проверки. Например, основанием для проведения внеплановой проверки является:

1) истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;

2) поступление в органы государственного контроля (надзора), органы муниципального контроля обращений и заявлений граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о следующих фактах:

а) возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

в) нарушение прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены).

### 3.2. Органы земельного контроля(надзора)

Порядок ведения федерального земельного надзора в соответствии с п. 2 ст. 71 ЗК РФ определен постановлением Правительства РФ "О государственном земельном контроле". В данном документе перечисляются федеральные органы исполнительной власти, принимающие участие в государственном земельном надзоре. В их число входят Росреестр, Федеральная служба по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор) и Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору (Россельхознадзор) и их территориальные органы. В постановлении указывается перечень должностных лиц, его осуществляющих, указываются вопросы, подконтрольные каждому органу.

Так, государственные инспекторы Росреестра осуществляют государственный земельный надзор за выполнением требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, самовольного обмена ими, использованием земельных участков без правоустанавливающих документов и документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности; соблюдением порядка переуступки права пользования землей; выполнением требований земельного законодательства об использовании земель по целевому назначению и выполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; выполнением требований о наличии и сохранности межевых

знаков границ земельных участков; порядком представления сведений о состоянии земель и т.д.

Росприроднадзор осуществляет надзор за соблюдением выполнения обязанностей по рекультивации земель после завершения разработки месторождений полезных ископаемых (включая общераспространенные), строительных, мелиоративных, лесозаготовительных и иных работ, в том числе осуществляемых для внутрихозяйственных и собственных надобностей; выполнения требований и обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению иных процессов, ухудшающих качественное состояние земель; режима использования земельных участков и лесов в водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов и т.д.

Россельхознадзор осуществляет на землях сельскохозяйственного назначения и земельных участках сельскохозяйственного использования в составе земель населенных пунктов надзор за соблюдением выполнения в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" мероприятий по сохранению и воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения, включая мелиорированные земли; выполнения требований по предотвращению самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы, а также порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами, агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами и т.д.

Таким образом, первый из указанных органов осуществляет надзор за соблюдением требований по использованию земель всех категорий; в ведении второго органа - функции по надзору за соблюдением требований по охране земель всех категорий; полномочия третьего из названных органов распространяются только на категорию земель сельскохозяйственного назначения и субкатегорию сельскохозяйственного использования в составе категории земель населенных пунктов.

Государственные инспекторы по использованию и охране земель при выполнении возложенных на них обязанностей имеют право: посещать при предъявлении служебного удостоверения организации и объекты, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде; давать обязательные для исполнения предписания по вопросам соблюдения требований земельного законодательства, а также об устранении нарушений, выявленных в ходе проведения проверок; составлять протоколы о нарушениях земельного законодательства и направлять их соответствующим должностным лицам для рассмотрения дел об административных правонарушениях с целью привлечения виновных лиц к ответственности и т.д.

### 3.3.Муниципальный и общественный земельный контроль.

**Муниципальный земельный контроль** - это деятельность, осуществляемая органами местного самоуправления в целях обеспечения земельного правопорядка посредством принятия мер по предотвращению, выявлению и пресечению нарушений земельного законодательства в границах муниципальных образований, обеспечения соблюдения правообладателями земельных участков требований в области использования и охраны земель. При определении объекта муниципального земельного контроля следует иметь в виду два обстоятельства. Во-первых, при его осуществлении органы местного самоуправления не могут присваивать функции специально уполномоченных органов государственного земельного надзора. Для этого существуют специальные методические рекомендации по порядку взаимодействия органа, осуществляющего муниципальный земельный контроль, и Росреестра.

Во-вторых, если государственный земельный надзор (п. 1 ст. 71 ЗК РФ) и общественный земельный контроль (п. 3 ст. 72 ЗК РФ) осуществляются за использованием и охраной земель, то муниципальный земельный контроль - только за **использованием** земель. Такой подход можно объяснить тем, что контроль (надзор) за

охраной земель является разновидностью экологического контроля (надзора), который с 1 января 2006 г. органы местного самоуправления не осуществляют.

Порядок ведения муниципального земельного контроля определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Как правило, его осуществляет отдел (комитет) в структуре местной администрации. Правообладатели земельных участков по требованию специалиста отдела муниципального земельного контроля обязаны: обеспечивать свое присутствие или присутствие своих представителей при проведении мероприятий по муниципальному земельному контролю; представлять документы о нравах на земельные участки, об установлении сервитутов и особых режимов использования земель, проектно-технологические и другие материалы, регулирующие вопросы использования и охраны земель; оказывать содействие в организации мероприятий по муниципальному земельному контролю и обеспечении необходимых условий специалистам отдела муниципального земельного контроля при выполнении указанных мероприятий.

Наряду с государственным и муниципальным контролем земельное законодательство предусматривает возможность проведения общественного земельного контроля (п. 3 ст. 72 ЗК РФ).

**Общественный земельный контроль** - это деятельность граждан и их объединений по осуществлению проверки соблюдения установленного порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления решений, затрагивающих права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также соблюдения требований использования и охраны земель.

Общественный земельный контроль осуществляется лишь тремя категориями субъектов: органами территориального общественного самоуправления, общественными организациями (объединениями), гражданами. Характерно отличие субъектов общественного экологического контроля и субъектов земельного контроля: согласно ст. 12 Закона об охране окружающей среды в осуществлении общественного экологического контроля участвуют общественные и иные некоммерческие объединения. Земельный кодекс РФ определяет участие общественности в этом смысле более узко (без иных некоммерческих объединений). С другой стороны, в качестве субъекта общественного экологического контроля в Законе об охране окружающей среды не указаны органы территориального общественного самоуправления.

Согласно ст. 27 Закона о местном самоуправлении под территориальным общественным самоуправлением понимается самоорганизация граждан по месту их жительства на части территории поселения для самостоятельного и под свою ответственность осуществления собственных инициатив по вопросам местного значения. Территориальное общественное самоуправление может осуществляться в пределах следующих территорий проживания граждан: подъезд многоквартирного жилого дома; многоквартирный жилой дом; группа жилых домов; жилой микрорайон; сельский населенный пункт, не являющийся поселением; иные территории проживания граждан.

Под общественным объединением понимается добровольное, самоуправляемое, некоммерческое формирование, созданное по инициативе граждан, объединившихся на основе общности интересов для реализации общих целей, указанных в уставе общественного объединения. Правовую основу участия общественности в контроле за состоянием земель составляют Конституция РФ, Федеральный закон от 19.05.1995 № 82-ФЗ "Об общественных объединениях", ЗК РФ и иные нормативные правовые акты.

Особым субъектом общественного земельного контроля, не указанным в ЗК РФ, являются коренные малочисленные народы и их объединения. Как следует из подп. 2 п. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.04.1999 № 82-ФЗ "О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации", данные субъекты вправе участвовать в проведении контроля за использованием земель различных категорий, необходимых для

осуществления традиционного хозяйствования и занятия традиционными промыслами народов.

Результаты общественного земельного контроля могут быть отражены в форме обращений, жалоб или иных предусмотренных законодательством форм и представлены в органы государственной власти РФ и ее субъектов, а также органы местного самоуправления. Они подлежат обязательному рассмотрению. Так, граждане вправе направить в орган местного самоуправления обращение с предложениями по совершенствованию его работы по учету мнения населения при предоставлении земель для строительства, либо по своевременному информированию граждан о намечающемся строительстве. Должностные лица органа местного самоуправления обязаны в течение месяца дать письменный ответ гражданам по существу обращения (ст. 12 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации").

Сегодня система общественного земельного контроля продолжает формироваться. Наиболее перспективная сфера, в которой он может применяться, - создание *дополнительных* информационных возможностей для работы государственного надзора и муниципального земельного контроля. Дублирование функций публичного земельного контроля представляется малоэффективной задачей. В то же время при налаженном взаимодействии с государственным надзором и муниципальными контрольными органами общественные объединения и граждане могли бы оперативно предупреждать компетентные органы о существующих земельных правонарушениях во дворе, в микрорайоне, квартале (например, о самовольных постройках гаражей, свалках и т.д.).

**Производственный** земельный контроль осуществляется специальной службой (отдельным работником) юридических лиц или индивидуальным предпринимателем на своих земельных участках и имеет задачей проверку соблюдения и исполнения в процессе хозяйственной и иной деятельности требований законодательства в области использования и охраны земель.

Как следует из п. 1 ст. 73 ЗК РФ, производственный земельный контроль может осуществляться всеми субъектами вещных прав на землю (кроме обладателей сервитута), а также некоторых обязательственных прав (права аренды и права безвозмездного срочного пользования). Естественно, нет никакого смысла организовывать производственный земельный контроль на дачном земельном участке размером шесть соток. Речь идет об организации производственного контроля на территории крупных землепользователей. Появление таковых на землях сельскохозяйственного назначения является неизбежным в силу п. 2 ст. 4 Закона об обороте земель, предполагающей появление крупных землевладений размером как минимум 10% всей площади сельскохозяйственных угодий административно-территориального образования. Не менее актуальным является создание системы производственного земельного контроля юридическими лицами, использующими земли специального назначения (например, в сфере недропользования), либо земли лесного фонда.

Остается не совсем ясным, почему согласно п. 2 ст. 73 ЗК РФ лицо, использующее земельный участок, обязано представить сведения об организации производственного земельного контроля только в специально уполномоченный орган **государственного земельного контроля (надзора)**. В этом случае орган местного самоуправления не будет располагать необходимой информацией о создании и существовании производственного земельного контроля на своей территории, что едва ли обосновано.

Система производственного контроля наиболее детально разработана в экологическом законодательстве применительно к производственному экологическому контролю, имеющему определенную специфику при обеспечении промышленной безопасности опасных производственных объектов. В ряде случаев сфера действия производственного земельного и экологического контроля могут совпадать. Так, контроль

по приему отходов на полигоны твердых бытовых отходов в соответствии с утвержденными инструкциями осуществляется лабораторной службой организации, которая обслуживает полигон. Система производственного контроля должна включать постоянное наблюдение за состоянием почвы в зоне возможного влияния полигона. С этой целью качество почвы контролируется по химическим, микробиологическим, радиологическим показателям, а в задачи службы производственного контроля входит система наблюдения и контроля за состоянием земель от воздействия неблагоприятных экологических факторов (размещения отходов).

#### Лекция 24. (2 часа)

##### Тема 6.1. Взаимоотношения растений с городской средой обитания

###### 1. Вопросы лекции:

- 1.1. Основные факторы в условиях городской среды.
- 1.2. Роль растений в городе.
- 1.3. Экологическая обстановка.

###### 2. Литература

###### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

###### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

###### 3. Краткое содержание вопросов

3.1. Особая среда создается для растений в поселениях человека и прежде всего в городах. Растительность на улицах городов (главным образом, древесная) обычно рассматривается, прежде всего, с точки зрения улучшения городской среды для человека как в гигиеническом отношении (улавливание пыли, снижение шума, улучшение микроклимата и т. д.), так и в эстетическом. Чтобы успешно выращивать растения в городе и в полной мере использовать их полезные влияния, необходимо хорошо знать те особые и во многом необычные условия, которые представляет для растений городская среда, иными словами -- взглянуть на нее «глазами растения».

Основные экологические факторы в городах существенно отличаются от тех, которые влияют на растения в естественной обстановке. Чаще всего обращают внимание на особенности воздушной среды (загрязнение, запыленность), наиболее ощутимо воспринимаемой человеком. Но и другие факторы в городских условиях сильно видоизменены.

Световой режим характеризуется значительным снижением прихода солнечной радиации из-за запыления и задымленности воздуха. В городах с многоэтажной и тесной застройкой многие растения оказываются в условиях прямого затенения или испытывают значительное сокращение светового дня. Несомненно, изменяется и качественный (спектральный) состав света. К числу особенностей светового режима для растений в

городе следует добавить и такой своеобразный фактор, как вечернее и утреннее освещение уличными фонарями: хотя его интенсивность может быть и недостаточна для влияния на процессы фотосинтеза, но, возможно, сказывается на фотопериодических явлениях.

Тепловой режим городских растений определяется весьма сложным и специфическим микроклиматом города, которому посвящены особые главы в курсах климатологии. Для растений весьма существенны такие его особенности, как дневное нагревание асфальта и каменных стен домов, а ночью - усиленное тепловое излучение от них. Это делает города более теплыми местообитаниями для растений по сравнению с естественным зональным фоном, а в отдельные периоды вегетационного сезона нагревание растений может достигать опасных пределов.

Водный режим растений в городах характеризуется ограниченным поступлением воды в почву из-за асфальтовых покрытий (хотя нередко в черте города осадков выпадает больше, чем в пригородах). Большая часть влаги атмосферных осадков теряется для растений, поступая в канализационную систему. Частично поступление воды восполняется путем регулируемых поливов.

По оценке некоторых авторов, климатические факторы для растений в городах (особенно в областях с континентальным климатом) нередко приближаются к условиям полупустынь и пустынь. Так, влажность воздуха в жаркие летние дни может снижаться до 20-22%, т. е. создаются условия атмосферной засухи.

Почвенные факторы в городских условиях весьма своеобразны. Ежегодная уборка и сжигание листвы в гигиенических целях означают для растений отсутствие возврата питательных веществ в почву. Наблюдения показали, что при ежегодном сборе подстилки в парках в течение 20 лет прирост древесины уменьшается на 40--50%. Кроме того, удаление подстилки в 2-4 раза увеличивает глубину промерзания почвы. В городских посадках использование насыпных почв, строительного мусора и т. д. ухудшает качество почвы, кроме того, недостаточная мощность почвенных горизонтов, ограничение площади питания, растений при посадках в лунки и при асфальтовом покрытии делают невозможным нормальное развитие корневых систем. На городских улицах крупные древесные растения (например, липа), по существу, растут в условиях кадочной культуры, поскольку основная масса их корней не идет глубже 50-60 см. Наконец, небезразличны для растений и такие особенности городских почв, как плохая аэрация их под асфальтом, ослабление деятельности микроорганизмов, просачивание в почву солевого раствора с дорожных покрытий.

Городские растения испытывают и ряд других необычных влияний. Так, периодическая подрезка и стрижка деревьев и кустарников приводит к весьма существенной трансформации ассимиляционного аппарата, к изменению соотношения фотосинтезирующих и нефотосинтезирующих частей растения, что не может не отразиться на его жизнедеятельности и продуктивности (особенно это заметно у старых деревьев с большой массой стволов и крупных ветвей). Обрезка корней при посадке и пересадке нарушает их всасывающую деятельность. Древесные породы, для которых естественно произрастание в сомкнутых ценозах, на городских улицах, в скверах и парках растут изолированно. Это увеличивает опасность перегрева листовой поверхности, потерю воды путем транспирации, значительно возрастает доля листьев световой структуры даже в глубине кроны, т. е. структура и жизнедеятельность лесного дерева, оказавшегося на открытом местообитании, перестраиваются.

Старые деревья, включаемые в городскую застройку, тоже нередко вскоре отмирают, оказываясь своеобразными фитоиндикаторами изменения среды при урбанизации.

3.2. В современных условиях крупного города очищающая роль растений не так уж велика: они сами по себе не в состоянии обеспечить нас тем количеством кислорода, в котором мы нуждаемся. На первое место выходит декоративная, эстетическая роль зеленых насаждений, художественный уровень искусственных посадок.

Зеленые насаждения могут иметь как самостоятельное значение (лесопарки, парки, городские сады), так и входить в структуру застройки города в качестве ее органического компонента (районные сады, скверы, бульвары, уличные насаждения, внутриквартальные насаждения). С помощью городских зеленых насаждений разного типа вносятся элементы природы в город, сохраняется связь человека с природой, обогащаются городские ландшафты.

Городские зеленые насаждения служат мощным средством индивидуализации отдельных районов и микрорайонов города. С их помощью можно преодолеть монотонность городской застройки, вызванной индустриальными методами строительства и применением типовых проектов. Сочетание зеленых насаждений с городской застройкой особенно эффективно, когда зеленые насаждения входят вглубь застройки, поддерживая ее композицию и декорируя неинтересные поверхности и сооружения. Огромная роль принадлежит зеленым насаждениям в решении проблемы организации отдыха городского населения.

Особое место занимают зеленые насаждения промышленных предприятий, больниц, учебных заведений и т.д. Организация отдыха в зеленых зонах данных объектов определяется спецификой каждого из них. Во флоре любого города можно найти местные по происхождению виды и виды, попавшие на данную территорию из других областей земного шара. Привнесенные виды могут быть как культурными, так и сорными. Распространение пришлых видов может вестись стихийно или сознательно. Число пришлых видов в городах очень велико. Доля их в городской флоре может достигать до 40%, особенно на свалках и железных дорогах. Порой, они могут вести себя столь агрессивно, что вытесняют аборигенные виды. Большинство местных представителей исчезает из городской флоры уже при закладке городов. Им сложно акклиматизироваться в городе, так как новые условия местообитания непохожи на естественные. Установлено, что из сохранившихся местных видов обычно мало лесных, преобладают луговые и степные виды. Среди пришлых видов больше выходцев из южных регионов.

Ведущее место в озеленении городов умеренного пояса занимают лиственные породы, хвойные практически не представлены. Это объясняется слабой устойчивостью этих пород к загрязненной среде города. Общая продолжительность жизни городских растений существенно меньше, чем естественных. Так, если в подмосковных лесах липа доживает до 300-400 лет, то в московских парках - до 125-150 лет, а на улицах - всего до 50-80 лет. Также отличаются и сроки вегетации.

Особенности городской среды сказываются на ходе жизненных процессов растений, флоры, их внешнем виде и строении органов. Например, у городских деревьев снижена фотосинтетическая активность, поэтому они имеют более редкую крону, мелкие листья, короче побеги. Городские деревья чрезвычайно ослаблены. Поэтому они представляют собой прекрасные места для развития вредителей и всевозможных болезней. Это еще больше усугубляет их ослабление, а иногда является причиной преждевременной гибели. Основными вредителями являются насекомые и клещи, такие как моли, тли, пыльные клещи, листоеды, листолюбители, растительноядные клещи и др. Обращает на себя внимание, что в условиях города листья многих растений, подсыхают по краям, на них появляются бурые пятна различной величины и формы, иногда проявляется белый, мучнистый налет. Подобные симптомы говорят о развитии всевозможных заболеваний (сосудистых, некрозных, гнилевых и др.). Деревья в городе подвержены сильным стрессам. Можно выделить следующие основные факторы, оказывающие негативное влияние на состояние городских насаждений:

- 1 - экологические условия города
- 2 - нарушение технологии посадки
- 3 - неудовлетворительное состояние почвы
- 4 - повреждение вредителями и болезнями
- 5 - случайные факторы (вандализм, механические повреждения).



Под воздействием всех этих факторов у растений снижается жизнеспособность и падает эстетическая и санитарно-гигиеническая роль. По мере увеличения возраста древесных растений ослабевают их естественные защитные механизмы и падает их биологическая устойчивость, снижаются возможности противодействия антропогенным факторам, падает устойчивость к засухам, морозам и ветрам и к гнилевым болезням. Поэтому необходимо дифференцировано подходить к срокам омоложения насаждений на территории города. Совершенно напрасно граждане пишут жалобные письма, выставляют пикеты, чтобы ни в коем случае не дать вырубить какие-то деревья в их дворе или какой-то очень старинный сад, зараженный, между прочим, патогенными микроорганизмами. Разросшиеся деревья около фасадов домов загораживают солнечный свет, нарушая естественную освещенность квартир, в которых даже в солнечные дни темно и сыро. Больные растения заражают здоровые, не радуют глаз, а скорее огорчают его своим чахлым видом. Неправильно посаженные деревья часто не снижают шума от автотранспорта, а усиливают его. Словом не выполняют все те функции растений, из-за которых они и высаживаются в городе. И ратуя за формальную массу растений, мы становимся заложниками своих собственных заблуждений и засевшего в мозгах стереотипного представления о зеленом городе.

3.3. Для того чтобы повысить качество озеленения в городах, вводят различные нормы и правила, устанавливающие минимальные требования, которые необходимо соблюдать при проведении озеленительных работ. Посадка древесных и кустарниковых растений осуществляется не произвольно, а в виде растительных группировок. Согласно действующим нормативам, в городе можно высаживать только здоровые растения, без всяких повреждений с нормально развитой, предпочтительнее закрытой, корневой системой. Чтобы увеличить долговечность и качество зеленых насаждений, при посадке необходимо использовать современные агротехнологии, грамотно подбирать виды, максимально учитывать влияние экологических факторов, сажать растения на оздоровленную почву, всячески стараться повысить устойчивость растения и т.д., а потом на протяжении всей жизни растений необходимо за ними ухаживать.

Не менее значима в создании озелененных территорий и газонная растительность. Ее роль часто недооценивают. Однако, по своему воздухоочистительному потенциалу 4 м<sup>2</sup> газона сопоставимы с одним деревом. Также она представляет собой своеобразный водный фильтр, задерживая взвешенные вещества, поступающие со стоком. Склоны, засаженные травяной растительностью, понижают уровень шума от железнодорожного транспорта на 8-10дБ. Поэтому создание и поддержание газонной растительности является очень важным вопросом на сегодняшний день. Тем более, что около трети территорий общего пользования вообще лишены газонной растительности. Это приводит к резкому запылению оголенных поверхностей, уменьшает количество возможно получаемого кислорода, увеличивает уровень шумового загрязнения и загрязнения водоемов.

Таким образом, неблагоприятные особенности городской среды заметно изменяют состояние растений и отражаются как на отдельных физиологических и морфологических показателях, так и на общем облике растения, его долголетию, сопротивляемости неблагоприятным воздействиям. Например, у клена при уплотнении почвы в городских посадках обнаружено снижение транспирации почти вдвое, уменьшение содержания продуктов фотосинтеза в листьях. По мере накопления токсикантов у древесных пород падает количество нуклеиновых кислот в листьях, нарушается обмен азотистых соединений.

В современном городе складывается специфическая и во многом неблагоприятная для жизнедеятельности человека экологическая обстановка.

Ее отличительными особенностями являются повышенное содержание атмосферных загрязнений, более резкие колебания температурного и радиационного режимов, наличие шума и вибраций разного рода и т.д.

В условиях увеличения техногенных нагрузок санитарно-гигиеническая роль покрытых растительностью пространств города является мощным средством нейтрализации вредных последствий техногенного загрязнения для городского населения. Природные, озелененные территории, а также акватории, влияют на микроклиматические характеристики городской среды, в том числе задерживают десятки тонн пыли, концентрируют в листьях тяжелые металлы, участвуют в формировании температурно-влажностных режимов, химического состава воздуха: биотрансформируют и рассеивают сотни тысячи тонн загрязняющих веществ, обогащают воздух кислородом. Они оказывают воздействие на скорость движения воздушных потоков, уровень инсоляции поверхностей на уровне земли, зданий и сооружений, а также снижают шумовую нагрузку от автомобилей и других источников.

## **Лекция 25. Тема 6.2. Благоустройство и озеленения территории (2 часа)**

Вопросы лекции:

- 1.1. Система озеленения современного города.
- 1.2. Архитектурно-художественный облик города.
- 1.3. Благоустройство и озеленения территории.

### **2. Литература**

#### **2.1. Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **3. Краткое содержание вопросов**

3.1. В современных условиях весьма важной является проблема сохранения и оздоровления среды, окружающей человека в городе, формирования в городе условий, благотворно влияющих на психофизическое состояние человека, что особенно важно в период интенсивного роста городов, развития всех видов транспорта, повышения с каждым годом тонуса городской жизни. Зеленые насаждения влияют на температурно-влажностный режим: даже небольшой зеленый массив снижает температуру летом на несколько градусов не только внутри себя, но и в прилегающих районах. Зеленые насаждения влияют на ионизацию воздуха, также насаждения обладают большой испаряющей способностью.

Важную роль играют зеленые насаждения в процессе газообмена: они поглощают углекислый газ и выделяют кислород. Это их свойство используется в условиях города. Зеленые насаждения по-разному участвуют в этом процессе. Например, тополь берлинский почти в 7 раз больше ели обыкновенной поглощает углекислый газ и выделяет кислород, дуб черешчатый – в 4,5 раза, липа крупнолистная – в 2,5 раза. При

подборе деревьев и кустарников для городских условий следует учитывать активность зеленых насаждений в этом процессе. Зелень всегда приятна для глаза, она оживляет силуэты каменных городов. С помощью озеленения можно объединить воедино и создать композиционно целое из отдельных зданий. При правильном подборе ассортимента деревьев и кустарников, вьющихся растений, цветов и газона можно искусственно создать разные цветовые гаммы, выразительные сочетания растений по их формам, очертанию, структуре, объему.

В целом система озеленения современного города включает три группы насаждений: – общего пользования;

- ограниченного пользования;
- специального назначения.

Рассмотрим более подробно классификацию городских зеленых насаждений по назначению.

Насаждения общего пользования. В эту группу включены зеленые насаждения, доступные всем жителям города:

- парки культуры и отдыха, центральные парки общегородского и районного значения;
- лесопарки и парки-заповедники;
- детские парки;
- городские сады, скверы, бульвары;

– насаждения на улицах и при общественных учреждениях. Насаждения общего пользования защищают пешеходов от шума, пыли, избыточной солнечной радиации, помогают улучшить условия для продолжительного и кратковременного отдыха населения и организовать массовые культурно-просветительные, политические, зрелищно-развлекательные мероприятия, занятия физкультурой и проведение оздоровительной работы среди населения. Насаждения ограниченного пользования. К этой категории относятся зеленые насаждения, располагающиеся на территории учреждений и предприятий: – насаждения при учебных заведениях, детских учреждениях, при клубах, дворцах культуры, домах пионеров, при научно-исследовательских учреждениях, больницах и лечебно-профилактических учреждениях; – насаждения внутриквартальные (за исключением садов микрорайонов) и т.д. Эта категория зеленых насаждений используется для занятий на открытом воздухе физкультурой, для проведения игр детей, лечебных и профилактических процедур, специальных исследований и отдыха людей в перерывах от работы.

Насаждения специального назначения. Эта категория зеленых насаждений включает: – защитные зоны при промышленных предприятиях, защищающие от неблагоприятных природных явлений; – водоохранные зоны; – противопожарные насаждения защитного и мелиоративного назначения; – насаждения вдоль улиц, автомобильных дорог; – насаждения при спецобъектах (питомники, цветочные хозяйства, ботанические и зоологические сады).

В соответствии с назначением насаждений выбирают типы посадок, ассортимент деревьев. Зеленые насаждения специального назначения уменьшают неблагоприятные влияния промышленных предприятий, транспорта на окружающую среду, защищают от ветров, снежных и песчаных бурь, служат препятствием для распространения огня, дыма, шума, селевых потоков, защищают от загрязнения и излишнего испарения водоемы, формируют ландшафт. Насаждения общего, ограниченного пользования и специального назначения вместе составляют и в целом характеризуют систему озеленения города. Зеленые насаждения общего пользования являются наиболее важным показателем степени озеленения города. Хорошо озелененным можно считать город, в котором на 1 жителя приходится 20–30 м<sup>2</sup> и более зеленых насаждений общего пользования. Поскольку в настоящее время градостроительство отводит важное место зеленому строительству, то степень озеленения города дает представление об успехах благоустройства при создании данного населенного пункта.

Вопрос 2. Архитектурно-художественный облик города, как и качество его среды, во многом зависят от площади озеленения территорий, находящихся в его пределах. Они оказывают также значительное влияние на возможности организации полноценного отдыха городских жителей, на их психологическое состояние. Неоднократно отмечалось, что жители оценивают облик города более высоко, когда есть достаточная площадь озелененных территорий. Именно поэтому градостроительные нормы всегда предусматривали определенную площадь озеленения на одного жителя, а также еще дополнительное количество зелени. К этому необходимо добавить озеленение санитарно-защитных зон (размеры, которых устанавливаются в соответствии с классом вредности предприятия или транспортной магистрали), а так же ботанические сады, зоопарки, лесопарки.

Большое значение имеет рациональный характер использования природных компонентов, правильное распределение посетителей и зонирование, мастерство в формировании пейзажей и отдельных сооружений. Велика ценность естественного природного ландшафта: эта среда считается идеальной для полного восстановления физических и нравственных сил. Поэтому уже многие десятилетия существует стремление сохранить естественные лесные массивы, включая их в городские границы при развитии города и использовать в дальнейшем в качестве парков. Формирование «зеленой территории» в центре города – это средство создания архитектурного пространства, продолжающего и развивающего ансамбль города. В этом случае природные элементы: рельеф, вода, насаждения – дополнение к открытой архитектурной композиции. Озеленение при многоэтажной застройке, долгое время осуществлялось путем создания своеобразных садов и скверов парадной планировки, с подпорными стенками, лестницами, беседками, которые копировались с парковых, как и приемы посадок деревьев и кустарников – преобладали рядовые посадки и стриженные зеленые «стенки». Такие сады оказывались не всегда функционально полноценными; затенение от многоэтажных домов угнетало растительность, а «двойное» затенение от домов и деревьев создавало в ряде случаев неблагоприятный микроклимат в самом саду. В целом в формировании ландшафта современных жилых районов еще не выработались приемы, в полной мере соответствующие функциональным, экологическим и эстетическим задачам создания полноценной внешней жилой среды. Удачные решения могут быть получены путем более полного учета природно-климатического комплекса в его микроклиматических характеристиках. При создании озеленительных систем решают три основные группы задач, тесно связанные с экологией: – градостроительные, связанные с членением отдельных зон и структур населенного места, объединением частей в одно целое, повышением выразительности архитектурных ансамблей; – оздоровительные, связанные с оптимизацией микроклимата, повышением saniрующего эффекта. Так, умелым размещением растительности, сочетанием открытых и закрытых участков в парке, сквере, можно снизить скорость ветрового потока, регулировать температуру воздуха и относительную влажность; – рекреационные, решающие проблемы отдыха городского населения. Важное значение в решении этих задач играет озеленение. В системе озеленения городов и поселков входят разнообразные по своему функциональному значению объекты озеленения. Обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности является основной целью градостроительной политики, осуществляемой в пределах жилых территорий органами государственной власти Российской Федерации, отдельных субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. Наряду с градостроительными, архитектурными, техническими аспектами важное значение для формирования высоких архитектурно-художественных, функционально-планировочных, социально-бытовых, санитарно-гигиенических и экологических качеств городских территорий в целом, и территорий жилой застройки в частности, имеет благоустройство территорий. Жилье не может считаться комфортным, если окружение здания не благоустроено. Кодексом разграничены полномочия органов государственной власти

Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности, в том числе благоустройстве территории населенных мест. К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области градостроительной деятельности относятся: – подготовка и утверждение документов территориального планирования Российской Федерации; – утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения в случаях, предусмотренных Кодексом; – установление порядка осуществления государственного строительного надзора и организация научно-методического обеспечения такого надзора; – осуществление государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных Кодексом и др.

К полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области градостроительной деятельности относятся: – подготовка и утверждение документов территориального планирования субъектов Российской Федерации; – утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства регионального значения в случаях, предусмотренных Кодексом; – утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования и др.

К полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся: – подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений; – утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений; – утверждение правил землепользования и застройки поселений; – утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Кодексом; – выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений и др.

Влияние производственной и рекреационной деятельности горожан на природу и его ближайшем окружении подвергается тяжкому испытанию. Благоустройство и озеленение – сложное многоотраслевое направление городского хозяйства, имеющее большое значение в жизни и функционировании города и является важнейшей сферой деятельности муниципального хозяйства.

Вопрос 3. Под благоустройством следует понимать комплекс мероприятий, направленных на обеспечение и улучшение санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, повышения комфортности условий проживания для жителей муниципального образования, поддержание единого архитектурного облика населенных пунктов муниципального образования. Благоустройство населенных мест – совокупность работ и мероприятий, осуществляемых для создания здоровых, удобных и культурных условий жизни населения на территории городов, посёлков городского типа, сельских населённых мест, курортов и мест массового отдыха, охватывает часть вопросов, объединяемых понятием «градостроительство», и характеризует, прежде всего, уровень инженерного оборудования территории населённых мест, санитарно-гигиеническое состояние их воздушных бассейнов, водоёмов и почвы.

Благоустройство территории муниципального образования представляет собой комплекс мероприятий, направленных на создание благоприятных, здоровых и культурных условий жизни, трудовой деятельности и досуга населения в границах муниципального образования и осуществляемых органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Под озеленением понимается комплексный процесс, связанный с непосредственной посадкой деревьев, кустарников, цветов, созданием травянистых газонов, и с проведением

работ по различным видам инженерной подготовки и благоустройству озелененных территорий.

Благоустройство и озеленение является важнейшей сферой деятельности муниципального хозяйства. Именно в этой сфере создаются те условия для населения, которые обеспечивают высокий уровень жизни. Тем самым, создаются условия для здоровой комфортной, удобной жизни как для отдельного человека по месту проживания, так и для всех жителей города, района, квартала, микрорайона.

Благоустройство и озеленение населенных мест приобретает особое значение в условиях повышенных антропогенных нагрузок, дискомфорта среды городов и поселков, из-за загрязнения воздушной среды выбросами автотранспорта и промышленных предприятий. При выполнении комплекса мероприятий они способны значительно улучшить экологическое состояние и внешний облик городов и поселков, создать более комфортные микроклиматические, санитарно-гигиенические и эстетические условия на улицах, в жилых квартирах, общественных местах (парках, бульварах, скверах, на площадях и т.д.). Уровень благоустройства и озеленения территорий – один из показателей качества среды обитания, от уровня развития сферы благоустройства и озеленения города зависит качество жизни горожан. Ведущая целевая функция города – обеспечение населения оптимальными условиями жизнедеятельности, труда, общения, отдыха и тому подобное в рамках возможностей общества. Систематическое обобщение информации о состоянии окружающей природной среды, экологических проблемах в городе необходимо как для обоснования природоохранных программ и принятия управленческих решений, так и для широкого ознакомления с этой проблемой жителей города, представителей экологических организаций и общественных движений. Одна из важнейших экологических проблем в городе – проблема зеленых массивов (городских парков, лесов, садов, лугов). Растительность, как средовосстанавливающая система, обеспечивает комфортность условий проживания людей в городе, регулирует (в определенных пределах) газовый состав воздуха и степень его загрязненности, климатические характеристики городских территорий, снижает влияние шумового фактора и является источником эстетического восприятия.

Озеленение – это созидательный процесс, связанный с решением целого ряда сложных производственных задач. Производственный процесс создания объекта озеленения состоит из работ инженерно-строительного и агротехнического характера. К работам инженерно-строительного характера относятся строительство сооружений, инженерное оснащение и оборудование территории объекта – устройство дорожек, площадок, откосов, лестниц, прокладка коммуникаций и т.п. К работам агротехнического характера относятся посадки деревьев, кустарников, лиан, устройство газонов, цветников, работы по уходу за растениями и формированию насаждений.

## Лекция 26. Тема 6.3. «Санитарно-защитные и рекреационные зоны. (2 часа)

Вопросы лекции:

- 1.1. Санитарно-защитная зона (СЗЗ)
- 1.2. Рекреационные леса.
- 1.3. Планировка населённых мест.

### 2. Литература

#### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с.

### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **3. Краткое содержание вопросов**

3.1. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) — специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер СЗЗ обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта

с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками. Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Использование площадей СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством и настоящими нормами и правилами. Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам. Для объектов, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека, в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов устанавливаются следующие размеры санитарно-защитных зон:

- предприятия первого класса - 1000 м;
- предприятия второго класса - 500 м;
- предприятия третьего класса - 300 м;
- предприятия четвертого класса - 100 м;
- предприятия пятого класса - 50 м.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта и метрополитена устанавливаются санитарные разрывы. Санитарный разрыв определяется минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. Санитарный разрыв имеет режим СЗЗ, но не требует разработки проекта его организации.

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

-пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

Если ведущим фактором в установлении минимального размера санитарно защитной зоны является шумовое воздействие, то в конце позиции помещается звездочка.

4.1.1. Химические производства

4.1.2. Металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства

4.1.3. Добыча руд и нерудных ископаемых

4.1.4. Строительная промышленность

4.1.5. Обработка древесины

4.1.6. Текстильные производства и производства легкой промышленности

4.1.7. Обработка животных продуктов

4.1.8. Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ

4.1.9. Микробиологическая промышленность

4.2. Производство электрической и тепловой энергии при сжигании минерального топлива

4.3. Сельскохозяйственные производства и объекты

4.4. Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли

4.5. Канализационные очистные сооружения

4.6. Склады, причалы и места перегрузки и хранения грузов, производства фумигации грузов и судов, газовой дезинфекции, дератизации и дезинсекции.

3.2. Рекреационными называются леса, предназначенные для осуществления рекреационной деятельности. Рекреационная деятельность – деятельность, имеющая отношение к организации отдыха, туризма; физкультурно-оздоровительная и спортивная деятельность.

К рекреационным лесам относятся:

-зеленые зоны поселений и хозяйственных объектов;

- лесопарки;

- леса 1 и 2 зон округов санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зон лечебно-оздоровительных учреждений (домов отдыха, санаториев, пансионатов, пионерских лагерей и т.п.);

- припоселковые кедровники, кедросады;

- 100-250-метровые полосы леса по обеим сторонам туристических маршрутов федерального и регионального значения;



- 100-метровые полосы, примыкающие к пляжам, стоянкам туристов и рыбаков в лесах, выполняющих водоохранные функции;
- 100-метровые полосы вокруг оборудованных мест отдыха и стоянок в защитных полосах лесов вдоль федеральных автомобильных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;
- участки леса, специально отведенные для отдыха и посещения туристами

Назначение рекреационной зоны заключается в выращивании и формировании леса, удовлетворяющего потребностям массового отдыха населения, а значит, здорового, устойчивого, с высокими санитарно-гигиеническими и эстетическими свойствами. Причин, ухудшающих состояние насаждения много, начиная от загрязнения воздушного бассейна

вредными промышленными и транспортными выбросами (особенно страдают хвойные породы) до массового неорганизованного туризма, который часто влечет за собой самовольные порубки, большие лесные пожары, многочисленные повреждения деревьев, вытаптывание молодых посадок и уничтожение лесовозобновления.

Основной задачей лесного хозяйства в лесах зеленой зоны является разработка комплекса мер, направленных на поддержание стабильности насаждений, охрану их от преждевременного распада, улучшение эстетических и санитарно-гигиенических свойств лесных фитоценозов. Эти мероприятия должны включать природоохранную работу, благоустройство рекреационных территорий и другие лесоводственные и лесохозяйственные мероприятия, мероприятия по регулированию посещаемости.

3.3. Планировка населённых мест — размещение на определенной территории предприятий, жилищ, культурно-бытовых учреждений, транспорта и других функционально связанных между собой элементов народного хозяйства. В настоящее время в промышленно развитых странах имеет место урбанизация, т. е. сосредоточение в крупных городах промышленности и населения. Это вызывает чрезмерную концентрацию застройки, укрупнение городов за счет строительства больших по объему зданий, следствием чего является переуплотнение населения и трудность соблюдения гигиенических требований. Наряду с проектами реконструкции существующих городов возникли идеи создания городов-спутников, в которых будут размещены промышленные предприятия, расселены обслуживающие их рабочие и служащие, и городов-садов — обильно озелененных населенных пунктов, куда выедет часть населения из крупных городов. Планировка населённых мест — целесообразное решение социально-экономических, архитектурно-строительных и санитарно-гигиенических вопросов при строительстве городов и селений, обеспечивающее наиболее благоприятные условия жизни, труда и отдыха населения.

В результате увеличения численности городского населения, особенно в текущем столетии, в промышленно развитых странах наблюдается процесс урбанизации — сосредоточение в крупных городах промышленности и населения. В условиях капитализма рост промышленных и административных центров вызывал бесплановую хаотичную застройку городов — с благоустроенными районами для буржуазии и трущобами для пролетариата, с тяжелыми условиями для дальнейшего развития в них промышленности и жилищного строительства. Основной структурной единицей жилого района является микрорайон, состоящий из группы жилых зданий, с необходимыми учреждениями для повседневного обслуживания населения, сада для отдыха, спортивных площадок и др. Жилая зона и зона отдыха в целях защиты от газов, дыма и пыли, обусловленных работой промышленных предприятий и транспорта, отделяются от других зон озелененными санитарно-защитными разрывами в соответствии с санитарными нормами

При выборе территории для населенного пункта особое внимание уделяют санитарно-гигиенической оценке климатических, почвенно-гидрологических условий, состоянию зеленых насаждений, условиям водопользования и пр. Непригодными под застройку считают участки с высоким стоянием грунтовых вод, заболоченные, подверженные затоплению, оползням и т. п. В отдельных случаях допускают использование таких участков, но только после проведения необходимых мер по их оздоровлению. При планировке населенных мест и их застройке должны быть использованы благоприятные климатические факторы и смягчено нежелательное влияние, например, сильных зимних ветров, недостаточности ультрафиолетовой радиации, избыточной инсоляции и перегрева и пр. Гигиенические рекомендации по организации культурно-бытового и лечебно-профилактического обслуживания населения городов и селений при планировке населенных мест касаются сети этих учреждений в микрорайоне, жилом районе и городе, пропускной способности их и размещения на территории с учетом оптимальных радиусов обслуживания, удобства пользования и возможного влияния на условия жизни населения (шум, вибрация и пр.). Система обслуживания населения соответствует планировочной структуре жилого района и города. Особую группу учреждений обслуживания составляют санатории, дома отдыха, туристские базы, пионерские лагеря, предназначенные для кратковременного и длительного отдыха и лечения, размещаемые в пригородной зоне. Организация ежедневного отдыха населения должна также соответствовать структуре жилого района. На придомовых участках для группы жилых зданий необходимо проектировать площадки для игр детей младшего возраста и участки для отдыха лиц преклонного возраста и больных. В пределах микрорайона предусматривают сад с площадками для тихого отдыха и занятий спортом. Жилой район должен иметь более крупные спортивные сооружения (стадион, плавательный бассейн и пр.), сад и зрелищные учреждения в радиусе 10 мин. ходьбы. Важнейшим принципом планировки селений является создание наиболее благоприятных гигиенических условий жизни для сельского населения, для постепенного превращения колхозной деревни и поселков совхозов в укрупненные населенные пункты городского типа с благоустроенными жилыми домами, коммунальным обслуживанием, бытовыми предприятиями

## **Лекция 27. Тема 6.4. Мелиорация: сущность, виды (2 часа)**

### **1. Вопросы лекции**

- 1.1. Понятие мелиорации.
- 1.2. Объекты мелиорации.
- 1.3. Основные виды мелиораций.

### **2. Литература**

#### **2.1. Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум

для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### 3. Краткое содержание вопросов

3.1. В наши дни мелиорации стали составной частью повседневной жизни современного общества. Они в соответствии с представлениями человека об окружающем мире, знаниями и умениями позволили благоприятно воздействовать на природную среду. Однако неразумное мелиоративное воздействие способно нанести ущерб сложившимся в ходе эволюции природным комплексам. Все в большей мере природа из среды обитания и поставщика продовольствия превращается в сферу обоснованной хозяйственной деятельности человека.

Мелиорация имеет многовековую историю, и ее изучение представляет не только познавательный интерес, но позволяет дать ответ на некоторые практические вопросы, решение которых апробировалось в прошлом. Думается, что к историко-мелиоративной проблематике применимы и слова выдающегося русского историка В.О. Ключевского: “История учит даже тех, кто у нее не учится. Она их проучивает за невежество и пренебрежение”.

Целью данного учебного курса является ретроспективное изучение эволюции особенностей и тенденций мелиораций на различных этапах цивилизационного развития. Особое внимание предполагается уделить отечественному мелиоративному опыту.

Объектом учебного курса является мелиоративная деятельность людей на разных исторических этапах. Предметом же учебной дисциплины является специфика мелиоративной деятельности и политика по осуществлению мелиоративных работ, а также эволюция технических сооружений и приемов мелиораций в различные хронологические периоды, становление и развитие научной мелиоративной мысли и образования.

Методологическую основу учебного курса “История мелиораций” составили принципы объективности, историзма и системности. Принцип объективности ориентирует на реальное отображение исторического развития мелиораций, предостерегая от попыток искаженной вымышленной трактовки истории данного вида человеческой деятельности. Он также предполагает выявление, систематизацию и анализ наиболее значимых исторических фактов по проблеме.

Принцип историзма обуславливает необходимость ретроспективного освещения мелиоративной деятельности человека с момента зарождения мелиорации до нынешнего этапа их развития. Он предполагает показ специфики влияния различных факторов на развитие мелиораций.

Принцип системности предполагает при исследовании проблем мелиорации выделение сущностных аспектов проблемы и их проявлений. Этот принцип ориентирует исследователей на выявление объектов, обусловленных случайными явлениями человеческой деятельности по улучшению природы.

В работе применялся комплекс общенаучных и специально-научных методов. Из общенаучных использовались исторический и логический, а также методы системного подхода и анализа. Из специальнонаучных применялись историко-сравнительный, проблемно-хронологический и др. методы. В изучении истории мелиорации нашли свое применение как формационный, так и цивилизационный подходы.

В настоящее время в научно-технической, учебной и справочной литературе существует более 80 толкований термина “мелиорация”. На протяжении длительного времени понятие “мелиорация” (от лат. – “melioratio” - улучшение) использовалось только применительно к улучшению земель сельскохозяйственного пользования, посредством их осушения или орошения. По мере включения в другие сферы

хозяйственной деятельности человек приступил и к мелиорации водных объектов. Постепенно улучшение сельскохозяйственных земель и водные мелиорации объединились в “земельно-водные мелиорации” и в “мелиорацию вод и земель”. Первое понятие, по вполне обоснованному мнению проф. В.Н. Шкуры, связано с применением в сельском хозяйстве ирригации (орошения), а второе - с мелиоративным воздействием на болота как водные объекты. Таким образом, объединение вышеупомянутых понятий можно объяснить тем, что после перевода болот в ряд мелиоративных земель они уже перестают быть водным объектом, а “мелиорация вод и земель” теперь переходит только в мелиорацию земель. В дальнейшем, в связи со строительством крупных объектов возникла потребность не только в улучшении почв, но и в техническом улучшении грунтов территорий, на которых возводились данные сооружения. Это в свою очередь привело к делению мелиораций на сельскохозяйственные и технические. В XX веке в результате усилившегося воздействия человека на окружающую среду широкое развитие получила мелиоративная практика. Теперь мелиорировать стали не только природные, но и отдельные природно-технические и даже чисто технические объекты. Следствием этого процесса явился глобальный характер понятия “мелиорация”, которое стало составной частью человеческой деятельности в области природопользования.

Важный вклад в решение проблемы терминологического осмысления понятия “мелиорации” внесли ученые Новочеркасской государственной мелиоративной академии во главе с ее ректором, профессором В.Н. Шкурой. Среди определений, явившихся объектом исследования ученых, стали, с одной стороны, относительно простые понятия типа: “Мелиорация – это вообще всякие мероприятия, направленные на улучшение почвы и поднятие ее природоустойчивости; “Мелиорация – технологические улучшения с помощью гидротехнических и лесотехнических работ””. Наряду с этим было обращено внимание и на такое определение как “Мелиорация – деятельность, направленная на изменение свойств и режимов природной среды для заданных целей”.

Обратившись к исследованию предмета мелиорации, исследователи проработали несколько позиций ответа на вопрос – “Что же это такое?” Среди них были такие распространенные варианты, характеризующие мелиорацию как деятельность, науку, отрасль хозяйства, направление, отдельные мероприятия, изменение свойств почв, регулирование их режимов, сельскохозяйственные и технические улучшения, или улучшение природных условий, длительные изменения, коренное улучшение, направление, систему или комплекс мероприятий, вид человеческой деятельности и т.д. В результате научных изысканий ученые констатировали, что мелиорация – деятельность, определенным образом осуществляемая для преобразования окружающей среды в интересах людей.

Наряду с различными трактовками самого понятия “мелиорация” дискуссионным является вопрос, связанный с объектом воздействий мелиораций. Большинство авторов в качестве объекта мелиораций сначала выделяли землю, рассматривая ее как средство для получения сельскохозяйственной продукции. Однако с усилением человеческого воздействия на окружающую среду возникла необходимость в мелиорации лесов, водоемов и других природных объектов. Поэтому количество толкований объектов мелиораций значительно выросло. Среди них выделяются как широкие по своему охвату объекты, так и конкретные частные. К первым можно отнести: природные объекты, условия, почвенно-водные системы, ландшафты, естественные условия, природную среду, компоненты природной среды, населенные места, поверхностные и подземные воды, породы, свойства географической среды, земельные угодья, грунтовые воды, неблагоприятные условия территории, свойства почвенной толщи, погодные условия, природные свойства почвы, природные условия производства, неблагоприятные природные условия, условия сельскохозяйственных угодий. К последним – снег, пески, воздушная среда, охотничьи угодья, жилища, водохранилища, овраги, водные источники

и пути, пищевой и тепловой режим почвогрунтов, микробиологический и питательный режимы почв и др.

3.2. При определении объекта мелиорации одни исследователи имели в виду мелиорации земель, другие – мелиорации вод, третьи – мелиорации поверхностных и грунтовых вод. Авторы работы “Мелиорация (терминология и классификация)” В.Н.Шкура, В.П.Санников и И.Н.Лозановская предложили исключить из списка встречающихся в литературе в качестве объектов мелиорации все их виды неприродного характера: жилища, часть водного и сельского хозяйства, водные пути. При сохранении вышеперечисленных позиций слово “мелиорация” в смысле улучшения могло бы одинаково применяться к любому виду человеческой деятельности, что по их мнению, является нецелесообразным. Как известно, в процессе мелиораций мелиоративное воздействие часто оказывается не на один компонент природной среды, а на несколько таких элементов одновременно. Поэтому в качестве объекта мелиораций уместно выделять определенную устоявшуюся систему “компонентов окружающей природной среды”, к которым относятся земля и земельные угодья, вода и водные объекты, воздух и воздушная среда, растительность и растительные объекты. В качестве самостоятельных объектов мелиорации могут выступать и ландшафты, являющиеся специфическими природными объектами.

Основными видами воздействия, оказываемыми на компоненты окружающей природной среды в процессе мелиоративной деятельности являются: улучшение, регулирование, восстановление. Однако, ключевыми понятиями здесь служат “улучшение” и “сохранение”, так как и то, и другое, по справедливому мнению В.Н.Шкуры, В.П.Санникова и И.Н.Лозановской, может быть реализовано через изменение, восстановление или регулирование тех или иных характеристик объекта. Выше названные ученые предложили и наиболее оптимальное, на наш взгляд, обобщающее толкование понятия “мелиорация”. Звучит оно следующим образом: “Мелиорация – это деятельность, обеспечивающая целенаправленное улучшение или сохранение потребительских свойств компонентов окружающей природной среды”. Сравнивая последнее определение с пятью известными,\* можно сделать вывод о предпочтительности нововведенного определения по следующим основным позициям:

*во-первых*, в данной формулировке четко определен предмет мелиорации (деятельность).

*во-вторых*, в этом определении конкретно указаны мелиорируемые объекты (компоненты окружающей природной среды).

*в-третьих*, показаны реальные виды воздействия на компоненты окружающей природной среды в процессе мелиоративной деятельности (улучшение или сохранение потребительских свойств).

В научной литературе представлено множество классификаций мелиоративной деятельности. Одной из наиболее простых классификаций является деление мелиораций на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные (инженерные).

3.3. В основе комбинированного подхода классификаций положен такой критерий как целеположение, учитывающее отраслевую направленность и наименование объектов мелиораций. Известны классификации по типам, методам и видам мелиораций, содержащихся в самом определении. Имеется предложение классифицировать мелиорации по способам, в соответствии с которыми выделяют водохозяйственные, гидротехнические, агротехнические, лесотехнические и другие. Часто при применении этих классификаций на определенном этапе систематизации происходит деление одних мелиораций на другие. Вышеперечисленные подходы, таким образом, приводят к смешиванию самих классификаций. Во многих случаях к этому приводило использование отдельными авторами неравнозначных терминов типа водные мелиорации, оросительные мелиорации, ирригация без какого либо их соподчинения друг другу. Как справедливо

отмечает профессор В.Н Шкура, известные наименования видов мелиораций можно объединить в несколько групп по следующим признакам:

- 1) По наименованию объектов воздействия мелиорации (пообъектное наименование).
- 2) По отраслевой или профессионально-деятельностной направленности: транспортные, дорожные, лесосплавные, водохозяйственные, санитарные, многоцелевые, несельскохозяйственные и др.
- 3) По названию средства мелиоративного воздействия: водные, земельные, биологические, растительные, зоологические, воздушные, химические, технические.
- 4) По цели их применения: противоселевые, агрозащитные, природоохранные, берегоукрепляющие, восстановительные.
- 5) По значимости мелиораций: базовые, большие, ведущие, вторичные, вспомогательные, дополнительные.
- 6) По степени интенсивности и комплексности мелиоративного воздействия на объект: активные, интенсивные, гибкие, легкие.
- 7) По размерам мелиорируемых частей объектов мелиораций: локальные, модульные, очаговые, контурные.
- 8) По повторяемости и временным характеристикам мелиоративного воздействия: поддерживающие, быстрые, долговременные, длительные, циклические.
- 9) По отношению к месту применения мелиораций: надпочвенные (поверхностные), подпочвенные и т.д.
- 10) По географическому положению: зональные, тундровые, региональные;
- 11) Самостоятельные: борьба с засолением, обводнение, первичная обработка почв и др.

Вышеприведенные группы мелиораций нуждаются в определенном упорядочивании и сведении в более компактные виды и направления. Одним из вариантов такой работы явилась видовая классификация мелиораций, предложенная В.Н.Шкурой и А.В.Грибановым. В их исследовании “Давайте думать, писать и говорить о мелиорации правильно” были предложены следующие основные направления (виды) мелиораций:

- водные мелиорации – мелиорации, осуществляемые посредством подачи или отвода вод;
- воздушные мелиорации – мелиорации, осуществляемые посредством использования воздуха;
- земельные мелиорации – мелиорации, осуществляемые посредством использования земли;
- зоомелиорации – мелиорации, осуществляемые посредством использования животных и микроорганизмов;
- растительные мелиорации – мелиорации, осуществляемые посредством использования растительности;
- технические мелиорации – мелиорации, осуществляемые посредством использования технических средств и физических приемов;
- химические мелиорации – мелиорации, осуществляемые посредством использования химических средств.

Данная видовая классификация мелиораций, конечно же, не претендует на истину в последней инстанции. Однако, она предпочтительнее других, имеющихся в научной литературе. Важной ее особенностью является то, что она учитывает не только предметную и объектную специфику мелиораций, но и характер мелиоративного воздействия. Общие представления о сущности мелиоративной деятельности, системах ее классификаций являют собой необходимую основу для более углубленного изучения мелиоративной практики, методов ее организации и технологии.

## **Лекция 28. Тема 6.5. «Рекультивация: понятие, сущность». (2 часа)**

### **1. Вопросы лекции.**

#### **1.1. Понятие рекультивации земель.**

1.2. Охрана почв.

1.3. Охрана водных ресурсов.

## 2. Литература

### 2.1. Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

## 3. Краткое содержание вопросов

3.1. Рекультивация земель - это комплекс работ, направленных на восстановление продуктивности и народнохозяйственной ценности нарушенных и загрязненных земель, а также на улучшение условий окружающей среды

Рекультивации подлежат нарушенные земли всех категорий, а также прилегающие земельные участки, полностью или частично утратившие продуктивность в результате отрицательного воздействия нарушенных земель.

Рекультивация земель является составной частью технологических процессов, связанных с нарушением земель и должна проводиться с учетом местных почвенно-климатических условий, степени повреждения и загрязнения, ландшафтно-геохимической характеристики нарушенных земель, конкретного участка, требований инструкции.

Рекультивируемые земли и прилегающая к ним территория после завершения всего комплекса работ должны представлять собой оптимально организованный и экологически сбалансированный устойчивый ландшафт

В проведении исследований по проблеме биологической рекультивации ясно выделяются несколько этапов. На первом этапе (с 1959 до конца 1970-х годов) по хозяйственным договорам с промышленными предприятиями разрабатывались способы биологической рекультивации нарушенных промышленностью земель. Результатом исследований были рекомендации, которые использовались при составлении проектов и практическом проведении биологической рекультивации. Как правило, учет конкретных экологических условий позволял значительно удешевить проектные и практические работы по биологической рекультивации изученных техногенных образований и даже выделить группу площадей, не требующих биологической рекультивации. Это старые отвалы с хорошим восстановлением растительного и почвенного покровов.

При проведении биологического этапа рекультивации должны быть учтены требования к рекультивации земель по направлениям их использования.

Земельные участки в период осуществления биологической рекультивации в сельскохозяйственных и лесохозяйственных целях должны проходить стадию мелиоративной подготовки, т.е. биологический этап должен осуществляться после полного завершения технического этапа.

Для успешного проведения биологической рекультивации важное значение имеют исследования флористического состава формирующихся сообществ, процессов

восстановления фиторазнообразия на нарушенных промышленностью землях, когда катастрофически уничтожены почвенный и растительный покровы.

Важным направлением исследований на нарушенных промышленностью землях является изучение динамики ценопопуляций культурных видов в фитоценозах, созданных при биологической рекультивации, и видов – доминантов растительных сообществ, возникших в процессе самозарастания.

Исследования авторов показали, что на формирование сообществ идет по типу первичных сукцессий на открытом, практически безжизненном пространстве, часто в экстремальных эдафических (своеобразных по химическим и физическим свойствам) и микроклиматических условиях. На первых этапах формирования осуществляется жесткий экотопический отбор и интенсивная элиминация растений, особенно в фазе проростков и всходов. Виды, имеющие преимущества по любому из жизненных параметров, обладают более высоким потенциалом для выживания и формирования жизнеспособной ценопопуляции. В этих условиях определяющее значение в формировании растительных сообществ играет процесс дифференциации ниш

3.2. Почва - одна из составных частей окружающей человека среды. Она является важнейшим условием существования и воспроизводства сменяющих друг друга человеческих поколений, главное средство производства в сельском хозяйстве. В современных условиях она испытывает все возрастающее антропогенное воздействие. Следствием неразумного использования почвы являются усиление эрозионных процессов и высокий уровень загрязнения. В результате эрозии ежегодно теряется 200 т/га почвенного материала. Только за счет атмосферных выбросов в почву поступает 350 кг/га вредных веществ в год. Загрязнение почвы оказывает влияние на растительность, поверхностные и грунтовые воды. В современных условиях возрастает актуальность оптимального землепользования в целях сохранения почвенного плодородия, предотвращения загрязнения почвы.

Под земельными ресурсами понимаются земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природным историческим признакам. Земельные ресурсы могут рассматриваться как: ресурсы пахотных земель, ресурсы всех сельскохозяйственных угодий. Земельные ресурсы-территориальные ресурсы.

Занимая обширную территорию Восточной Европы и всю Северную Азию, Россия располагает огромным земельным фондом в 1709,8 млн. га. Почвенный покров ее представлен множеством разных типов почв - от Арктических пустынь и тундр, таежных подзолов и болот до лесостепных и степных черноземов, каштановых, бурых и засоленных почв полупустынь, субтропических коричневых почв и красноцветных terra rossa. Более половины площади России занимают разные северные почвы и около третьей части - почвы горных ландшафтов, преимущественно также холодных. На половине площади России залегает вечная мерзлота. Лишь четверть земельного фонда страны в разной степени благоприятна для сельского хозяйства, так как в северной и средней лесной зонах недостает солнечного тепла.

Процессы и явления, снижающие почвенное плодородие, разрушающие земельные ресурсы страны условно можно поделить на 4 группы:

Природные процессы, неблагоприятные воздействия которых на почвенный покров предотвратить нельзя. Это землетрясения, извержения вулканов, оплывание почв на склонах, карсты и. т. д.

Природные процессы, которые человек может в какой-то степени предотвратить или уменьшить негативное воздействие на почву. Например, речная эрозия почв, разрушение берегов морей, озер, водохранилищ волнами; осыпи горных пород, сход селей и занос ценных земель селевыми наносами. Это засоление почв вследствие испарения грунтовых вод. Смыв и размыв почв при экстремальных сильных ливнях и очень сильных ветрах. Таковы следствия и наводнений.



Природные процессы, интенсивное проявление которых обусловлено неразумной хозяйственной деятельностью человека. Это интенсивный смыв и размыв почвы поверхностным стоком временных водных потоков. Это интенсивное вздувание почв, занос почв подвижными песками. Это засоление почв, связанное с избыточным поливом, заболачивание почв по целому ряду причин.

Явления целиком связанные с хозяйственной деятельностью человека. Это загрязнение почв токсическими выбросами в атмосферу. Разрушение почвенной структуры и сильное уплотнение почв сельскохозяйственными машинами и орудиями. Снижение плодородия от неправильного применения удобрений и пестицидов. Разрушение почв на склонах при неправильной обработке, пастбищных склонов при интенсивной пастьбе скота. Разрушение почв при треловке леса, при разработке месторождений полезных ископаемых.

Непрерывно возрастающая техногенная нагрузка на земли способствует развитию негативных процессов природного и антропогенного характера. Среди многочисленных процессов, наносящих большой ущерб всем категориям земель, главное значение имеют эрозия, высокие темпы отчуждения земель для промышленных целей, транспорта, строительства, локальное переувлажнение и осолонцевание, загрязнение тяжелыми металлами и радионуклидами, пестицидами и другими ядохимикатами почв, сельскохозяйственная деградация почв (разрушение почвенной структуры, переуплотнение, ухудшение водно-физических свойств, дегумификация почв под влиянием чрезмерной техногенной нагрузки). Продуктивность на смытых землях в зависимости от степени смыва упала от 25 до 80%. Наибольший ущерб почвенным ресурсам причиняет водная эрозия.

Комплексная чрезмерная механизация полевых работ привела к переуплотнению почв, что снизило водопроницаемость в 2-3 раза и урожайность сельскохозяйственных культур на 25-30%. В настоящее время деформация почв под влиянием тяжелой техники распространилась до глубины 60-80 см. Катастрофическое ухудшение структурного состояния и плотности сложения черноземов и других почв, которые в наибольшей степени влияют на урожай, требует организация мониторинга за их изменениями с целью прогноза состояния и качества земель и определения пути оптимизации структурного состава и плотности почв.

Конституция Российской Федерации обязывает всех землепользователей эффективно и рационально использовать землю, охранять её от эрозии, заболачивания, заустаривания, зарастания сорняками. В «Основах земельного законодательства Российской Федерации» указано на необходимость планирования работ по борьбе с эрозией почв, выполнения мероприятий по улучшению нарушенных земель. Статья 13 «Основ земельного законодательства» предъявляет требования к предприятиям и учреждениям не допускать загрязнения ядохимикатами, нефтью, мазутом, моющими средствами, мусором, бытовыми и коммунальными отходами и т.п. Для предупреждения загрязнения почв установлены предельно допустимые концентрации вредных веществ. Предусмотрены проверка новых ядохимикатов и минеральных удобрений, правила их транспортировки, хранения и использования. Запрещено предприятиям подавать для орошения воды, которые загрязняют почву, снижают её плодородие и качество производимой продукции.

Государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, за использованием земель всеми предприятиями и организациями независимо от ведомственной подчинённости, а также гражданами осуществляет землеустроительная служба Министерства сельского хозяйства Российской Федерации. Контроль за использованием земель и соблюдением земельного законодательства на местах осуществляют управления (отделы) по землепользованию и землеустройству при краевых и областных администрациях. Активную роль в решении вопросов по охране и рациональному использованию земель

выполняют Министерство природных ресурсов РФ, республиканские, краевые, областные и районные комитеты природных ресурсов. Стратегической целью государственной политики в сфере землепользования является создание оптимальных условий для воспроизводства, рационального и сбалансированного использования и охраны всех земельных ресурсов. В связи с этим ставятся и основные задачи:

- ведение мониторинга состояния почв;

проведение неотложных мер по деградации чернозёмов;

инвентаризация земельных ресурсов;

улучшение рационального использования земельных ресурсов, реализация дополнительных мер по охране почв;

ужесточение требований к нарушителям природоохранного законодательства в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях.

3.3. В целях определения основных водохозяйственных и других мероприятий, подлежащих осуществлению для удовлетворения перспективных потребностей в воде населения и народного хозяйства, а также для охраны вод и предупреждения их вредного воздействия, предусматривается разработка генеральных, бассейновых и территориальных схем комплексного использования и охраны вод. Все мероприятия должны обеспечивать наиболее эффективное использование вод для народного хозяйства (с учетом первоочередного удовлетворения потребностей в воде населения) путем регулирования стока вод, принятия мер к экономному расходованию воды и к прекращению сброса неочищенных сточных вод на основе совершенствования технологии производства и схем водоснабжения (применение безводных технологических процессов воздушного охлаждения, оборотного водоснабжения) и других технических приемов.

В «Основах водного законодательства» записано, что все воды, водные объекты подлежат охране от загрязнения, засорения и истощения, влияющих на качество воды таким образом, что могут причинять вред здоровью населения, повлечь за собой уменьшение рыбных запасов, ухудшить условия водоснабжения и вызвать другие неблагоприятные последствия в результате изменения физических, химических, биологических свойств воды, снижения способности к естественному очищению, нарушения гидрологического и гидрогеологического режимов.

Значительное место в водном законодательстве уделено вопросам государственного учета и планирования использования вод. Первоочередной задачей учета является установление имеющегося количества и качества вод для нужд населения и народного хозяйства. С этой целью в стране введена ежегодная статистическая отчетность. Статистические данные позволяют судить не только о количестве забранной из источников воды, но и об ее использовании на различные цели, а также располагать сведениями о количестве различных веществ, вносимых в водоемы страны сточными водами. Все эти сведения необходимы для научно обоснованного планирования потребления воды и ее правильного распределения между потребителями, для разработки на перспективу водохозяйственных и водоохраных мероприятий.

Важнейшей составной частью современного водно-санитарного законодательства являются гигиенические нормативы - предельно допустимые концентрации (ПДК) вредных веществ в воде водоемов. Соблюдение этих ПДК создает безопасность для здоровья населения и благоприятные условия санитарно-бытового водопользования. Они являются критерием эффективности различных мероприятий по охране водоемов от загрязнения. В настоящее время установлено более 1 тыс. ПДК вредных веществ для водоемов.

Бессчетное количество ключей и ручейков свили 3 млн. малых рек. Они, как кровеносные сосуды, питают живительной влагой наши нивы, города и села. Поэтому полноводность и чистота малых рек во многом определяют благополучие водных ресурсов, продуктивность

сельскохозяйственных угодий, темпы развития производительных сил. Водоохранной зоной является территория, на которой устанавливается специальный режим в целях предотвращения загрязнения, засорения, истощения вод и их заливания. В пределах водоохранной зоны по берегам выделяется полоса строгого ограничения хозяйственной деятельности. В зависимости от длины реки ширина водоохранной зоны может изменяться от 100 до 300 м. На этой территории запрещаются применение удобрений и ядохимикатов, сброс загрязненных сточных вод от промышленных предприятий и животноводческих ферм, свалка мусора. Кроме того, здесь прекращается строительство новых и расширение старых предприятий, запрещается стоянка автотранспорта.

Прибрежные полосы должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью, которая является своеобразным регулятором стока и барьером для эрозионных процессов и загрязняющих веществ. А это означает, что в пределах прибрежной полосы нельзя производить распашку земель и выпас скота. Одним из существенных сооружений по охране водоемов является канализация, которая представляет собой комплекс санитарных и инженерных сооружений, обеспечивающих сбор и быстрое удаление за пределы населенных пунктов загрязненных сточных вод, их очистку обеззараживание и обезвреживание. Очистные сооружения еще играют большую роль в защите окружающей среды от загрязнения, но в настоящее время на многих предприятиях применяется бессточная технология. Т.е. предприятия работают с нулевым сбросом, т.к. в технологические схемы включаются полностью замкнутые водооборотные системы. Взяв однажды воду у реки, предприятие практически больше не сбрасывает ее, что имеет немалое значение для охраны водных ресурсов. Что же дают бессточные системы водоснабжения? Полностью, исключая сброс в водоемы хозяйственно-бытовых, промышленных и загрязненных ливневых вод, уменьшая расход свежей воды, эти системы обеспечивают охрану водных ресурсов, а также обеспечивают рациональное распределение и использование водных ресурсов.

За использованием и охраной водных ресурсов предусмотрен государственный контроль, который обеспечивает соблюдение всеми министерствами и ведомствами, учреждениями, организациями и гражданами установленного порядка использования вод, выполнения обязанностей по охране их от загрязнения, засорения и истощения.

## **Лекция 29. Тема 6.6. «Инженерное обустройство застроенных территорий» (2 часа)**

### **1. Вопросы лекции:**

- 1.1. Подземные инженерные сети
- 1.2. Комплексы энергоснабжения, газоснабжения и водоснабжения
- 1.3. Теплоснабжение и канализация

### **2. Литература**

#### **2.1. Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум

для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### 3. Краткое содержание вопросов

3.1. Инженерные сети городов проектируются как комплексная система, объединяющая все надземные, наземные и подземные сети с учетом их развития на расчетный период. Подземные сети прокладывают преимущественно под улицами и дорогами, для чего в их поперечных профилях предусматривают места для укладки сетей: на полосе между красной линией и линией застройки размещают кабельные сети (силовые, связи, сети сигнализации и диспетчеризации); под тротуарами располагают тепловые сети или проходные коллекторы; на разделительных полосах – водопровод газопровод и хозяйственно-бытовую канализацию. При ширине улиц более 60 м в пределах красной линии сети водопровода канализации прокладывают по обеим сторонам улиц. При реконструкции проезжих частей улиц и дорог обычно сети, расположенные под ними, переносят под разделительные полосы и тротуары. Исключение могут составлять самотечные сети хозяйственно-бытовой и ливневой канализации.

Удельная протяженность сетей зависит от плотности жилого фонда, а следовательно, от этажности застройки. С увеличением плотности жилого фонда от 1900 м<sup>2</sup>/га (при 2-этажной застройке) до 4000 м<sup>2</sup>/га (при 9-этажной застройке) общая относительная протяженность сетей уменьшается в 2,6 раза.

При проектировании магистральных трасс подземных коммуникаций их делают прямолинейными, параллельными оси или красной линии улицы, располагают с какой-либо одной стороны улицы, не пересекая ее. Подземные сети не должны находиться одна над другой, за исключением участков на перекрестках и ответвлениях, где предусматриваются пересечения в соответствии с нормами в разных уровнях. Наиболее целесообразным считается расположение подземных коммуникаций под зеленой зоной улицы и тротуарами, но часто бывает необходимо использовать также часть пространства под проезжей частью улиц.

На случай реконструкции, и расширения коммуникаций при комплексном проектировании, предусматривают резервные участки в подземном пространстве улиц.

Проходные коллекторы необходимо оборудовать приточной естественной и механической вентиляцией для обеспечения внутренней температуры в пределах 5...30 °С и не менее трехкратного обмена воздуха за 1 ч, а также электрическим освещением и откачивающими устройствами.

Сети мелкого и глубокого заложения. Подземные коммуникации города являются важнейшим элементом инженерного оборудования и благоустройства, удовлетворяющим необходимым санитарно-гигиеническим требованиям и обеспечивающим высокий уровень удобств для населения. Подземные коммуникации включают в себя сети горячего и холодного водоснабжения, газификации, энергоснабжения, сигнализации специального назначения, телефонизации, радиовещания, телеграфа, канализации, водостока (ливневая канализация), дренажа, а также новые осваиваемые виды (пневматическая почта, мусороудаление) и т.д.

Городские подземные коммуникации постоянно развиваются, представляя собой сложную и важную часть городского «организма». Подземные сети подразделяют на транзитные, магистральные и распределительные (разводящие).

К транзитным относятся те подземные коммуникации, которые проходят через город, но в городе не используются, например газопровод, нефтепровод, идущий от месторождения через данный город.

К магистральным относятся основные сети города, по которым подаются или отводятся основные виды носителей в городе, рассчитанные на большое число

потребителей. Их располагают обычно в направлении основных транспортных магистралей города.

К распределительным (разводящим) сетям относятся те коммуникации, которые ответвляются от магистральных и подводятся непосредственно к домам.

Подземные сети имеют разную глубину заложения. Сети мелкого заложения располагают в зоне промерзания грунта, а сети глубокого заложения – ниже зоны промерзания. Глубину промерзания грунта определяют по СНиП 23-01-99. Для Москвы, например, она составляет 140 см.

К сетям мелкого заложения относятся сети, эксплуатация которых допускает значительное охлаждение: электрические слаботочные и силовые кабели, кабели телефонной и телеграфной связи, сигнализации, газопроводы, теплосети. К сетям глубокого заложения относятся подземные коммуникации, которые нельзя переохладить: водопровод, канализация, водосток. Для подземных сетей могут использоваться стальные, бетонные, железобетонные, асбестоцементные, керамические и полиэтиленовые трубопроводы.

3.2 Современный город представляет собой сложный комплекс различных потребителей электрической энергии, основная часть электроэнергии потребляется промышленностью (около 70 %).

В последние годы область применения электроэнергии для коммунально-бытовых нужд, составляющая в среднем 20 % общего потребления, заметно расширилась. В зависимости от величины города, климатических условий, развития в нем промышленности и многих других факторов доля коммунально-бытовой нагрузки и удельное электропотребление (на 1 жителя или на 1 м<sup>2</sup> жилой площади) могут меняться в широких пределах. Для Москвы, например, суммарные электрические нагрузки жилой и общественной застройки в системе электроснабжения микрорайона составляют более 40 Вт/м<sup>2</sup> жилой площади в районах с газовыми кухонными плитами, а в районах с электрическими кухонными плитами – более 50...55 Вт/м<sup>2</sup>.

Воздушные линии электропередачи напряжением 110 кВ и выше размещают за пределами селитебной территории.

#### Газоснабжение

Благодаря развитию газовой промышленности в нашей стране большинство поселков и городов газифицированы. Газ используется в промышленности и жилищно-коммунальном хозяйстве. Он транспортируется по трубопроводам из месторождений на большие расстояния и поступает к потребителю в виде горючей смеси углеводорода, водорода и оксида углерода.

Одним из необходимых условий городского благоустройства является водоснабжение. Система водопровода должна учитывать количество потребителей и норму потребления воды. Для всех категорий потребителей существуют свои нормы.

Основные категории потребителей:

- а) население города (потребление для бытовых нужд);
- б) промышленные предприятия (потребление для технологических нужд);
- в) работники предприятий (потребление для бытовых нужд);
- г) предприятия коммунального хозяйства и общественного питания – бани, прачечные и др.

Кроме того, также учитывается расход воды на пожаротушение, полив зеленых насаждений и в зависимости от климатических условий – на обводнение городской территории.

3.3 Тепловая энергия требуется для работы промышленных предприятий, отопления, вентиляции, кондиционирования и централизованного горячего водоснабжения зданий. Жилищно-коммунальное хозяйство использует около 25 % всей тепловой энергии, потребляемой городом.

Теплоснабжение городов может осуществляться двумя способами: централизованным (получение тепловой энергии от ТЭЦ и мощных котельных) и децентрализованным (от местных источников тепла).

Станции, которые одновременно производят тепло и электроэнергию, называются теплоэлектроцентралями (ТЭЦ). При наличии таких станций вся система централизованного снабжения города или его отдельного района теплом, передаваемым на расстояние, называется теплофикацией.

### **Лекция 30. Тема 6.7. «Проектирование и строительство городских дорог»(2 часа)**

#### **1. Вопросы лекции:**

- 1.1. Инженерные коммуникации.
- 1.2. Дорожно-строительные работы.
- 1.3. Ремонт и укладка.

#### **2. Литература**

##### **2.1. Основная литература:**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

##### **2.3. Интернет – ресурсы:**

1. Бабун Р.В. Имущественные отношения в РФ [Электронный ресурс]: научный журнал – М.: Издательство Юстицинформ, 2013 <http://lib.rucont.ru/efd/501919/info>

#### **3. Краткое содержание вопросов.**

3.1. Инженерные коммуникации. Современные условия жизни предполагают развитие и бурный рост городов, расширение и строительство промышленных предприятий, развитие техники и технологий. При этом огромное значение состоит не только в строительстве новых, но и в реконструкции или замене старых уже изношенных подземных инженерных коммуникаций. На настоящий момент работы по устройству коммуникаций в пределах города (т.е. под дорогами, железнодорожными путями, реками, дамбами или иными преградами) открытым способом сталкиваются с некоторыми трудностями, поскольку это всё влечет за собой как большие финансовые затраты, так и создает неудобство для окружающих. По окончании данных работ необходимо будет в полной мере восстановить испорченный ландшафт, включая дорожное покрытие, тротуары, зеленые насаждения и т.д. Нередко приходится пересекать автодороги, водные преграды или железнодорожные пути, которые требуют сложной процедуры согласования с соответствующими службами. Бывает, что возникает ситуация, когда невозможно прокладывать коммуникации открытым способом.

Постоянное развитие современных городов требует и совершенствование всей структуры жилищно-коммунального хозяйства, в котором приоритетной задачей выступает прокладка инженерных коммуникаций. Потребуется тщательным образом решать вопросы по строительству и реконструкции инженерных сетей в городе. Наиболее простым и распространенным способом прокладки инженерных коммуникаций является открытый или бестраншейный. Однако данный метод влечет за собой, как социальные проблемы, так и вред окружающей среде. Возможно использование технологий по стабилизации грунта, однако это существенно влияет на трудоемкость и стоимость работ, тем самым, снижая весь темп строительства. А если работы осуществляются на центральных улицах, то необходимо будет ограничивать движения городского транспорта, при этом происходит нарушение городской инфраструктуры в месте, где выполняются работы по монтажу инженерных коммуникаций.

Как правило, преобладающая часть инженерных коммуникаций прокладывается под улицами, тем самым, при организации данного процесса одним из основных мероприятий является проектирование городских улиц в комплексном режиме, которое состоит в проектировании подземных коммуникаций, как на плане, так и в поперечном профиле. При организации инженерных коммуникаций, в том числе и транспортных и коммуникационных эстакад, должны соблюдаться некоторые условия. Главным является то, чтобы их габариты и расположение не стесняли движения людей и транспорта, а также не влияли на фундаменты рядом расположенных зданий, как в ходе строительства, так и ремонта. Кроме того, неприемлемо, чтобы инженерные коммуникации выходили из установленных габаритов, то есть пересекались с автомобильными дорогами, железнодорожными путями или электросетями.

3.2. Проектирование дорог. Проектирование дорог в дорожно-строительных операциях является основополагающим этапом. Всю важность данного момента можно объяснить даже тем, что дорога является важным элементом сообщения между городами и регионами. По определению автомобильная дорога представляет собой инженерное сооружение, которое используется для движения автомобилей. Составляющими такого сооружения являются земляное полотно, дорожная одежда, проезжая часть, линейные и искусственные сооружения, обочины и все виды обстановки.

Проектирование дорог при строительстве дорожного покрытия должно быть всегда на высоком уровне, что это достичь, необходимо выполнение нескольких факторов. Наиболее важным будет, естественно, соответствующее выделение средств на текущий ремонт и ремонт дорожного покрытия. И второй фактор состоит в хорошем выборе компании для укладки дорог и производства дорожного строительства.

Как известно, дорога является таким инженерным сооружением, которое работает всегда в тяжелых условиях. На неё постоянно действуют напряжения, выражающиеся в тяжелых и интенсивных транспортных нагрузках. Кроме этого, необходимо учитывать высокие зимние и летние температуры, влияние воды, оказывающей разрушающее действие во всех его физических состояниях. Таким образом, проектирование дорог должно обращать внимание на все эти факторы. Чтобы этого достичь, необходимы глубокие знания будущей работы дороги и мер по увеличению долговечности. А для обеспечения нормального функционирования следует выполнять регулярный и своевременный ремонт дорог.

Во многих странах мира дорожно-строительные работы являются серьезной задачей, который выходят на обсуждение на государственном уровне. В развивающихся странах, развитие инфраструктуры которых осуществляется активными темпами, может показаться на первый взгляд, что ремонт дорожного покрытия является не столь необходимым, однако, как показывает опыт, экономического роста нельзя добиться без высокого качества дорожного строительства. А значит, на сегодняшний момент строительство дорог должно основываться на качественном проектировании.

Проектирование дорог выполняется с расчетом удовлетворения требований движения, отсюда рамка минимального срока упирается в 20 лет. Технические условия на проектирование дорог перерабатывают через существенно укороченные промежутки времени. Однако, как показывает практика, введенная в использование дорога, спустя всего несколько лет уже перестаёт соответствовать назначенной ей категории. Естественно, возникает вопрос о надобности обязательной перестройки дороги только с той целью, чтобы привести все её элементы в нужный вид, которые спустя несколько лет при очередном просмотре будут уже устаревшими. Такие нецелесообразные решения также должны учитываться при проектировании дорог.

Дорожно-строительные работы. С появлением автомобиля именно дороги стали основными средствами для осуществления коммуникаций во всех странах мира. Дорожно-строительные работы предполагают комплекс строительных работ, в область которых входит устройство земляного и дорожного полотна, включая дорожно-эксплуатационные постройки и искусственные сооружения. Иными словами дорожно-строительные работы являются работы по строительству самой автомобильной дороги. Сюда будет входить и возведение земляного полотна (то есть земельные работы), дорожной одежды, а, если это населенный пункт, то будут еще входить строительство скоростных дорог (с условием изолированности от пешеходов), развязок с различным уровнем, площадей, тротуаров, а также строительство эстакад и подземных тоннелей. Осуществляя дорожно-строительные работы, естественно, необходимо привлечение грунтов, к примеру, глин, суглинков, песков, супесей; щебня, гравия, песка, битума, асфальтобетона, цементобетона, портландцемента; используются различные добавки, позволяющие улучшать свойства поверхностных материалов (то есть покрытия), в том числе и готовые изделия в виде бортовых камней, труб, блоков и т.д. Дорожно-строительные работы всегда начинаются с подготовительных работ, которые включают предварительную очистку местности от леса, камней и т.п. Данные земляные работы осуществляются главным образом дорожными машинами, которыми являются бульдозеры и автогрейдеры, позволяющие разравнивать и перемещать грунт, а также катки, способные уплотнять земляное полотно. Кроме этого, могут привлекаться при необходимости более основные машины, к примеру, скрепер. Чтобы перемещать грунт, применяются экскаваторы, транспортные тележки, автомобили. Дорожно-строительные работы включают строительство дорожной одежды. Общее число требуемых дорожных машин и последовательных участков (захваток) варьируется в зависимости от типа покрытия и характера основания. К примеру, при создании асфальтобетонного покрытия данный технологический процесс может состоять из возведения нижнего слоя, состоящего из песка, верхнего слоя из щебня, который обрабатывается цементом, двух слоев из битумно-минеральных смесей и непосредственно покрытия из асфальтового бетона. Последовательность осуществления работ имеет некоторый порядок, то есть сначала происходит транспортировка песка с дальнейшим разравниванием и уплотнением, затем доставка цемента, щебня и воды, после этого происходит перемешивание, и только теперь уже транспортируют готовые битумно-минеральные и асфальтобетонные смеси, которые также разравнивают и уплотняют. Так как дорожные одежды могут различаться, то и технологические процессы могут иметь некоторые отличия, однако доставка материалов, их укладка, разравнивание и уплотнение всегда будут иметь место. Поточный метод дорожно-строительных работ является наиболее прогрессивным из существующих.

Городская дорога является автомобильной дорогой, которая является составной частью городской дорожно-уличной сети, и, которая соединяет город с принадлежащими ему объектами. Улицы с дорогами являются сложными инженерными сооружениями, которые включают в себя различные отдельные конструктивные элементы. Сюда входит проезжая часть, тротуары, области для зеленых насаждений, сети дождевой канализации. Городские дороги должны строиться с соблюдением ряда требований, основными из которых,



естественно, является безопасность и удобство движения, как транспорта, так и пешеходов. Чтобы этого добиться, городские дороги по возможности должны быть прямыми, с хорошей видимостью, как в продольном, так и поперечном профиле.

Размеры транспортного и пешеходного движения будут оказывать влияние на ширину проезжей части и тротуаров. Дорожная одежда должна полностью отвечать условиям необходимой ровности, прочности и шероховатости. Необходимо, чтобы улица была хорошо освещена и по возможности озеленена. Проезжая часть дорог и тротуары должны быть обеспечены качественным водоотводом. Как правило, проезжая часть городских дорог ограждается бортовыми камнями (бордюры) для исключения возможности съезда на газонную часть или тротуары, тем самым бортовые камни должны, как минимум, выступать над проезжей частью на 15 см. На сегодняшний момент кроме непосредственного строительства дорог огромное значение имеет строительство стоянок для автотранспорта (особенно у крупных общественных и жилых зданий), парков, стадионов и т.д.

Говоря об улице, как о комплексе инженерных сооружений, следует обратить внимание на поперечный профиль. Поперечный профиль предполагает указание элементов улицы в разрезе. Поперечный профиль включает в себя проезжую часть, тротуары, полосы зеленых насаждений, трамвайное полотно. Наиболее простым типом поперечного профиля городской улицы является профиль, на котором отображены проезжая часть и тротуары. Зеленые насаждения представляют собой деревья и кустарники, функция которых заключается в придании улицы нарядного и уютного вида, а также в защите прохожих и зданий от выхлопных газов, шума и пыли. Городские дороги могут быть скоростного и местного движения. Скоростные дороги (как понятно из названия) необходимы для непрерывной транспортной связи, как удаленных городских районов между собой, так и крупных промышленных районов, которые располагаются за пределами города, также скоростные дороги необходимы для связи с дорогами общей сети. Функция дорог местного движения состоит в связи промышленных предприятий с магистральными дорогами и улицами. Если имеют место грузовые потоки, то для них образуют специальные грузовые магистрали, которые не затрагивают жилые районы, научные учреждения, лечебные учреждения и т.д. Кроме этого, сооружают парковые дороги, предназначенные для связи с зонами отдыха.

Строительство дорог. Строительство дорог на настоящий момент является одной из основных задач, с которой сталкивается развитие экономики, тем самым дорожное строительство развивается быстрыми темпами. Строительство дорог заключается не только в работах по созданию новых автомагистралей, наряду с дорожным строительством необходимо поддерживать в рабочем состоянии уже существующие трассы. Таким образом, строительство дорог предполагает, как строительство новых, так и ремонт уже созданных дорог. Данные типы работ осуществляются компетентными организациями, в число которых входит строительство дорог на федеральном уровне, либо на местном.

Строительство дорог подразумевает цикл работ, состоящий из нескольких этапов. Сюда входят геодезия и расчеты картографии, а также непосредственно дорожные работы, включающие вскрытие верхнего слоя почвы, строительство подушки и укладку асфальта. К строительству дорог необходим серьезный подход, сезонные дорожные работы и ремонт дорог осуществляются со всей необходимой строительной техникой, которая должна подходить под климатические условия региона, где происходят работы.

На сегодняшний день строительство дорог впитало в себя многолетний опыт дорожного строительства в сочетании с дорожными работами. Последние также предполагают как ремонт уже существующих дорог, так и прокладку новых. При строительстве дорог высокого качества потребуются, как минимум, ответственный подход к делу, который, в первую очередь, зависит от выбора подрядчика для осуществления данных работ.

Как только строительство дороги будет завершено, то она будет обслуживаться районными ДРСУ, задача которых состоит не только в ремонте, но и в частичном дорожном строительстве (осуществляемое своими силами) и в строительстве дорог местного значения. Известно множество случаев, когда строительство дорог произведено некачественно, что, как следствие, вызывает внеплановый ремонт, а ремонт дорог можно назвать одним из самых затратных, но в тоже время и необходимым процессом. Тем самым, стоит снова обратить внимание на начальный этап, то есть на ответственный подход при выборе исполнителя. Деятельности компании должна охватывать всю область по строительству дорог, то земляные работы, разработку грунта, организацию основания, асфальтирование, ремонт дорог, в том числе и должна включать вопрос по инженерным коммуникациям, в которые входит устройство ливневой канализации, монтаж барьерных ограждений, прокладка трубопроводов.

Строительство дорог является довольно широкой отраслью в строительстве, которая занимается проектированием, непосредственно строительством, ремонтом и техническим обслуживанием дорог. Дорожное строительство включает помимо всего перечисленного еще управление, надзор за состоянием дорог, организацию работ. Всеми этими обязанностями, как правило, должен заниматься генподрядчик.

3.3. Ремонт и укладка. В последнее время, особенно в нашей стране, все активнее развивается транспортное движение, то есть большими темпами возрастает объем перевозок, увеличивается интенсивность движения транспорта. Всё это прямым ходом влияет на качество дорог, делая данный вопрос все более актуальным. Низкое качество используемых материалов для дорожного покрытия, большие нагрузки, несопоставимые с нормами, становятся причинами образования трещин и выбоин. Чтобы обеспечивать необходимую безопасность движения транспорта, требуется проводить дорожно-строительные работы, которые включают ремонт дороги, асфальтирование и т.д. Чтобы ликвидировать выше перечисленные проблемы, в основном, применяются следующие технологии. Очень распространен ремонт литым асфальтом, применяется инжекторная технология, не менее популярный ремонт холодным асфальтом, также существуют и другие методы. Асфальт по способу уплотнения подразделяется на укатанный асфальтобетон, литой и вибрированный. Как известно, обычный асфальт после укладки требует укатывания, литой асфальт, являясь более пластичным, даже при обычном уплотнении легко укладывается.

За рубежом все чаще встречается ремонт и укладка дорожного полотна с использованием литого асфальта. Это неудивительно, ведь литой асфальт наделен хорошими эксплуатационными показателями, в числе которых износостойкость, водонепроницаемость, повышенные фрикционные свойства, коррозионная стойкость и некоторые другие. Все это делает данный материал наиболее оптимальным для ремонта дорожного покрытия, укладки дорог, асфальтирования. Кроме этого литой асфальт имеет и экономические преимущества, поскольку обладает хорошей стойкостью, как к физическим, так и механическим воздействиям, а значит, он имеет выдающийся срок службы.

Ремонт и укладка дорог является составляющей благоустройства территории, которое в свою очередь представляет собой комплекс мероприятий, направленных на улучшение гигиенического, экологического и эстетического состояния городской и природной среды. В данную область входит укладка тротуарной плитки, которая может быть различных форм и видов. Кстати данный тип укладки дорог имеет преимущества перед асфальтированием, поскольку на ней не собирается вода и не размягчается на летнем жаре. Укладка асфальта состоит из комплекса работ, в который входят земляные работы, подготовка основания, устройства асфальтового покрытия, а по окончании работ необходимо очистить территорию от строительного мусора. Укладка дороги должна производиться не только с применением материалов высокого качества, но и с применением хорошей спецтехники и привлечением профессионалов. В

ином случае велик шанс некачественной работы, которая, естественно повлечет за собой незамедлительный ремонт. А ремонт в данной сфере требует больших затрат, тем самым выгоднее будет выложиться на начальном этапе, нежели в ходе эксплуатации затратить намного больше средств.

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**Факультет среднего профессионального образования**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ  
СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ МОДУЛЮ**

**МДК 01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом»  
ПМ 01 «Управление земельно-имущественным комплексом»**

**Форма обучения:** очная

Оренбург, 2022

Методические рекомендации по выполнению семинарских работ предназначены для организации работы на семинарских занятиях по разделам МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» ПМ.01 «Управление земельно-имущественным комплексом», который является важной составной частью в системе подготовки специалистов среднего профессионального образования по специальности 21.02.05. «Земельно-имущественные отношения», углубленная подготовка.

Семинарское занятия являются неотъемлемым этапом изучения ПМ.01 «Управление земельно-имущественным комплексом» и проводятся с целью:

- формирования практических умений в соответствии с требованиями к уровню подготовки обучающихся, установленными рабочей программой ПМ.01 «Управление земельно-имущественным комплексом»;
- обобщения, систематизации, углубления, закрепления полученных теоретических знаний;
- готовности использовать теоретические знания на практике.

В методических рекомендациях предлагаются к выполнению практические работы, предусмотренные учебной рабочей программой ПМ.01 «Управление земельно-имущественным комплексом». При разработке содержания практических работ учитывался уровень сложности освоения студентами соответствующей темы, общих и профессиональных компетенций, на формирование которых направлен ПМ.01 «Управление земельно-имущественным комплексом»

Методические рекомендации по ПМ.01 «Управление земельно-имущественным комплексом» имеют практическую направленность и значимость. Формируемые в процессе семинарских занятий умения могут быть использованы студентами в будущей профессиональной деятельности.

## **Методические указания по подготовке к занятиям**

### **Раздел 1.**

### **Основания приобретения и использования земли**

#### **Семинарское занятие № 1.1 (4 часа)**

#### **Тема «Формы собственности, их охрана»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Вводное занятие. Суть дисциплины.
2. Изучение вопросов собственности: ее формы и охраны.
3. Защита различных форм собственности

#### **2.Задания**

- 1.Рассмотреть понятие собственности как экономическую и правовую категорию.
2. Проработать нормативно-правовые акты и федеральные законы отвечающих понятию собственности.
3. Рассмотреть форма права собственности определяющие правовой режим имущества
4. Изучить статьи Гражданского кодекса Российской Федерации и Конституции Российской Федерации отвечающие формам собственности.

Решить тест:

1. Земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются:

- а) бесхозяйными
- б) ничейными
- в) государственной собственностью
- г) заповедными

2. Владение вещью означает:

- а) отчуждение вещи
- б) хозяйственное господство собственника над вещью
- в) совершение в отношении вещи актов, определяющих ее судьбу
- г) извлечение из вещи полезных свойств

3. Количество и стоимость объектов права собственности граждан

- а) ограничиваются по отдельным видам имущества;
- б) ограничиваются на определенное время;
- в) ограничиваются для отдельных категорий граждан;
- г) не ограничиваются.

4. Правомочия собственника – это

- а) пользование, распоряжение и управление;
- б) владение, пользование и распоряжение;
- в) владение, распоряжение и управление;
- г) владение, пользование и управление.

5. В соответствии с действующим законодательством имущество может находиться:

- а) лишь в частной собственности физических лиц;
- б) лишь в собственности Российской Федерации и ее субъектов;
- в) лишь в государственной и муниципальной собственности;
- г) в частной собственности физических и юридических лиц, а также в государственной и муниципальной собственности.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Понятие собственности необходимо рассматривать как экономическую и правовую категорию. Собственность как экономическая категория определяется как отношение индивида или коллектива к принадлежащей ему вещи как к своей. Любой тип и форма собственности существует лишь при условии, что кто-то относится к вещам как к своим, а кто-то как к чужим. Т.е. содержание собственности можно определить как отношение человека к вещи. Собственность означает отношение между людьми по поводу вещей.

Конституция РФ определяет участие РФ, субъектов РФ и муниципальных образований в отношениях, регулируемых гражданским законодательством РФ, а также административно-правовые отношения, связанные с представлением государственных субсидий малоэффективным предприятием. Принцип равенства защиты всех форм собственности призван корректировать отношения между органами власти и предпринимателями, обеспечивать недопустимость конфликта интересов и недобросовестной конкуренции.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического

вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Понятие собственности?
2. Охрана собственности?
3. Формы собственности?
4. В каких законодательных актах встречается понятие «собственность»?

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 1.2 (2 часа)**

#### **Тема «Содержание права собственности на землю»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Формирование представлений о праве собственности на землю.
2. Разграничение права собственности.

#### **2. Задания**

1. Рассмотреть право собственности на землю: содержание правомочий.
2. Рассмотреть используя нормативно-правовой материал разграничение прав собственности на землю.
3. Рассмотрение общей характеристик права собственности на землю.
4. Найти законодательные акты регулирующие право частной собственности на земельные участки.

Решить тест:

1. Собственник вправе законно пользоваться землей и другими природными ресурсами, если это:  
а) не наносит ущерба окружающей среде;

- б) не нарушает прав и законных интересов других лиц;
  - в) не превышает меру их оборота установленную законом;
  - г) только А и Б;
  - д) во всех перечисленных случаях.
2. В каких случаях лицо может приобрести право собственности на имущество?
- а) если имущество не имеет собственника;
  - б) если собственник имущества не известен;
  - в) если собственник отказался от имущества или утратил право собственности на него;
  - г) во всех перечисленных случаях
3. Право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в его границах:
- а) водные объекты;
  - б) почвенный слой и водные объекты,
  - в) почвенный слой, водные объекты и растения,
  - г) почвенный слой, водные объекты, растения и природные минеральные ресурсы.
4. В каком случае допускается распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении?
- а) в случае отчуждения такого участка;
  - б) при переходе права на земельный участок по наследству;
  - в) ни в одном из перечисленных.
5. На основании чего осуществляется владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности?
- а) решение суда или всех участников;
  - б) только решение суда;
  - в) решения суда или большинства участников.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Собственнику принадлежит право владения, пользования, распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия не запрещенные законами и не нарушающие права и законные интересы др. лиц. Владение, пользование и распоряжение землей как и другими природными ресурсами осуществляется собственником свободно в рамках закона и при условии, что действия собственника не противоречат интересам 3х лиц и не наносит ущерб окружающей среде. Лица, имеющие в собственности земельный участок имеют право совершать все действия по распоряжению, пользованию и владению этим земельным участком, если он не изъят или оборота, и не ограничен в обороте.

В части 1 *ст.260* ГКРФ указаны такие полномочия собственника земельного участка, как продажа, дарение, передача в залог или аренду.

Право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в его границах водных объектов и растений.

Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению всё, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами. О недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает права других лиц.

Граждане в соответствии со *ст.262* ГКРФ имеют право свободно находиться на находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.



Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Занятие проводится в аудитории. Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Понятие права собственности на землю?
2. Что такое разграничение права собственности?
3. Как происходит ограничение прав на земельные участки?
4. В каких законодательных актах встречается понятие «право собственности»?

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 1.3 (2 часа)**

#### **Тема «Содержание ограниченных вещных прав на землю»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Рассмотрение ограниченных вещных прав на землю

#### **2. Задания**

1. Рассмотреть Ограниченные вещные права на землю.
2. Рассмотреть аренду земельных участков.
3. Опираясь на нормативно-правовые акты рассмотреть безвозмездное пользование земельным участком. Сервитуты земельных участков.
4. Решить задание: на земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного хозяйства, Сидоров обустроил скважину и стал использовать подземные воды для питьевых

нужд и полива растений. Глава сельской администрации запретил ему пользоваться скважиной, указав, что для этого требуется лицензия. Дайте оценку данной ситуации.

Решить тест:

1. В соответствии с земельным законодательством, земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения ...
  - а) предоставляются исключительно гражданам РФ;
  - б) предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям;
  - в) предоставляются федеральным казенным предприятиям;
  - г) после вступления в силу ЗК РФ не предоставляются.
2. Безвозмездное срочное пользование земельными участками из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может предоставляться на ...
  - а) срок не более 10 лет;
  - б) срок не более года;
  - в) срок не более 49 лет;
  - г) основании договора.
3. Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу.
  - а) вправе, если это предусмотрено договором аренды;
  - б) вправе, при условии уведомления об этом собственника;
  - в) вправе, при наличии разрешения собственника;
  - г) не вправе
4. Ограничение прав на землю ...
  - а) может носить бессрочный характер;
  - б) возможно только на определенный срок;
  - в) может быть установлено бессрочно или на определенный срок;
  - г) не предусматривается действующим земельным законодательством
5. Земельный участок на право пожизненного наследуемого владения можно ...
  - а) получить в любое время;
  - б) передавать по наследству и приобрести в собственность, другие сделки запрещаются;
  - в) продать и совершать другие сделки.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Право пожизненного наследуемого владения земельного участка - самостоятельный вид права на землю. Земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения предоставились гражданам в период с 1990 по 1993 из земель муниципального фонда.

В состав права пожизненного наследуемого владения, является одним из видов ограниченных вещных прав. Предоставление земли на этом праве после введения земельного кодекса не допускается. Однако, для тех кто ранее приобрел это титульное право, оно сохраняется. Владелец участка мог пользоваться землей и владеть им, может передать участок в аренду или в срочное пользование, однако продать его, подарить, или отдать в залог он не может.

При переходе права на данный земельный участок органы государственной регистрации обязаны зарегистрировать данную землю за новым владельцем. И если наследников несколько, а участок не был поделен, то вопрос о денежной компенсации решаются в судебном порядке.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Понятие ограниченных вещных прав?
2. Что такое аренда земельного участка?
3. Какие нормативно-правовые акты регламентируют сервитут земельного участка?
4. В каких случаях накладывается сервитут?

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 1.4 (3 часа)**

#### **Курсовое проектирование (1 час)**

#### **Тема «Управление земельным фондом»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Изучение системы органов управления земельным фондом: сущность управления, органы управления общей компетенции
2. Изучение системы органов управления земельным фондом: органы управления специальной компетенции
3. Курсовая работа: разъяснение общих требований к написанию курсовой работы и выбор темы курсовой работы.

#### **2. Задания**

1. Рассмотрения сущность управления общей компетенции.

2. Рассмотрения сущность управления специальной компетенции
3. Используя нормативно правовые акты изучить рассмотреть особенности системы органов управления земельных фондом.

Решить тест:

1. Предметом регулирования земельного права являются:

- а) отношения, связанные с переходом земельного участка от одного лица к другому.
- б) отношения, связанные с применением юридической ответственности к участникам земельных отношений.
- в) волевые общественные отношения, имеющие своим объектом землю.
- г) государственное регулирование учета и оценки земельных участков.

2. Земельное право это:

- а) система знаний об основных положениях отрасли земельного права, излагаемых в определенной последовательности.
- б) система органов управления, осуществляющих правовое регулирование земельных отношений.
- в) система нормативно-правовых актов, регулирующих земельные отношения.
- г) система государственного регулирования в сфере земельных отношений.

3. Земельное право как учебная дисциплина изучает

- а) общественные отношения, связанные с платой за землю.
- б) регулирование земельных отношений как объекта собственности.
- в) общественные процессы, связанные с регулированием земельных отношений.
- г) регулирование рационального использования земли как природного объекта.

4. Земля как объект права выполняет функции

- а) организационную, охранительную, фискальную и др.
- б) экономическую, экологическую, политическую, социальную и др.
- в) хозяйственную, просветительскую, культурную и др.

5. Земельные отношения по сути являются

- а) волевые общественные отношения, являющиеся экономическими.
- б) волевые общественные отношения не являющиеся экономическими.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Под управлением земельного фонда понимается исполнительная распределительная деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления направленная на публично правовое регулирование земельных отношений в РФ в целях обеспечения рационального использования и охраны земель в независимости от форм собственности и их прав на землю.

Конституция РФ относит земельное законодательство к совместному ведению РФ и ее субъектов. По данным вопросам задаются (издаются) федеральные законы и ведомственные акты, в соответствии с ними принимаются региональные нормативно-правовые акты.

Совместное ведение по вопросам земельного законодательства обуславливается невозможностью решения данных вопросов в одностороннем порядке, как на федеральном, так и на региональном уровне.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале

теоретического обучения.

Занятие проводится в аудитории. Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Понятие органов управления общей компетенции?
2. Понятие органов управления специальной компетенции?
3. Какие нормативно-правовые акты регламентируют систему органов управления земельным фондом?

**Курсовая работа:** разъяснение общих требований к написанию курсовой работы и выбор темы курсовой работы.

Курсовая работа – это более глубокое и объемное исследование избранной проблемы учебного курса, чем реферат. Её выполнение проходит практически по тому же алгоритму, что и работа над рефератом.

Курсовая работа должна отличаться актуальностью тематики, соответствовать современному состоянию отечественной и зарубежной науки. Студенту, работая над ней, следует:

- а) изучить и проанализировать научную, учебно-методическую литературу и периодику по проблеме исследования;
  - б) изучить и проанализировать историю исследуемой проблемы, ее современное состояние.
  - в) провести опытно-экспериментальную работу или ее фрагмент по проблеме исследования, определив четко цель, задачи и методы исследования;
  - г) обобщить результаты проведенных исследований, обосновать выводы и дать практические рекомендации;
  - д) оформить курсовую работу в соответствии с требованиями стандарта.
- Объем курсовой работы должен быть не менее 25-30 страниц.

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

# **Основы управления недвижимым имуществом**

## **Семинарское занятие № 2.1 (6 часа)**

### **Тема «Управление недвижимым имуществом различных форм собственности»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Формирование представлений об управлении государственным, муниципальным и частным недвижимым имуществом: объекты государственной собственности, объекты муниципальной собственности
2. Формирование представлений об управлении частным недвижимым имуществом: объекты частной собственности

#### **2.Задания**

1. Рассмотреть управление недвижимым имуществом:
  - а) государственным,
  - б) муниципальным
  - в) частным
2. Рассмотреть контроль за финансово-хозяйственной деятельностью предприятий, которые переданы в управление государственные объекты недвижимости через программирование, планирование, анализ учета и отчетности.
3. Проанализировать разработку и применение экономных, долгосрочных и среднесрочных прогнозов развития России и ее субъектов.
4. Рассмотреть финансирование системы управления ч/з федеральные и региональные программы, федеральные бюджеты и бюджеты субъектов. Формирование территориальных, свободных экономических зон. Использование инструментов в бюджетно-налоговой политике(субсидии, субвенции, кредиты, налоговые, инвестиционные льготы)
5. Решить задачу: гражданин Китая приобрел в собственность объекты недвижимости на территории одного из субъектов РФ, заключив договор аренды земельного участка под ними, для целей сельскохозяйственного производства. По истечении срока аренды земли он обратился в соответствующий исполнительный орган государственной власти в данном субъекте РФ, обладающий правом предоставления земельных участков, с просьбой о приобретении указанного земельного участка в частную собственность. Ему было отказано на том основании, что по закону данного субъекта РФ приватизация любых земельных участков иностранными гражданами запрещена. Оцените ситуацию

Решить тест:

- 1.Право территориального верховенства государства и необходимость обеспечивать баланс при использовании земельных участков находящихся в общегосударственных и частных владениях представляет собой -
  - а) государственное управление.
  - б) государственное управление землепользованием.
  - в) метод управления земельными участками.
  - г) землепользование.
2. К критериям управления государственной собственностью относятся (найдите неверный ответ):
  - а) критерий экономической эффективности;

- б) критерий социальной эффективности;
  - в) критерий социально-экономической эффективности структуры собственности;
  - г) критерий инновационной эффективности.
3. Какую форму собственности называют мультипликативной частной формой присвоения?
- а) индивидуальную;
  - б) акционерную;
  - в) государственную;
  - г) смешанную.
4. Составляющими муниципальной казны являются:
- а) имущество, находящееся на балансе муниципальных унитарных предприятий;
  - б) казенные предприятия;
  - в) муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями;
  - г) средства местного бюджета;
5. Государственная собственность в РФ представлена:
- а) федеральной собственностью и собственностью субъектов федерации, муниципальной собственностью;
  - б) федеральной собственностью и собственностью субъектов федерации;
  - в) федеральной собственностью;
  - г) федеральной собственностью, собственностью субъектов федерации и городов федерального значения, муниципальной собственностью;

#### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

В блоке оперативного управления существуют 3 группы задач: планирование, контроль, принятие управленческих решений.

Наличие бизнес плана включает в себя определенные цели в виде финансовых показателей, а также в виде определенной стратегии развития предприятия.

Выполнение задачи по контролю зависит от выполнения следующих условий:

- 1) наличие измеряемых критериев оценки.
- 2) справедливость (объективность) оценки.
- 3) реализуемость.
- 4) регулярность (периодичность).

По результатам анализа эффективности текущей деятельности предприятия должны приниматься соответствующие управленческие решения, которые направлены на выполнение их основных задач:

- 1. Внесение корректив и утверждение уточнения бизнес плана предприятия, в связи с объективными изменениями внешней среды.
- 2. Решение кадровых вопросов (смещение или замена высшего или среднего руководящего состава).

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Занятие проводится в аудитории. Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного

студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме. Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Понятие государственное недвижимое имущество?
2. Понятие муниципальное недвижимое имущество?
3. Какие нормативно-правовые акты регламентируют систему управления недвижимым имуществом?

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 2.2 (1 час)**

#### **Курсовое проектирование (1 час)**

#### **Тема «Управление имуществом предприятий различных форм собственности»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Формирование представлений об управлении имуществом предприятия: унитарные предприятия, акционерные общества.
2. Курсовая работа: разъяснение вопросов по выбору темы курсовой работы.

### **2. Задания**

1. Рассмотреть управление имуществом предприятия - унитарные предприятия
2. Рассмотреть управление имуществом предприятия - акционерные общества

Решить тест:

1. Процесс демократизации управления собственностью включает в себя:
  - а) рациональное распределение ресурсов на предприятии;
  - б) повышение квалификации работников предприятия;
  - в) рациональное распределение экономических прав собственности между работниками предприятия.



2. В чем состоит главное отличие унитарного предприятия от других коммерческих организаций?

- а) унитарные предприятия функционируют в отдельных, неприбыльных сферах хозяйствования;
- б) собственником имущества унитарного предприятия является государство;
- в) имущество унитарного предприятия не может быть разделено по вкладам между субъектами данного объекта собственности.

3. В чем различие режима хозяйственного ведения от оперативного управления?

- а) в режиме хозяйственного ведения функционируют только государственные и муниципальные предприятия;
- б) в режиме оперативного управления функционируют только государственные и муниципальные учреждения;
- в) право оперативного управления весьма сужает полномочия собственника;
- г) при режиме оперативного управления собственник имущества осуществляет более полный контроль за управлением объекта.

4. Что из перечисленного не относится к доходам от управления государственным и муниципальным имуществом?

- а) дивиденды;
- б) акцизы, земельный налог;
- в) арендная плата;
- г) средства в виде % по остаткам бюджетных средств на счетах кредитных организаций.

5. Холдинг - это:

- а) коммерческое предприятие;
- б) акционерная компания, владеющая контрольным пакетом акций, юридически самостоятельных предприятий;
- в) совместное предприятие.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Имущества унитарных предприятий формируются за счет:

- 1. Имущества закрепленного на праве хоз. ведения или оперативного управления собственником этого имущества
- 2. Доходов унитарного предприятия от его деятельности
- 3. Иных не запрещенных законом источников

Имущества унитарного предприятия являются неделимым и не могут быть распределены по долям и разделены м/у работниками.

Субъектами права хоз. ведения и оперативного управления могут быть только существующие в таких правовых формах как предприятия или учреждения.

Субъектом права хоз. ведения может быть государственные унитарные предприятия, а субъектами оперативного управления, помимо ГУПов, принадлежащих категории коммерческих организаций могут быть и учреждения, принадлежащие к некоммерческим организациям.

В соответствии со ст.294 ГК РФ право хоз. ведения это право, закрепленное за унитарным предприятием на основании которого оно владеет пользуется и распространяется имуществом собственника в пределах установленных законом и учредительными документами в соответствии с целями деятельности, заданиями собственника и назначением имущества.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Что такое унитарные предприятия?
2. Что такое акционерные общества?
3. Какие нормативно-правовые акты регламентируют систему управления имуществом предприятия?

**Курсовая работа:** разъяснение вопросов по выбору темы курсовой работы.

Процесс написания курсовой работы начинается с выбора темы и изучения литературы. Тематика курсовых работ и графики их выполнения разрабатываются и утверждаются кафедрами, за которыми закреплены дисциплины, по которым учебными планами предусмотрено выполнение курсовой работы.

Студенты определяют тему по собственному выбору из предложенной тематики и согласовывают ее с руководителем. Перед окончательным выбором рекомендуется просмотреть литературу по выбранной теме для того, чтобы ее отсутствие не стало основной проблемой при подготовке работы. Студент может выбрать тему, не включенную в перечень, или несколько изменить ее название, но в этом случае он должен обосновать необходимость ее разработки и согласовать ее с руководителем. Выбранная и согласованная с руководителем тема курсовой работы не может быть изменена студентом без соответствующего разрешения.

При выборе темы курсовой работы необходимо руководствоваться следующим:

- желательно выбрать такую тему, результаты работы над которой впоследствии могли бы быть использованы в качестве разделов дипломной работы (проекта) по специальности;
- тема должна быть интересна студенту, способствовать углублению и расширению его знаний;
- желательно, чтобы тема была связана с практическим опытом работы студента;
- тема может быть продолжением ранее подготовленных выступлений, докладов, рефератов по данной проблеме.

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с.

<https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 2.3 (2 часа)**

#### **Тема «Операции на рынке недвижимого имущества»**

##### **Вопросы к занятию:**

1. Изучение рынка недвижимого имущества.
2. Разбор конкретной ситуации. Организация и проведение дискуссионных вопросов.

##### **2.Задания**

1. Используя материал нормативно-правовых актов рассмотреть принципы рынка недвижимости.
2. Определить понятие, структуру и функции на рынке недвижимости.
3. Определить особенности рынка недвижимости.
4. Назвать основных участников рынка недвижимого имущества

Решить тест:

1. К какому участнику рынка относится «Комитет по управлению имуществом и Арбитражный суд»
  - а) посредники
  - б) государственные органы
  - в) продавцы
2. Является ли недвижимость долговечным товаром
  - а) да
  - б) нет
  - в) частично
3. Из каких нижеперечисленных рынков складывается национальный рынок недвижимости
  - а) региональных и локальных рынков
  - б) региональных и государственных рынков
  - в) муниципальных и местных рынков
4. Чем определяется цена на недвижимость в краткосрочном периоде
  - а) предложением
  - б) спросом
  - в) спросом и предложением
5. Верно ли определение: «Рынок недвижимости – это система экономических отношений между участниками рынка по поводу купли-продажи недвижимости, сдачи в аренду, доверительного управления, ипотеки и т.д.»
  - а) да
  - б) нет

##### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Рынок недвижимости – это сектор национальной рыночной экономики, представляющий

собой совокупность объектов недвижимости и эконом. субъектов, обеспечивающих его функционирование.

Структура рынка недвижимости включает 3 основных элемента:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка недвижимости.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

На занятии используются различные формы обучения: фронтальный опрос, блиц-опрос, индивидуальная форма задания, Семинарское задание, решение ситуационных задач.

Этап практического закрепления ранее изученного материала сопровождается видеоконференцсвязью с директором агентства недвижимости ООО «Жилой комплекс», где он отвечает на вопросы студентов и сам задает вопросы студентам, на которые они отвечают. Формируются определённые навыки самостоятельной работы с интернет ресурсами [nalog.ru](http://nalog.ru), где студенты наглядно видят, как работают ссылки «проверь себя и контрагента», а также критерии поиска на интернет-ресурсах [domofond.ru](http://domofond.ru) и [avito.ru](http://avito.ru).

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

Ответить на следующие вопросы:

1. Что такое рынок недвижимости?
2. Что такое структура рынка недвижимости?
3. Какие нормативно-правовые акты регламентируют рынок недвижимости?
4. Перечислите особенности рынка недвижимости?

### **Разбор операций на рынке недвижимого имущества:**

#### **Основной виды операций с недвижимостью:**

##### **Дарение**

Согласно условиям этой сделки происходит **безвозмездная передача** недвижимого имущества одной стороны другой стороне. Отличительной особенностью данного вида сделки является отсутствие оплаты, в том числе денег или каких-либо услуг. До того момента, как будет зарегистрировано государственное право на недвижимость, даритель имеет возможность согласно условиям договора отозвать свое дарение.

##### **Аренда**

Соответственно с условиями договора аренды недвижимость передается одним лицом другому лицу в пользование с получением за это определенных благ (денежную компенсацию или дополнительные услуги). В некоторых случаях договор допускается составление договора аренды на безвозмездной основе, но тогда он будет договором бесплатного пользования.

##### **Обмен**

Обмен - осуществляется между нанимателем (собственником) и нанимателем, фиксируется договором обмена. Мена - обмен собственности на собственность (договоры мены - имеют те же правила составления и государственной регистрации, что и при сделке покупки-продажи).

### **Купля-продажа**

Согласно условиям договора купли-продажи продавец берет на себя обязанность передать покупателю объект недвижимости в собственность, а покупатель обязан принять этот объект и заплатить за него определенную стоимость. Необходимо сказать, что в сегодняшнее время наиболее популярные и часто применяются такие виды операций с недвижимостью: купля-продажа жилья, в том числе и в рассрочку; купля-продажа земельного пая или участка; купля-продажа нежилых зданий, помещений и сооружений, имущественных комплексов.

### **Наследование**

Согласно юридической терминологии под наследованием имущества предполагается переход имущественных и не имущественных прав на частную собственность от умершего физического лица другому физическому лицу в том порядке, в котором это установлено законом.

### **Ипотека**

Ипотека жилья - особый вид кредитования населения. Гарантией оплаты процентов и долга выступает имущество, находящееся в собственности заемщика.

### **Приватизация**

Бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд).

**Ложные сделки с недвижимостью** – сделки, предметом договора которых выступает предварительная (частичная или полная) оплата создаваемого объекта недвижимости.

## **3. Литература**

### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

## **Семинарское занятие № 2.4 (1 час)**

### **Курсовое проектирование (1 час)**

## **Тема «Инвестиции. Государственное регулирование инвестиционной деятельности»**

### **Вопросы к занятию:**

1. Изучение вопросов инвестиций и инвестиционной деятельности

2. Курсовая работа: определение структуры курсовой работы.

## **2.Задания**

1. Рассмотреть понятие инвестиции и инвестиционная деятельность
2. Используя нормативно-правовые акты определить понятие, виды, условия инвестиций.
3. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть, как происходит госрегулирование инвестиционной деятельности

Решить тест:

1. Государственная политика стимулирования частных инвестиций на современном этапе заключается в:
  - а) выделении средств из бюджета на поддержку малого и среднего бизнеса;
  - б) системе государственных гарантий;
  - в) прямом участии в финансировании инвестиционных проектах;
  - г) проведении конкурсов инвестиционных проектов «точка роста».
2. К видам долгосрочного финансирования относят:
  - а) выпуск облигаций;
  - б) факторинговые операции;
  - в) ипотечные кредиты;
  - г) трастовые операции.
3. Негосударственные вложения – это инвестиции:
  - а) государственно-муниципальные;
  - б) муниципальные;
  - в) частные;
  - г) государственно-частные
4. Организованный и регулярно функционирующий рынок по купле-продаже ценных бумаг – это:
  - а) валютная биржа;
  - б) бумажная биржа;
  - в) товарная биржа;
  - г) фондовая биржа
5. К формам государственного регулирования инвестиционной деятельности предприятия относят:
  - а) согласование объемов капитальных вложений;
  - б) создание законодательно-правовой базы;
  - в) оценка эффективности крупных инвестиционных проектов и программ;
  - с) согласование проектно-строительной документации в соответствующих органах управления.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Инвестиции представляют собой вложение каких-либо средств или капитала в виде материальных имущественных ценностей, а так же иных ценностей с целью получения прибыли и прибыльного различия капитала. Инвестиции являются неотъемлемой частью современной экономики. Инвестиции отличаются наличие повышенной степенью риска кредит и процентов к нему.

Существуют сл. объекты инвестиционной деятельности:

1. Денежные средства, вклады, акции;

2. Движимое и недвижимое имущество;
3. Авторские права;
4. Права получения земель, другими природными ресурсами.

Инвестиционная деятельность можно разделить на 2 основных этапа:

1. Инвестиционные разработки (предварительные исследования)
2. Капитальное строительство (проектирование).

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Что такое инвестиция?
2. Что такое инвестиционная деятельность?
3. Какие нормативно-правовые акты регламентируют инвестиционную деятельность?
4. Перечислите виды инвестиций?
5. Какие этапы госрегулирования инвестиционной деятельности?

**Курсовая работа:** определение структуры курсовой работы.

**Структура курсовой работы.**

По своей структуре курсовые работы могут быть научно-практического или опытно-экспериментального характера.

Независимо от характера, курсовые работы должны содержать:

- титульный лист,
- оглавление,
- введение,
- основную часть, состоящую из 1-2 глав и параграфов (2-3 параграфа в каждой главе),
- заключение, где подводятся итоги, делаются общие выводы;
- список используемой литературы (в алфавитном порядке),
- приложения (таблицы, графики, рисунки, иллюстрирующие результаты проведенного исследования).

Все это в виде пунктов излагается в оглавлении с указанием только начальных страниц.

### 3. Литература

#### Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Раздел 3.**

#### **Понятие, основы управления территориями и регулирования земельно-имущественных отношений**

#### **Семинарское занятие № 3.1 (2 час)**

#### **Тема «Управление как система мер по обеспечению устойчивого и сбалансированного функционирования территории»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Рассмотрение вопросов управления территориями: понятие, сущность

#### **2.Задания**

1. Рассмотреть понятие управление территориями, сущность
2. Основываясь на нормативно-правовые акты дать понятие региона.
3. Раскрыть Механизм Территориального Управления

Решить тест:

1. Территория Российской Федерации включает в себя территории:
  - а) субъектов;
  - б) внутренние воды;
  - в) территориальное море;
  - г) воздушное пространство.
2. Признаки государственной территории:
  - а) принадлежность государству;
  - б) целостность и неприкосновенность;
  - в) подвластность государству;
  - г) верховенство государства на данной территории;
  - д) все варианты.
3. Право территориального верховенства государства и необходимость обеспечивать баланс при использовании земельных участков, находящихся в общегосударственных и частных владениях, представляет собой:
  - а) государственное управление;
  - б) государственное управление землепользованием;
  - в) метод управления земельными участками;
  - г) землепользование.



4. Безопасное использование земли, создание государственного реестра, организация ведения мониторинга земель представляет собой метод:

- а) административный;
- б) организационно-правовой;
- в) экономический;
- г) охранительный.

#### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Регион — это территория в административных границах субъекта Федерации, характеризующаяся: комплексностью, целостностью, специализацией и управляемостью, т.е. наличием политико-административных органов управления.

Район- это не политическая и не административная единица. Мы можем сказать лишь, что это территория, отличающаяся достаточно характерными признаками для того, чтобы отделить ее от соседей. Под районом вообще следует понимать территорию, характеризующуюся однородностью в одном или нескольких отношениях (аспектах)»

Наиболее часто употребляемыми критериями для формирования понятия «регион» являются:

- географические (расположение, величина территории и количество населения);
- производственно-функциональные (специфика преобладающих видов деятельности);
- градостроительные (характер застройки объектов производственной деятельности, жилья и обслуживания);
- социологические (нормы общения, поведения).

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Что такое управление территориями?
2. Что такое регион?
3. Какие нормативно-правовые акты регламентируют механизм территориального управления?
4. Перечислите механизмы территориального управления?

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 3.2 (4 часа)**

#### **Тема «Основы управления территориями регионов РФ»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Рассмотрение вопросов регионального управления территориями: механизмы управления.
2. Социально-экономическое развитие территории.

#### **2.Задания**

1. Дать понятие региональное управление территориями
2. Используя нормативно-правовые акты раскрыть суть региональной экономической политики.
3. Перечислить возможные инструменты экономической политики в регионах.
4. Прокомментировать отечественный опыт поддержки региона
5. Каковы основы государственной политики регионального развития,

Решить тест:

1. Комплексность, целостность, специализация, управляемость, наличие политико-административных органов исполнения – все это характеризует:
  - а) территорию;
  - б) область;
  - в) функцию государства;
  - г) регион.
2. Организующая деятельность специально уполномоченных государственных органов исполнительной власти, направленной на создание условий для рационального использования и охраны земли всеми субъектами представляет собой:
  - а) государственное управление;
  - б) землепользование;
  - в) регион;
  - г) государственное управление землепользованием.
3. Выдача разрешений на использование земли, лицензирование использования земли представляет собой метод:
  - а) административный;
  - б) организационно-правовой;
  - в) метод управления земельными участками;
  - г) государственное управление землепользованием.
4. Согласно ч.1 ст.11 Конституции РФ государственную власть в Российской Федерации осуществляют:
  - а) президент Российской Федерации;

- б) Федеральное Собрание;
- в) руководители организаций;
- г) суды Российской Федерации;
- д) Правительство Российской Федерации;
- е) все варианты верны.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Региональное управление может рассматриваться как государственная политика регионального развития, состоящая из нормативного комплекса мер по эффективному развитию регионов. Существуют два инструмента региональной политики:

1. Политика стимулирования занятости, которая включает в себя:

1.1 Стимулирование перемещения предложения труда между регионами.

1.2 Политика миграционной оперативности работников внутри региона, т.е. перемещение работников между сторонами производства, а так же достижение соответствия между профессионализмом и структурой рабочих мест региона.

2. Политика стимулирования капитала - проявление мобильности капитала, нацеленная на достижение соответствия между спросом и предложением.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

- 1. Что такое региональное управление территориями?
- 2. Суть региональной экономической политики?
- 3. Какие нормативно-правовые акты регламентируют основы государственной политики?

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. –

**Семинарское занятие № 3.3 (1 часа)**  
**Курсовое проектирование (1 час)**

**Тема «Основы управления муниципалитетами»**

**Вопросы к занятию:**

1. Рассмотрение вопросов управления территориями на муниципальном уровне.
2. Курсовая работа: определение и утверждение плана работы.

**2.Задания**

1. Используя нормативно-правовые акты раскрыть суть управления территориями на муниципальном уровне территории городов, посёлков, станиц, районов (уездов), сельских округов (волостей, сельсоветов) и других муниципальных образований.
2. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть субъекты права, осуществляющие управление земельными ресурсами

Решить тест:

- 1.Субъектом государственного или муниципального управления является:
  - а) соответствующий орган или должностное лицо государства или местного самоуправления;
  - б) руководство предприятий и организаций;
  - в) общественные отношения.
2. Объект государственного и муниципального управления – это:
  - а) общественные отношения социальных, национальных и иных общностей людей;
  - б) поведение общественных объединений, организаций, юридических лиц, поведение отдельных граждан, приобретающее общественное значение;
  - в) все вышеперечисленное.
3. Совокупность организующих и регулирующих воздействий людей и их общественных институтов, в том числе государственных, на сознание, поведение и деятельность других людей для достижения определенной цели это:
  - а) управление;
  - б) мотивация;
  - в) целеполагание.
4. Какой принцип предполагает приоритет федерального права над региональным?
  - а) комплементарности
  - б) субсидиарности
  - в) гомогенности
  - г) демократизма
5. Система государственного управления определяется:
  - а) формой государственно-территориального устройства государства
  - б) политико-административным устройством государства
  - в) формой политической и территориальной организации государства
  - г) политическим устройством

**Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Местное самоуправление осуществляется на определённой территории (территориальное самоуправление). В РФ местное самоуправление осуществляется на всей её территории в городских, сельских поселениях и на других территориях. ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления РФ» № 131 от 06.10.2003 г. относит к этим территориям территории городов, посёлков, станиц, районов (уездов), сельских округов (волостей, сельсоветов) и других муниципальных образований.

К городским поселениям в РФ относятся города и посёлки городского типа.

К первым относятся: города федерального значения (их всего два - Москва и Санкт-Петербург); города республиканского, областного, краевого и окружного (автономного округа) значения; города районного значения.

К посёлкам городского типа относятся: рабочие посёлки, курортные посёлки и дачные посёлки.

К сельским поселениям на территории РФ относятся: сельские районы, сельсоветы, сельские посёлки, села, деревни, станицы, хутора, аулы и т.п.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Что такое муниципальный уровень управления?
2. Что такое муниципальные образования?
3. Какие нормативно-правовые акты регламентируют субъекты права, осуществляющие управление земельными ресурсами?

**Курсовая работа:** определение и утверждение плана работы.

План курсовой работы – это определенный алгоритм действий по ее написанию, начиная с выбора темы и заканчивая списком использованных источников.

В простом понимании план курсовой работы можно представить в виде оглавления. Благодаря плану вы сможете поделить работу на этапы. Это значительно упростит написание курсовой, а Процесс написания курсовой работы включает в себя четкие этапы. Несоблюдение сроков и последовательности выполнения работ могут плачевно отразиться на оценке работы.

Планирование курсовой работы начинается с консультации с научным руководителем. С преподавателем необходимо обсудить выбранную тему курсовой работы, а также дальнейшие действия, необходимые для ее написания.

Первым этапом определяется содержание теоретической части курсовой работы (глава 1). Как правило, преподаватель рекомендует список авторов, чьи работы необходимо изучить, проанализировать и отразить в курсовой. Данные работы должны быть сопряжены с темой вашего исследования, преподавателю будет легче отслеживать ход выполнения работы.

### 3. Литература

### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

## **Семинарское занятие № 3.4 (2 часа)**

### **Тема «Государственная поддержка территорий»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Рассмотрение вопросов государственной поддержки регионов и муниципальных образований

#### **2.Задания**

1. Используя нормативно-правовые акты раскрыть принципы государственной поддержки регионов и муниципальных образований.

2. Объяснить суть государственной финансовой поддержки регионов осуществляемая из федерального бюджета, формы и раскрыть виды федеральной поддержки.

3. Объяснить основы государственной политики в области развития местного самоуправления.

Решить тесты:

1. Характерные черты слаборазвитых регионов:

- а) отказ от системы госзаказа и сокращение инвестиционного спроса;
- б) состояние длительного застоя;
- в) относительно высокий уровень квалификации кадров;
- г) снижение конкурентоспособности основной продукции;
- д) низкая интенсивность хозяйственной деятельности.

2. Причина отнесения зоны Севера к проблемным регионам

- а) более высокий уровень издержек производства, транспортных издержек, неблагоприятные природно-климатические условия, необходимость обеспечения более высокого уровня жизни;
- б) неблагоприятные природно-климатические условия;
- в) удаленность от основных экономических центров страны;
- г) необходимость обеспечения более высокого уровня жизни

3. Выделение кризисных регионов в РФ происходит путем выявления...

- а) наиболее серьезных качественных проблем регионального развития;
- б) регионов, расположенных в неблагоприятных природно-климатических условиях;
- в) регионов, у которых количественные показатели социально-экономического развития существенно отличаются от средних по стране;
- г) регионов с максимальным спадом производства.

4. Недостатки практики разработки и реализации региональных программ в России:

- а) выборочное осуществление мероприятий программ;
- б) отставание в создании механизмов реализации;
- в) слабая координация между программами, осуществляемыми на отдельной территории;
- г) недостаточный контроль за использованием бюджетных средств;
- д) недостаточное финансирование мероприятий программы;
- е) перекладывание ответственности за отрицательные итоги реализации программы.

5. Административно-территориальное образование, не обладающее возможностями для проведения самостоятельной экономической политики ...

- а) субъекты Федерации;
- б) муниципальные образования;
- в) автономные области;
- г) автономные округа;
- д) федеральные округа.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Целью государственной политики в области развития местного самоуправления в Российской Федерации является обеспечение дальнейшего развития местного самоуправления и повышения эффективности его деятельности как необходимых условий становления экономически и социально развитого демократического государства.

- на обеспечение общедоступного образования в муниципальных образовательных учреждениях;

в) завершение в рамках налоговой и бюджетной реформ формирования финансово-экономической базы местного самоуправления, совершенствование системы бюджетного и налогового регулирования прежде всего за счет:

- перераспределения средств федерального бюджета, направляемых в консолидированные бюджеты субъектов Российской Федерации, обеспечения финансовой самостоятельности муниципальных образований для решения вопросов, отнесенных к их компетенции;

- выработки принципов взаимодействия органов государственной власти и органов местного самоуправления, в том числе обеспечения реализации отдельных государственных полномочий, передаваемых органам местного самоуправления, и установления минимальных государственных социальных стандартов;

- активного формирования муниципальной собственности как важнейшей составляющей финансово-экономической базы местного самоуправления;

- развития рынка недвижимости и инвестиционной политики, обеспечивающей привлечение доходов населения и ориентированной на участие представителей малого и среднего бизнеса;

- создания благоприятных условий для предпринимательства, эффективного использования местных природных ресурсов и координации деятельности всех предприятий малого и среднего бизнеса по выполнению работ для населения и оказанию ему услуг, обеспечению его продуктами питания и товарами народного потребления.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Что такое государственная поддержка регионов?
2. Назвать виды федеральной поддержки?
3. Перечислить формы федеральной поддержки?

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 3.5 (2 часа)**

#### **Тема «Понятие регулирования земельно-имущественных отношений»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Изучение вопросов государственного регулирования земельно-имущественных отношений

#### **2. Задания**

1. Рассмотреть нормативно-правовые акты регулирующие государственное регулирование земельно-имущественных отношений
2. Раскрыть принципы и методы государственного регулирования земельно-имущественных отношений
3. Рассмотреть основные направления государственного регулирования земельно-имущественных отношений



Решить тест:

1. Земельное законодательство состоит из
  - а) Законов Российской Федерации, Указов Президента Российской Федерации и постановлений Правительства Российской Федерации;
  - б) Земельного кодекса РФ, других федеральных законов и законов субъектов Российской Федерации;
  - в) Законов Российской Федерации, Указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации и нормативных актов муниципальных образований.
2. Объектами земельных отношений являются
  - а) земельные участки;
  - б) планета Земля;
  - в) земельный фонд.
3. Предметом земельного права являются
  - а) способы воздействия норм земельного права на поведение участников земельных отношений;
  - б) правоотношения по предоставлению, использованию и прекращению прав на земельные участки и охране земель;
  - в) система, которая содержит правовые нормы и положения, относящиеся ко всей отрасли права в целом.
4. Какое из приведенных определений можно отнести к диспозитивному методу регулирования земельных отношений
  - а) это такой способ правового воздействия, при котором участникам земельных отношений предоставляется свобода в реализации ими своих целей и задач;
  - б) определенное сочетание ограничений и свободы в выборе поведения для участников земельных отношений;
  - в) установление ограничений и запретов для участников земельных отношений.
5. Какой из перечисленных ниже элементов не характеризует административно-правовой метод регулирования земельного права
  - а) экономические расчеты и прогнозы;
  - б) равноправие сторон;
  - в) верных вариантов нет.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Государственное регулирование земельно-имущественных отношений — это целенаправленная деятельность государственных органов по организации рационального использования земель и их охраны путем принятия экономико-правовых мер.

Принципы земельно-имущественных отношений - это основополагающие начала, на которых базируется правовое регулирование земельно-имущественных отношений.

К основным задачам государственного регулирования земельных отношений относятся:

- улучшение использования и охраны земельных ресурсов государства;
- сохранение и улучшение экологического состояния территорий;
- создание правовых, экономических и организационных предпосылок для функционирования всех норм собственности, владения и пользования землей и форм хозяйствования на ней.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Что такое земельно-имущественные отношения?
2. Перечислить методы государственного регулирования земельно-имущественных отношений?
3. Какие существуют направления государственного регулирования земельно-имущественных отношений?

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 3.6 (6 часа)**

#### **Тема «Структура земельного фонда. Земельный баланс»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Изучение категорий земель: их характеристика
2. Изучение категорий земель: перевод земель из одной категории в другую.
3. Земельный баланс. Основные документы земельного баланса

#### **2. Задания**

1. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть категории земель
2. Раскрыть принципы перевода земель из одной категории в другую
3. Используя нормативно-правовые акты дать определение понятию земельный баланс

Рассмотреть систему земельно-отчетных документов, которая охватывает земельный фонд в пределах всех административно-территориальных единиц

Решить тест:

1. Земельный фонд в соответствии с действующим земельным законодательством разделен на ... категорий.
  - а) 10
  - б) 5
  - в) 7
2. Мировой земельный фонд составляет
  - а) 10 млрд. га;
  - б) 13,14 млрд. га;
  - в) 25 млрд. га;
  - г) 30,1 млрд. га;
3. Обрабатываемые земли и пашни составляют от мирового земельного фонда
  - а) 30%;
  - б) 50%;
  - в) 11%;
  - г) 25%;
4. Земельный баланс создаётся:
  - а) Для обеспечения сведений о состоянии земель
  - б) Для учёта земель
  - в) Для охраны земель
5. Земельный баланс составляется:
  - а) По всем землям РФ
  - б) Только по сельскохозяйственным
  - в) По землям лесного фонда

#### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Категории земель, входящих в государственный земельный фонд России:

1. Земли сельскохозяйственного назначения служат главным средством производства в сельском хозяйстве, наиболее важная категория земель в земельном фонде России.
2. Земли поселений (городов, поселков городского типа — дачные, рабочие и курортные поселки и сельские поселения) - предназначаются для обслуживания городов, поселков городского типа и сельских поселений.
3. Земли специального назначения - промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и т.п., не связаны с сельскохозяйственным производством.
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов (природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения - природные и биосферные заповедники, национальные и природные парки, государственные природные заказники, памятники природы, дендрологические парки и ботанические сады, лечебно-оздоровительные местности и курорты).
5. Земли лесного фонда представляют собой один из элементов экологической системы лесов, участвующих в природном функционировании всей экосистемы. Земля выступает здесь в двояком значении: как пространственный базис, на котором произрастает лесная растительность, и как средство производства, питающее корневую систему лесов почвенными компонентами (влагой, питательными веществами и др.).

6. Земли водного фонда - водопокрытые земли, т.е. такие, которые покрыты водой относительно устойчиво (вечно или большую часть времени года) и которые заняты естественными водоемами.

7. Земли запаса — это резерв государства.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Что такое земельный фонд?
2. Перечислить категории земель
3. Какие существуют документы земельного баланса?

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 3.7 (2 часа)**

#### **Тема «Использование земель населенных пунктов»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Изучение вопросов разрешенного использования земли

#### **2. Задания**

1. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть понятие и виды разрешенного использования
2. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть перечень видов разрешённого использования земель населенных пунктов
3. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть состав вида разрешённого использования

Решить тест:

1. Что не является элементом правового режима земель?
  - а) права и обязанности субъектов;
  - б) разрешенное использование;
  - в) органы государственного управления;
  - г) объект
2. Земли какой категории не предусмотрены земельным законодательством РФ?
  - а) земли лесного фонда;
  - б) земли населенных пунктов;
  - в) земли водного фонда;
  - г) земли горного фонда.
3. Какой категорией земель признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов?
  - а) земли запаса;
  - б) земли поселений;
  - в) земли населенных пунктов.
4. Какие категории земель не подлежат приватизации
  - а) земли населенных пунктов;
  - б) нет правильного ответа;
  - в) земли санитарно-защитного назначения;
  - г) земли сельскохозяйственного назначения.
5. В состав земель населенных пунктов не входят территориальные зоны, занятые землями:
  - а) специального назначения;
  - б) нет правильного ответа;
  - в) для обеспечения космической деятельности;
  - г) водных объектов.

#### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Под видом разрешенного использования объектов капитального строительства понимается совокупность разрешенных функциональных назначений объекта капитального строительства.

Правовое регулирование установления, определения и изменения видов разрешенного использования объектов капитального строительства зависит от того, приняты ли в соответствующем населенном пункте, где расположен объект недвижимости, Правила землепользования и застройки.

До принятия Правил землепользования и застройки вид разрешенного использования объектов недвижимого имущества определяется на основании данных его технического учета.

Технический учет объектов капитального строительства в настоящее время и вплоть до 2013 года осуществляется органами технической инвентаризации (БТИ) путем выдачи кадастровых паспортов объектов капитального строительства.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Что такое разрешенное использование?
2. Перечислить виды разрешенного использования?
3. Какие существуют документы земельного баланса?

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Раздел 4.**

#### **Землеустройство, мониторинг земель и государственный кадастр недвижимости**

#### **Семинарское занятие № 4.1 (4 час)**

#### **Тема «Комплекс мероприятий по изучению и рациональному использованию земель»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Изучение вопросов землеустройства: понятие, цели, задачи, основания проведения землеустройства.
2. Изучение вопросов землеустройства: обследования и изыскания, оценка качества земель, инвентаризация земель; землеустроительная документация.

## 2.Задания

1. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть понятие землеустройства
2. Используя нормативно-правовые акты раскрыть процесс землеустроительных работ и сопутствующей документации.
3. Раскрыть понятие и виды землеустройства.
4. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть процесс проведения землеустройства.

Решить тест:

1. Мелиорация земель – это...
  - а) это процесс приведения земли в исходное состояние;
  - б) это процесс передачи земли из государственной собственности в частную;
  - в) это процесс посадки на земельных участках лесных насаждений;
  - г) это процесс улучшения земель.
2. Агролесомелиорация – это...
  - а) представляет собой проведение комплекса мероприятий, обеспечивающих коренное улучшение земель посредством использования почвозащитных, водорегулирующих и иных свойств лесных насаждений;
  - б) заключается в проведении комплекса мероприятий, обеспечивающих коренное улучшение заболоченных, излишне увлажненных, засушливых и других земель, состояние которых зависит от воздействия воды;
  - в) заключается в проведении комплекса мероприятий по коренному улучшению земель посредством выравнивания, рыхления, уплотнения и др;
  - г) представляет собой комплекс мероприятий по улучшению химических и физических свойств почв.
3. Гидромелиорация – это...
  - а) представляет собой проведение комплекса мероприятий, обеспечивающих коренное улучшение земель посредством использования почвозащитных, водорегулирующих и иных свойств лесных насаждений;
  - б) заключается в проведении комплекса мероприятий, обеспечивающих коренное улучшение заболоченных, излишне увлажненных, засушливых и других земель, состояние которых зависит от воздействия воды;
  - в) заключается в проведении комплекса мероприятий по коренному улучшению земель посредством выравнивания, рыхления, уплотнения и др;
  - г) представляет собой комплекс мероприятий по улучшению химических и физических свойств почв.
4. Культуртехническая мелиорация - это
  - а) представляет собой проведение комплекса мероприятий, обеспечивающих коренное улучшение земель посредством использования почвозащитных, водорегулирующих и иных свойств лесных насаждений;
  - б) заключается в проведении комплекса мероприятий, обеспечивающих коренное улучшение заболоченных, излишне увлажненных, засушливых и других земель, состояние которых зависит от воздействия воды;
  - в) заключается в проведении комплекса мероприятий по коренному улучшению земель посредством выравнивания, рыхления, уплотнения и др;
  - г) представляет собой комплекс мероприятий по улучшению химических и физических свойств почв.

## 5. Химическая мелиорация

- а) представляет собой проведение комплекса мероприятий, обеспечивающих коренное улучшение земель посредством использования почвозащитных, водорегулирующих и иных свойств лесных насаждений;
- б) заключается в проведении комплекса мероприятий, обеспечивающих коренное улучшение заболоченных, излишне увлажненных, засушливых и других земель, состояние которых зависит от воздействия воды;
- в) заключается в проведении комплекса мероприятий по коренному улучшению земель посредством выравнивания, рыхления, уплотнения и др;
- г) представляет собой комплекс мероприятий по улучшению химических и физических свойств почв.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Землеустройство - это мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Что такое землеустройство?
2. Какие существуют виды землеустройства?
3. Какие нормативно-правовые акты регламентируют механизм проведения землеустройства?
4. Перечислите существующую землеустроительную документацию?

## **3. Литература**

### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>



### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 4.2 (5 часов) Курсовое проектирование (1 час)**

#### **Тема «Система наблюдений за состоянием земельного фонда»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Изучение вопросов государственного мониторинга земель: понятие, задачи, виды мониторинга
2. Изучение вопросов государственного мониторинга земель: методы выявления изменений состояния земель.
3. Подсистемы мониторинга, соответствующие категориям земель.
4. Курсовая работа: Проверка правильности определения категориального аппарата и предмета курсовой работы.

#### **2.Задания**

1. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть государственный мониторинг земель
2. Используя нормативно-правовые акты раскрыть задачи и виды государственного мониторинга земель
3. Раскрыть методы выявления изменений состояния земель.
4. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть подсистемы мониторинга, соответствующие категориям земель.

Решить тест:

1. Система наблюдений (съемки, обследования и изменения) за состоянием земель называется:  
а) мониторингом;  
б) экологическим контролем;  
в) мелиорацией;  
г) нет верного ответа.
2. МОПС это:  
а) комплекс выполняемого по научно-разработанным программам наблюдений, оценки, прогнозов и разрабатываемых на их основе рекомендаций и вариантов управленческих решений, необходимых и достаточных для обеспечения управления состоянием ОПС и экологической безопасности;  
б) система повторяющихся наблюдений одного и более элементов ОПС в пространстве и во времени, с определенными целями и в соответствии с заранее подготовленной программой;

в) система наблюдений за состоянием земельного фонда для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения или устранения последствий негативных процессов и явлений

3. Мониторинг земель это:

а) система наблюдений за состоянием земельного фонда для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения или устранения последствий негативных процессов и явлений;

б) комплекс выполняемого по научно-разработанным программам наблюдений, оценки, прогнозов и разрабатываемых на их основе рекомендаций и вариантов управленческих решений, необходимых и достаточных для обеспечения управления состоянием ОПС и экологической безопасности;

в) система повторяющихся наблюдений одного и более элементов ОПС в пространстве и во времени, с определенными целями и в соответствии с заранее подготовленной программой

4. Объектом мониторинга земель являются:

а) все земли РФ;

б) все земли РФ, находящиеся в государственной и муниципальной собственности;

в) отдельные категории земель, в зависимости от целевого назначения, формы собственности и характера использования;

5. Основные задачи Мониторинга земель:

а) выявление изменений в состоянии земельного фонда, их оценка и прогноз, информационное обеспечение ГКН, землеустройства, госзем. контроля, физических и юридических лиц;

б) наблюдения, оценка, прогноз и выработка вариантов управленческих решений, направленных на управление земельным фондом государства;

в) систематические наблюдения за состоянием землепользований, угодий, полей; процессов, связанных с изменением плодородия почв; состояние земель населенных пунктов, объектов нефте- и газодобычи, мест захоронения токсичных промышленных отходов и других промышленных объектов.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Задачами государственного мониторинга земель являются:

1. Своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;

2. Информационное обеспечение государственного земельного надзора за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;

3. Обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

В зависимости от целей наблюдения и наблюдаемой территории государственный мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным. Государственный мониторинг земель осуществляется в соответствии с федеральными, региональными и местными программами.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале

теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Что такое мониторинг земель?
2. Какие существуют виды мониторинга земель?
3. Какие нормативно-правовые акты регламентируют процесс проведения мониторинга?
4. Перечислите существующие подсистемы мониторинга?

**Курсовая работа:** Проверка правильности определения категориального аппарата и предмета курсовой работы.

Категориальный аппарат должен находиться во введении.

В него могут входить: актуальность темы данной работы, цель, задачи, предмет исследования, объект исследования, гипотеза исследования, методы и средства, научная новизна, теоретическая значимость, практическая значимость.

Для достижения поставленной цели потребуются решить определенные задачи. Задачи должны логично и последовательно раскрывать тему. Например, в общем виде задачи исследования могут состоять в том, чтобы:

- раскрыть необходимость, сущность, пути перехода к предлагаемому Вами методу решения проблемы;
- систематизировать опыт, изложенный в экономической литературе;
- проанализировать показатели, характеризующие состояние и динамику данной экономической категории;
- обосновать дальнейшие направления развития и совершенствования исследуемых явлений или процессов;
- изучить на основе отечественной и зарубежной практики различные формы и методы решения конкретных проблем по избранной теме и др.

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

## **Курсовое проектирование (1 час)**

### **Тема «Свод сведений о состоянии и изменениях недвижимого имущества»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Изучение вопросов государственного кадастра недвижимости: понятие и принципы ведения кадастра недвижимости.
2. Изучение вопросов государственного кадастра недвижимости: кадастровый учет, кадастровая деятельность.
3. Курсовая работа: проверка правильности подбора литературы.

#### **2.Задания**

1. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть государственный кадастр недвижимости
2. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть кадастровый учет и кадастровая деятельность
3. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть организацию учета земель: первичный учет и вторичный учет. Методические указания по порядку составления отчета о наличии и распределении земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователя.

Решить тест:

1. Государственный земельный кадастр:
  - а) свод документированных сведений только о местоположении земельных участков;
  - б) систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель РФ и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов;
  - в) система наблюдений за состоянием земельных участков и связанных с ними объектов.
2. Государственный земельный кадастр ведется в целях:
  - а) государственного и муниципального управления земельными ресурсами, государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
  - б) государственного контроля за использованием и охраной земель, мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;
  - в) землеустройства, экономической оценки земель и учета стоимости земель в составе природных ресурсов;
3. Наиболее вероятная цена, по которой земельный участок может быть отчужден в условиях конкуренции – это:
  - а) кадастровая стоимость земли;
  - б) рыночная стоимость земли;
  - в) нормативная цена земли.
4. Основными принципами при ведении государственного земельного кадастра являются:
  - а) единство системы и технологии ведения государственного земельного кадастра на всей территории РФ;

- б) непрерывность внесения в государственный земельный кадастр изменяющихся характеристик земельных участков;
  - в) открытость сведений государственного земельного кадастра;
  - г) исключительно принцип установления обоснованной платы за землю;
5. Бесплатно сведения о земельном участке предоставляются:
- а) правообладателю земельного участка или уполномоченным им лицам, налоговым органам в пределах территории, находящейся под их юрисдикцией;
  - б) судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с данным земельным участком;
  - в) органам, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
  - г) лицам, имеющим право на наследование земельного участка по завещанию или по закону;
  - д) всем организациям и физическим лицам.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Государственный кадастр недвижимости — систематизированный свод сведений об учтённом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населённых пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом. Основное назначение: организация оборота прав, зарегистрированных в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним государственный кадастр недвижимости - систематизированный свод сведений и документов об объектах кадастрового учета, прошедших государственный кадастровый учет, а также сведений об административно-территориальном и кадастровом делении;

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Что такое государственный кадастр недвижимости?
2. Что такое кадастровый учет и кадастровая деятельность?
3. Какие нормативно-правовые акты регламентируют процесс учета земель?
4. Перечислите существующие методические указания по порядку составления отчета о наличии и распределении земель и распределении их по формам собственности?

### **Курсовая работа:** проверка правильности подбора литературы

Подбор литературы — это одно из самых важных умений, необходимых для написания любой научно-исследовательской работы. Качество курсовой работы напрямую зависит от правильно подобранной литературы и умения пользоваться каталогами, библиографическими

справочниками, периодическими изданиями, интернет-изданиями и т.п.

При подборе литературы рекомендуется обратить внимание в первую очередь на электронную библиотеку курса в СДО, содержащую перечень основной и дополнительной литературы, которая может стать основой для написания курсовой работы. Кроме того, в том или ином издании всегда есть либо библиографический список, либо список использованной литературы, в которых также можно найти необходимые для раскрытия темы источники.

Подбирая литературу в библиотеке, рекомендуется обращаться к библиографу. Работая с предметно-тематическим каталогом, необходимо просмотреть не только разделы, строго совпадающие с темой курсовой работы, но и по темам, близким к избранным. При этом следует подбирать литературу, освещающую, как теоретическую сторону проблемы, так и действующую практику.

Эффективному подбору литературы способствует анализ оглавления/ содержания того или иного издания, благодаря которому можно получить представление о том, как структурирована информация, какой именно раздел наиболее важен и полезен в подготовке конкретной курсовой работы.

Определённую ценность имеет знакомство с кратким описанием содержания источника, которое публикуется обычно на переднем форзаце. Имеет смысл прочитать предисловие, которое поможет сориентироваться в степени пригодности данного источника в написании курсовой работы.

При подборе литературных источников в Интернет следует воспользоваться ключевыми словами и устойчивыми оборотами по выбранной теме курсовой работы.

Результатом работы по подбору литературы должны стать либо библиографический список, либо библиографическая картотека.

Картотека или список должны состоять из полных, т.е. соответствующих стандартам библиографических описаний изданий, используемых при подготовке работы.

Неполнота библиографических описаний может создать серьезные затруднения позднее, при окончательном оформлении работы, когда для восстановления библиографического описания автору курсовой работы придётся вновь обращаться непосредственно к изданию.

Целесообразно создавать картотеку, а не просто список литературы на листе бумаги, так как размещение библиографических описаний на отдельных карточках позволяет удалять, вставлять, перемещать и расставлять издания (публикации по теме работы) в нужном для автора курсовой работы порядке.

При составлении картотеки необходимо использовать отдельную карточку для каждой выявленной публикации по теме работы:

- на лицевой стороне указывается полное библиографическое описание с указанием автора, названия издательства, года издания, количества страниц;
- на обратной стороне рекомендуется дать аннотацию источника.

Аннотация - краткая характеристика источника информации. Главная цель - сообщить, о чем говорится в источнике. В ней должно быть подробное библиографическое описание, перечень основных вопросов содержания, главные положения, развиваемые в источнике, какие вспомогательные иллюстративные материалы имеются в источнике.

В картотеку необходимо записывать все литературные источники, изданные за последние 5 лет, по теме курсовой работы. Инструктивные материалы используются только последних изданий. По мере ознакомления с источниками они включаются в список использованной литературы.

Предварительное ознакомление с отобранной литературой необходимо для того, чтобы выяснить, насколько содержание той или иной книги или журнальной статьи соответствует избранной теме. Кроме того, без такого ознакомления нельзя получить полного представления о круге вопросов, охватываемых темой, и составить первоначальный вариант рабочего плана

курсовой работы.

Список литературы, на основании которого пишется курсовая работа, должен составлять от 20 до 40 источников.

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 4.4 (2 часа)**

#### **Тема «Государственная регистрация как доказательство существования зарегистрированного права»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Изучение вопросов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

#### **2. Задания**

1. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
2. Используя нормативно-правовые акты выявить значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Решить тест:

1. Государственная регистрация – это:

- а) юридический акт признания и подтверждения государством только прекращения прав на недвижимое имущество;
- б) юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество;

- в) юридический акт признания и подтверждения государством только возникновения, ограничения.
- 2. Датой государственной регистрации прав на земельный участок считается:
  - а) дата подписания договора между сторонами;
  - б) день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный кадастр прав;
  - в) день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.
- 3. Регистрационный округ:
  - а) территория, на которой действует учреждение юстиции, осуществляющее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
  - б) вся территория РФ;
  - в) территория субъекта РФ.
- 4. Отказ в государственной регистрации прав или уклонение соответствующего органа от регистрации могут быть обжалованы:
  - а) в суде;
  - б) в вышестоящем органе государственной регистрации;
  - б) в арбитражном суде.
- 5. Государственной регистрации подлежат:
  - а) права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним;
  - б) ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, в том числе сервитут, ипотека;
  - в) доверительное управление, аренда.

#### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Правовой основой становления института и развития государственной регистрации прав на недвижимое имущество является основной закон - Конституция РФ, провозгласившая, что в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (ч.2 ст.8); право частной собственности охраняется законом (ч.1 ст.35); каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (ч.2 ст.35).

В развитии положений основного закона РФ Гражданский кодекс Российской Федерации (ст.131) закрепляет обязательность государственной регистрации: Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с



использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Что такое государственную регистрацию прав на недвижимое имущество?
2. Какие нормативно-правовые акты регламентируют государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 4.5 (2 часа)**

#### **Тема «Органы, осуществляющие государственную регистрацию»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Изучение вопросов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

#### **2. Задания**

1. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть принципы работы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
2. Используя нормативно-правовые акты выявить особенности регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии

Решить тест:

1. Какой орган вправе осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним?
  - а) Минэкономразвития России;
  - б) Росимущество;

в) Росреестр, его территориальные органы.

2. Выписки из единого государственного реестра прав:

- а) должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него;
- б) должны содержать ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях;
- в) не включают сведения о заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости.

3. Порядок проведения государственной регистрации включает:

- а) прием документов, необходимых для государственной регистрации;
- б) собеседование с правообладателями;
- в) установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект, а также установление других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации;
- г) внесение записей в единый государственный реестр прав;
- д) совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверения о произведенной государственной регистрации;
- е) правовая экспертиза документов и проверка законности сделки.

4. В какой срок после внесения в ЕГРН записей о государственной регистрации прав осуществляется внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о вещных правах и об ограничениях (обременениях) вещных прав на объекты недвижимости?

- а) не позднее следующего рабочего дня;
- б) три рабочих дня;
- в) не позднее чем месячный срок.

5. С какого момента сделка с недвижимым имуществом считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими?

- а) со дня получения заявителем документов, удостоверяющих проведенную государственную регистрацию;
- б) со дня внесения записи о сделке или праве в ЕГРН;
- в) со дня предоставления заявления и иных документов на государственную регистрацию.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Комитеты по управлению имуществом и фонды имущества различного уровня - передача имущества государственных и муниципальных предприятий при приватизации частным предприятиям и выдача им документов, подтверждающих право собственности на имущество, перешедшее в процессе приватизации или иным образом; выдача свидетельств о собственности, которые документально дополняли возникновение права вследствие купли-продажи, плана приватизации, постановлений органов местной власти или субъектов Федерации, федеральных органов.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Какие принципы работы имеет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии?
2. Какие нормативно-правовые акты регламентируют Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии?

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Раздел 5.**

#### **Организация контроля использования земель, обеспечение их охраны**

##### **Семинарское занятие № 5.1 (4 часа)**

##### **Тема «Охрана земель как социально-правовой институт»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Изучение вопросов охраны земель: понятие, цели, содержание;
2. Проведение деловой игры: «Что? Где? Когда?»

#### **2. Задания**

1. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть понятие охраны земель
2. Используя нормативно-правовые акты раскрыть цели охраны земель
3. Раскрыть содержание охраны земель.

Решить тест:

1. Функциональный орган в области использования и охраны земель
  - а) Федеральное Собрание РФ;
  - б) Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр);
  - в) Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору.
2. Целями охраны земель в РФ является...

- а) предотвращение негативных воздействий хозяйственной деятельности и обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся негативным воздействиям хозяйственной деятельности;
  - б) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся негативным воздействиям хозяйственной деятельности;
  - в) предотвращение негативных воздействий хозяйственной деятельности.
3. Земли, подвергшиеся радиоактивному или химическому загрязнению, вследствие чего на которых не может обеспечиваться производство продукции подлежат...
- а) ограничению в использовании, исключению их из категории земель сельскохозяйственного назначения;
  - б) ничему не подлежат;
  - в) незначительному ограничению в использовании.
4. В целях охраны земель субъекты земельных правоотношений обязаны проводить мероприятия по
- а) сохранению почв и их плодородия, а также по защите земель от негативных воздействий, в результате которых происходит деградация земель;
  - б) сохранению почв и их плодородия;
  - в) защите земель от негативных воздействий, в результате которых происходит деградация земель.
5. Юридическая ответственность за нарушения земельного законодательства – это:
- а) специфическая обязанность граждан и юридических лиц нести какой-либо вид ответственности за нарушения норм земельного права;
  - б) ответственность за экологические правонарушения основана на принципах законности, равенства граждан перед законом;
  - в) уголовная, административная, гражданско-правовая.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Охрана земель - система правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на их рациональное использование, предотвращение необоснованных изъятий земель из с\х оборота, защиту от вредных воздействий, а также на восстановление продуктивности земель, в том числе земель лесного фонда, и на воспроизводство и повышение плодородия почв. Охрана земель осуществляется на основе комплексного подхода к угодьям как сложным природным образованиям с учетом их законных и региональных особенностей. Правовое регулирование отношений, возникающих при охране земель, проведении природоохранных и землевосстановительных мероприятий, осуществляется земельным, экологическим, природно-ресурсным законодательством, законодательством о с\х.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

### **Проведение деловой игры: «Что? Где? Когда?»**

В процессе занятия представлен алгоритм изучения темы, раздаточный материал для студентов (таблица, текст). С целью улучшения восприятия темы предлагается визуализации информации с помощью мультимедийной обучающей системы, где представлены текстовый материал, отражающие основные положения занятия. Проводится игра «Что? Где? Когда?», где студенты делятся на две группы. Назначается ведущий. Поочередно задаются вопросы с одной, затем с другой стороны. Выигрывает та команда, которая даст большее количество правильных ответов.

Ведущий задает следующий список вопросов, на которые каждая команда дает правильный ответ:

1. Что такое охрана земель?
2. Какие существуют виды охраны земель?
3. Какие нормативно-правовые акты регулируют охрану земель?
4. Перечислите существующие методы охраны земель?
5. Что такое правовая охрана земель?
6. Какие мероприятия проводятся по защите земель?
7. Что такое рекультивация?
8. Что такое мелиорация?
9. Цели охраны земель?
10. Какие категории земель больше подвержены загрязнению.

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 5.2 (6 часов)**

#### **Тема «Обеспечение охраны земли на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Изучение вопросов охраны земель: меры защиты земель, на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении

## 2.Задания

1. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть существующие меры защиты земель
3. Рассмотреть территории неблагоприятные в экологическом состоянии.
3. Определить виды мероприятий используемых на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении.

Решить тест:

1. Независимая оценка соблюдения субъектом хозяйственной деятельности требований в области охраны окружающей среды и подготовка рекомендаций по ее улучшению — это:
  - а) экологический аудит;
  - б) экологическая экспертиза;
  - в) экологический контроль;
  - г) экологический мониторинг.
2. Основной комплексный законодательный акт, регулирующий общественные отношения в сфере охраны окружающей среды:
  - а) Конституция Российской Федерации;
  - б) Экологическая доктрина Российской Федерации от 31 августа 2002 г.;
  - в) ФЗ от 10.01.2002 г. «Об охране окружающей среды»;
  - г) Резолюция Генеральной Ассамблеи ООН от 29.10.1982 г. № 37/7 «Всемирная хартия природы».
3. Нормирование в области охраны окружающей среды осуществляется в целях ...
  - а) наблюдения за состоянием окружающей среды в районах расположения источников; антропогенного воздействия
  - б) наблюдения за состоянием воздействия источников антропогенного воздействия на окружающую среду;
  - в) государственного регулирования воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду;
  - г) обеспечения потребности государства, юридических и физических лиц в достоверной информации.
4. В соответствии с законом «Об охране окружающей среды» особой охране подлежат объекты:
  - а) атмосферный воздух, почва, леса, реки;
  - б) биосферные заповедники, континентальный шельф, памятники природы;
  - в) редкие животные, организмы, растения, почвы, места их обитания;
  - г) курорты, естественные экосистемы и комплексы.
5. Назовите основные права граждан РФ в области охраны окружающей среды:
  - а) право на благоприятную окружающую среду; на достоверную информацию о её состоянии; на возмещение вреда окружающей среде;
  - б) право на страхование от несчастных случаев; на защиту имущества от стихийных бедствий; на возмещение вреда;
  - в) право оказывать содействие в области окружающей среды; обращаться в государственные органы по вопросам окружающей среды; право на возмещения вреда от несчастных случаев;
  - г) нет правильного ответа.

### Методические указания:

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Выделяются следующие основные типы деградации почв и земель: технологическая (эксплуатационная) деградация (в том числе нарушение земель), физическая деградация, агроистощение, эрозия (в том числе водная и ветровая), засоление (в том числе собственно засоление), осолонцевание, заболачивание (п. 2.3).

В соответствии с Инструкцией по организации и осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель под загрязнением земель следует понимать ухудшение в результате антропогенной деятельности (включая аварии) качества земель, в том числе лишенных плодородного слоя почвы (карьеры, каменистые поверхности и т.д.), характеризующиеся увеличением (появлением) химических веществ или уровня радиации по сравнению с их ранее существовавшими значениями (фоновыми или на начало сравниваемого периода). Загрязнение земель применяемыми в сельском и лесном хозяйстве средствами химизации характеризуется увеличением их содержания свыше предельно или ориентировочно допустимых концентраций в почве.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Что такое охрана земель?
2. Какие существуют меры защиты земель?
3. Какие нормативно-правовые акты регулируют защиту земель?
4. Перечислите существующие виды мероприятий используемых на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении?

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

**Семинарское занятие № 5.3 (1 час)**  
**Курсовое проектирование (1 час)**

**Тема «Организация контроля использования земель и другой недвижимости территории»**

**Вопросы к занятию:**

1. Изучение вопросов охраны земель: земельный контроль и его виды.
2. Курсовая работа: проверка библиографического списка.

**2.Задания**

1. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть понятие земельный контроль
3. Рассмотреть существующие виды земельного контроля.
3. Рассмотреть документацию, которая используется при проведении земельного контроля

Решить тест:

1. Виды земельного контроля в соответствии с земельным законодательством:
  - а) государственный, производственный, муниципальный, общественный;
  - б) государственный, ведомственный, производственный, муниципальный, общественный;
  - в) мониторинг, контроль, привлечение к ответственности.
2. В систему государственного земельного контроля входят
  - а) совместные действия федеральных и муниципальных исполнительных органов по устранению нарушений требований охраны и использования земель;
  - б) мероприятия специально уполномоченных федеральных органов исполнительной власти по выявлению и устранению нарушений земельного законодательства требований охраны и использования земель;
  - в) требований охраны и использования земель землепользователей по соблюдению земельного законодательства (нет).
3. Кем осуществляется производственный земельный контроль
  - а) государственными органами, органами местного самоуправления или хозяйствующими субъектами;
  - б) только государственными органами;
  - в) только государственными органами или органами местного самоуправления;
  - г) только хозяйствующими субъектами.

**Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Государственный земельный надзор - это деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, их уполномоченными представителями (далее - юридические лица, индивидуальные предприниматели) и гражданами требований, установленных земельным законодательством, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством РФ мер по



пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и деятельность указанных уполномоченных органов государственной власти по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, анализу и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Что такое земельный контроль?
2. Какие используются виды документации при проведении земельного контроля?
3. Какие существуют виды земельного контроля?

**Курсовая работа:** проверка библиографического списка.

Библиографический список содержит библиографические описания использованных (цитируемых, рассматриваемых, упоминаемых) и (или) рекомендуемых документов. Общие правила составления библиографического списка: 1. Нумерация всей использованной литературы сплошная от первого до последнего источника. 2. Оформление списка использованной литературы рекомендуется выполнять по принципу алфавитного именного указателя (в общем алфавите авторов и заглавий) в следующей последовательности: литература на русском языке; литература на языках народов, пользующихся кириллицей; литература на языках народов, пользующихся латиницей; литература на языках народов, пользующихся особой графикой. Электронные ресурсы помещаются в общий библиографический список в соответствии с указанным порядком.

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

## **Раздел 6. Инженерное обустройство и оборудование территорий**

### **Семинарское занятие № 6.1 (2 часа) Курсовое проектирование (2 часа)**

#### **Тема «Растения в городской среде обитания»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Рассмотрение вопросов взаимоотношения растений с городской средой обитания
2. Курсовая работа: проверка написания первого раздела курсовой работы

#### **2.Задания**

1. Используя научную литературу рассмотреть разнообразие взаимоотношений растений с городской средой обитания.
2. Используя научную литературу рассмотреть виды растений и условия произрастания в городской среде.
3. Раскрыть факторы, влияющие на условия жизни растений в условиях городской среды и общую экологическую обстановку города.

Решить тест:

1. Какие существуют режимы:
  - а) Тепловой
  - б) Болотный
  - в) Переодический
2. Типичными представителями городских парков являются:
  - а) снежнаягодник,
  - б) рябинник,
  - в) кислица обыкновенная,
  - г) подорожник,
  - д) багульник
3. Какие среды обитания существуют?
  - а) почвенная и водная
  - б) наземно-воздушная и водная
  - в) наземно-воздушная, водная, почвенная
4. Диапазон благоприятного воздействия фактора на организмы называют зоной:
  - а) экологической;
  - б) пессимума;
  - в) буферной;
  - г) оптимума.
5. илы и явления природы, происхождение которых прямо не связано с жизнедеятельностью ныне живущих организмов, называют:
  - а) условиями среды;
  - б) абиотическими факторами;

- в) биотическими факторами;
- г) антропогенными факторами.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Растительность на улицах городов (главным образом, древесная) обычно рассматривается, прежде всего, с точки зрения улучшения городской среды для человека как в гигиеническом отношении (улавливание пыли, снижение шума, улучшение микроклимата и т. д.), так и в эстетическом. Чтобы успешно выращивать растения в городе и в полной мере использовать их полезные влияния, необходимо хорошо знать те особые и во многом необычные условия, которые представляет для растений городская среда, иными словами - взглянуть на нее «глазами растения».

Основные экологические факторы в городах существенно отличаются от тех, которые влияют на растения в естественной обстановке. Чаще всего обращают внимание на особенности воздушной среды (загрязнение, запыленность), наиболее ощутимо воспринимаемой человеком. Но и другие факторы в городских условиях сильно видоизменены.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Какие виды растений произрастают на территории города?
2. Какие существуют условия произрастания в городской среде?
3. Какие факторы влияют на условия жизни растений в условиях городской среды?
4. Какова на данный момент экологическая обстановка города?

### **Курсовая работа:** проверка написания первого раздела курсовой работы

Чтобы теоретическая часть полностью соответствовала требованиям, в нее желательно включить такие параграфы: Определение изучаемого понятия. Здесь студент должен рассмотреть несколько подходов, предлагаемых различными авторами, выбрать то определение, на которое он будет опираться в работе, а еще лучше – предложить свое. В этом нет ничего сложного – необходимо внимательно вычленить признаки изучаемого явления, предлагаемые различными авторами, выбрать те, которые в наибольшей степени подходят анализируемому понятию, скомпоновать их в связный текст определения. Значение изучаемого явления, роль, выполняемые функции. В этом параграфе студент должен раскрыть вопрос – зачем необходимо изучать это явление. Можно здесь же коротко рассмотреть историю изучения темы, проанализировать основные подходы. Типология (разновидности конкурентных стратегий в курсовой по стратегическому менеджменту), варианты игровых технологий (в работе по методике преподавания), разновидности юмора (в курсовой по психологии) и так далее. Если выполняется работа по экономике, аудиту, ФХД, следует в параграфе 1.3 отразить методологию анализа, на которую студент будет опираться в практической части.

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 6.2 (1 час)**

#### **Курсовое проектирование (2 часа)**

#### **Тема «Благоустройство и озеленения территории»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Изучение системы озеленения современного города, благоустройства и озеленения территории.
2. Курсовая работа: проверка написания первого и второго раздела курсовой работы.

#### **2. Задания**

1. Используя научную литературу рассмотреть систему озеленения современного города.
2. Рассмотреть нормативно-правовую часть и законодательную базу регламентирующие общие принципы благоустройства и озеленения.
3. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть виды ландшафтного дизайна и архитектуры.

Решить тест:

1. Назовите объекты озеленения общего пользования
  - 1) спортивные сооружения
  - 2) школы
  - 3) магистрали и улицы
  - 4) специализированные парки
2. Объекты озеленения ограниченного пользования
  - 1) спортивные сооружения
  - 2) школы
  - 3) магистрали и улицы
  - 4) специализированные парки

### 3. Объекты озеленения специального назначения

- 1) спортивные сооружения
- 2) школы
- 3) магистрали и улицы
- 4) специализированные парки

4. Какие объекты озеленения выполняют культурно-просветительную и научно-исследовательскую функции?

- 1) зоопарк
- 2) детский парк
- 3) спортивный парк
- 4) лесопарк

5. Какие озелененные территории не используются для отдыха?

- 1) защитные насаждения
- 2) питомники
- 3) бульвары
- 4) парки

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Зеленые насаждения влияют на температурно-влажностный режим: даже небольшой зеленый массив снижает температуру летом на несколько градусов не только внутри себя, но и в прилегающих районах. Зеленые насаждения влияют на ионизацию воздуха, также насаждения обладают большой испаряющей способностью.

Важную роль играют зеленые насаждения в процессе газообмена: они поглощают углекислый газ и выделяют кислород. Это их свойство используется в условиях города. Зеленые насаждения по-разному участвуют в этом процессе. Например, тополь берлинский почти в 7 раз больше ели обыкновенной поглощает углекислый газ и выделяет кислород, дуб черешчатый – в 4,5 раза, липа крупнолистная – в 2,5 раза. При подборе деревьев и кустарников для городских условий следует учитывать активность зеленых насаждений в этом процессе. Зелень всегда приятна для глаза, она оживляет силуэты каменных городов. С помощью озеленения можно объединить воедино и создать композиционно целое из отдельных зданий. При правильном подборе ассортимента деревьев и кустарников, выходящих растений, цветов и газона можно искусственно создать разные цветовые гаммы, выразительные сочетания растений по их формам, очертанию, структуре, объему.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

Ответить на следующие вопросы:

1. Дать определение понятиям благоустройства и озеленения?
2. Какие законы регламентируют процесс благоустройства?
3. Какие существуют виды ландшафтного дизайна?

4. Какова значимость и принципы озеленения в городской и сельских местностях?

**Курсовая работа:** проверка написания первого и второго раздела курсовой работы.

В большинстве случаев вторая глава работы представляет собой собственное исследование студента, цель этого элемента – предложить обучающемуся приложить максимум самостоятельности. Возможно несколько вариантов второй главы: Проведение экономического анализа (сначала дается описание предприятия, анализ его технико-экономических показателей, далее делаются расчеты в соответствии с проблемой, на основании которых студент делает выводы). Такой вариант приемлем для работ по дисциплинам экономического цикла. Разработка плана-конспекта урока (студент, изучив материал, предлагает собственный план урока по конкретной тематике, такая форма используется при обучении на специальностях педагогического профиля). Разработка мероприятий по совершенствованию (студент проводит анализ конкретного аспекта работы предприятия, выявляет в нем проблемы и предлагает свои варианты их решения. Наиболее приемлема разработка для обучающихся по специальности «Менеджмент»). Проведение психологического исследования и интерпретация его результатов (автор курсового проекта подбирает конкретную методику, зависящую от его темы, предлагает определенной группе лиц заполнить тест-опросник, самостоятельно делает статистический анализ материала и подводит итоги). Этим списком не исчерпываются варианты оформления практической части.

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 6.3 (2 часа)**

#### **Курсовое проектирование (1 час)**

#### **Тема «Санитарно-защитные и рекреационные зоны»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Изучение особых зон.
2. Формирование санитарно-защитных и рекреационных зон.
3. Курсовая работа: проверка написания второго раздела курсовой работы.

## 2.Задания

1. Используя научную литературу рассмотреть особые зоны.
2. Рассмотреть нормативно-правовую часть и законодательную базу регламентирующую формирование санитарно-защитных и рекреационных зон.
3. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть виды санитарно-защитных и рекреационных зон.

Решить тест:

Показатель санитарного состояния почвы:

- а) гигроскопичность;
- б) воздухопроницаемость;
- в) химический состав почвы;
- г) количество яиц гельминтов в грамме почвы.

2.Первый этап самоочищения почвы:

- а) образование гумуса;
- б) нитрификация;
- в) минерализация;
- г) оксигенация.

3. Заключительная стадия самоочищения почвы:

- а) образование гумуса;
- б) нитрификация;
- в) минерализация;
- г) оксигенация.

4. архитектурно-планировочные мероприятия по санитарной охране атмосферного воздуха включают

- а) функциональное зонирование территории города
- б) рациональное распределение транспортных потоков
- в) создание санитарно-защитных зон
- г) рациональная планировка территории селитебной зоны
- д) наблюдение за состоянием дорожных покрытий и своевременностью их ремонта

5. В зависимости от выделяемых веществ выделяют классы предприятий:

- а) 1- 5
- б) 1-10
- в)1-20

### Методические указания:

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) — специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер СЗЗ обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками. Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Использование площадей

СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством и настоящими нормами и правилами.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Дать определение понятиям санитарно-защитных и рекреационных зон?
2. Какие существуют особые зоны?
3. Какие нормативно-правовые акты регламентируют санитарно-защитные и рекреационные зоны?

**Курсовая работа:** проверка написания второго раздела курсовой работы.

Основная часть курсовой работы включает, как правило, два раздела: теоретический и расчетно-аналитический. Не следует давать одинаковое название курсовой работе и одному из её разделов. При изложении даются теоретическое обоснование известных и предполагаемых концепций, их суть, сравнительная характеристика, оценка. Весь порядок изложения курсовой работы должен быть подчинен цели исследования, сформулированной автором. При анализе фактического и статистического материала для обеспечения большей наглядности в курсовой работе используются рисунки, схемы, таблицы, диаграммы, графики. В курсовой работе материал исследования излагать сжато, логично и аргументировано, избегать обилия общих слов, неоправданного увеличения объема. Не следует перегружать работу длинными цитатами из авторской теоретической публикации. В курсовой работе обязательны ссылки на использованные источники. Каждый раздел заканчивают краткими выводами.

### 3. Литература

#### Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>



**Семинарское занятие № 6.4 (1 час)**  
**Курсовое проектирование (1 час)**

**Тема «Мелиорация: сущность, виды»**

**Вопросы к занятию:**

1. Рассмотрение вопросов истории мелиорации.
2. Основные виды мелиораций.
3. Курсовая работа: проверка написания введения и заключения курсовой работы.

**2.Задания**

1. Используя научную литературу рассмотреть историю возникновения мелиораций.
2. Рассмотреть нормативно-правовую часть и законодательную базу регламентирующие процесс мелиорации.
3. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть основные виды мелиораций.

Решить тест:

1. Способы химических мелиораций - это:
  - а) адсорбирование органических соединений в почве
  - б) перевод катионов тяжёлых металлов в труднорастворимые соединения
  - в) изменение pH среды
  - г) регулирование соотношений химических элементов в почве (на основе антагонизма и синергизма)
  - д) возделывание толерантных растений
2. Мелиоративный режим сельскохозяйственных земель включает:
  - а) изменение температурного режима окружающей среды
  - б) изменение влажностного режима почвы
  - в) изменение питательной среды обитания растений
  - г) совокупность требований к управляемым факторам почвообразования, роста растений и воздействия на окружающую среду
3. Мелиорация земель населенных пунктов вызывается факторами:
  - а) естественными
  - б) антропогенными
  - в) климатическими
  - г) гидрогеологическими
  - д) гидрологическими
4. Орошение:
  - а) изменяет содержание солей в почве
  - б) уменьшает отток воды
  - в) увеличивает отток воды
  - г) увеличивает концентрацию удобрений
  - д) изменяет содержание металлов в почве
  - е) увеличивает содержание солей в почве
5. Режим орошения:
  - а) объем воды, расходуемый сельскохозяйственным полем
  - б) подача воды на поля и перевод ее в почвенную влагу

- в) коренное улучшение благоприятных климатических условий
- г) комплекс гидротехнических и химических мероприятий
- д) система размещения и чередования растений
- е) суммарный расход на транспирацию растением и фильтрацию с поля

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Мелиорация – это вообще всякие мероприятия, направленные на улучшение почвы и поднятие ее природоустойчивости; Мелиорация – технологические улучшения с помощью гидротехнических и лесотехнических работ. Наряду с этим было обращено внимание и на такое определение как Мелиорация – деятельность, направленная на изменение свойств и режимов природной среды для заданных целей.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Дать определение мелиорации?
2. Какие существуют виды мелиораций?
3. Какие нормативно-правовые акты регламентируют процесс мелиораций?

**Курсовая работа:** проверка написания введения и заключения курсовой работы.

Во введении дается общая оценка состояния объекта исследования, раскрывается актуальность темы курсовой работы, формулируется цель, задачи и методы исследования. Важно грамотно формулировать цели и задачи курсовой работы. Правильнее использовать глаголы «раскрыть», «определить», «установить», «показать», «выявить» и т.д. вместо глагола «сделать». Объем введения – 2-3 страницы.

В заключении содержатся основные результаты исследования и последовательно излагаются теоретические и практические выводы, к которым пришел автор после изучения темы. Выводы и предложения должны быть конкретными, реальными и обоснованными, вытекать из результатов проведенного исследования и содержания курсовой работы. Заключение пишется после написания основной части курсовой работы. Объем заключения – 2-3 страницы.

## **3. Литература**

### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 6.5 (1 час)**

### **Курсовое проектирование (3 часа)**

### **Тема «Рекультивация: понятие, сущность»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Рассмотрение вопросов рекультивации земель.
2. Охрана почв и водных ресурсов.
3. Курсовая работа: проверка правильности оформления библиографического списка и приложений курсовой работы.

#### **2.Задания**

1. Используя научную литературу рассмотреть понятие рекультивации земель.
2. Рассмотреть нормативно-правовую часть и законодательную базу регламентирующие процесс рекультивации земель.
3. Используя нормативно-правовые акты рассмотреть основные виды рекультивации.
4. Рассмотреть нормативно-правовую часть и законодательную базу регламентирующую охрану почв и водных ресурсов.

Решить тест:

1. Пример повреждения земель выемкой грунтов:
  - а) хвостохранилище;
  - б) карьер;
  - в) балки;
  - г) насыпи;
  - д) свалки.
2. Наиболее эффективные приемы биологической рекультивации почв достигаются:
  - а) созданием пашни;
  - б) применением приемов почвозащитного земледелия;
  - в) посадкой фруктовых деревьев;
  - г) восстановлением и формированием почвенного слоя;
  - д) посадкой однолетних трав и возделывание кустарников.
3. Выбор технологии технической рекультивации зависит:
  - а) от принятого способа разработки карьера;
  - б) от способа полива;
  - в) от качества добываемой руды;
  - г) от технико-экономического обоснования рекультивации;
  - д) от определения направления рекультивации;

е) от объемов складированных отходов.

4. Основным направлением рекультивации обводненных карьеров является:

- а) устройство хранилища жидких отходов;
- б) устройство резервуара накопления питьевой воды;
- в) устройство резервуара накопления технической воды;
- г) устройство прудового хозяйства или зоны отдыха;
- д) устройство бассейна для купания.

5. Рельеф торфяно-карьерного типа:

- а) карьеры с многоярусными бортами;
- б) сочетание элементов природного ландшафта с траншейными выемками;
- в) выемки заполненные подземной водой;
- г) выемки с откосами до 45°;
- д) выемки площадью до 2 га;
- е) выемки площадью до 100 м<sup>2</sup>.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Рекультивация земель - это комплекс работ, направленных на восстановление продуктивности и народнохозяйственной ценности нарушенных и загрязненных земель, а также на улучшение условий окружающей среды

Рекультивации подлежат нарушенные земли всех категорий, а также прилегающие земельные участки, полностью или частично утратившие продуктивность в результате отрицательного воздействия нарушенных земель.

Рекультивация земель является составной частью технологических процессов, связанных с нарушением земель и должна проводиться с учетом местных почвенно-климатических условий, степени повреждения и загрязнения, ландшафтно-геохимической характеристики нарушенных земель, конкретного участка, требований инструкции.

Рекультивируемые земли и прилегающая к ним территория после завершения всего комплекса работ должны представлять собой оптимально организованный и экологически сбалансированный устойчивый ландшафт.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

- 1. Дать определение рекультивации?
- 2. Какие существуют виды рекультивации?
- 3. Какие нормативно-правовые акты регламентируют процесс рекультивации земель?
- 4. Какие нормативно-правовые акты регламентируют охрану почв и водных ресурсов

**Курсовая работа:** проверка правильности оформления библиографического списка и приложений курсовой работы.

В приложения включают вспомогательный и дополнительный материал, который

использован при выполнении курсовой работы, промежуточные расчеты, таблицы исходных данных, инструкции и положения, формы отчетности, алгоритмы (если таковые есть), справочные и другие материалы, включение которых в текст основной части работы приведет к ее загромождению и затруднению понимания содержания.

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

### **Семинарское занятие № 6.6 (1 час)**

#### **Курсовое проектирование (1 час)**

#### **Тема «Инженерное обустройство застроенных территорий»**

#### **Вопросы к занятию:**

1. Рассмотрение вопросов энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и канализации.
2. Курсовая работа: объяснение критериев оценивания и порядка защиты курсовой работы.

#### **2. Задания**

1. Рассмотреть нормативно-правовую часть и законодательную базу регламентирующие устройство энергоснабжения и газоснабжения.
2. Рассмотреть нормативно-правовую часть и законодательную базу регламентирующие устройство водоснабжения, теплоснабжения и канализации.

Решить тест:

1. К транзитным подземным сетям относятся:
  - а) сети, которые проходят через город ,но в городе не используются;
  - б) сети, которые ответвляются от магистральных сетей и подводятся непосредственно к домам;
  - в) основные сети города, по которым подаются или отводятся основные виды носителей в городе
2. К распределительным (разводящим) сетям относятся:

- а) основные сети города, по которым подаются или отводятся основные виды носителей в городе
  - б) сети, которые ответвляются от магистральных сетей и подводятся непосредственно к домам,
  - в) сети, которые проходят через город, но в городе не используются
3. При проектировании магистральных трасс подземных коммуникаций их делают:
- а) прямолинейными;
  - б) криволинейными;
  - в) параллельными,
4. Расстояния от подземных сетей до зданий, сооружений и соседних подземных сетей...
- а) регламентируется;
  - б) не регламентируется;
  - в) сводится с проектным решением и объемами работ.
5. От чего зависит размещение распределительных трасс?
- а) от проходимости;
  - б) от рельефа местности и планировочного решения;
  - в) от направления.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Инженерные сети городов проектируются как комплексная система, объединяющая все надземные, наземные и подземные сети с учетом их развития на расчетный период. Подземные сети прокладывают преимущественно под улицами и дорогами, для чего в их поперечных профилях предусматривают места для укладки сетей: на полосе между красной линией и линией застройки размещают кабельные сети (силовые, связи, сети сигнализации и диспетчеризации); под тротуарами располагают тепловые сети или проходные коллекторы; на разделительных полосах – водопровод газопровод и хозяйственно-бытовую канализацию. При ширине улиц более 60 м в пределах красной линии сети водопровода канализации прокладывают по обеим сторонам улиц. При реконструкции проезжих частей улиц и дорог обычно сети, расположенные под ними, переносят под разделительные полосы и тротуары. Исключение могут составлять самотечные сети хозяйственно-бытовой и ливневой канализации.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

- 1. Объяснить устройство энергоснабжения и газоснабжения?
- 2. Объяснить устройство водоснабжения, теплоснабжения и канализации
- 3. Какие нормативно-правовые акты регламентируют устройство энергоснабжения и газоснабжения?
- 4. Какие нормативно-правовые акты регламентируют устройство водоснабжения, теплоснабжения и канализации?

**Курсовая работа:** объяснение критериев оценивания и порядка защиты курсовой работы.

Общими критериями оценки курсовой являются:

- обоснованность актуальности темы исследования, соответствие содержания теме, полнота ее раскрытия;
- уровень осмысления теоретических вопросов и обобщения собранного материала, обоснованность и четкость сформулированных выводов;
- четкость структуры работы и логичность изложения материала, методологическая обоснованность исследования;
- эффективность использования избранных методов исследования для решения поставленной проблемы;
- владение научным стилем изложения;
- обоснованность и ценность полученных результатов и выводов, возможность их применения в практической деятельности;
- соответствие формы представления курсовой всем требованиям, предъявляемым к оформлению работ;
- орфографическая и пунктуационная грамотность;
- качество устного доклада, свободное владение материалом курсовой;
- глубина и точность ответов на вопросы, замечания и рекомендации во время защиты работы.

Решение о результате защиты курсовой выносится большинством голосов на закрытом заседании членов Выпускающей Методической комиссии. Все заседания выпускающей методической комиссии протоколируются в порядке, определенном Министерством образования и науки Российской Федерации, и подписываются председателем и членами комиссии.

### **3. Литература**

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

**Семинарское занятие № 6.7 (1 час)**

**Курсовое проектирование (1 час)**

**Тема «Проектирование и строительство городских дорог»**

### **Вопросы к занятию:**

1. Рассмотрение вопросов, связанных со строительством дорог.
2. Курсовая работа: объяснения порядка регистрации и проверки работы.

### **2.Задания**

1. Рассмотреть нормативно-правовую часть и законодательную базу регламентирующие инженерные коммуникации и дорожно-строительные работы.
2. Используя нормативно-правовую часть и законодательную базу рассмотреть проектирование дорог в дорожно-строительных операциях.
3. Рассмотреть определение и значение автомобильных дорог, улиц, как комплекс инженерных сооружений.

Решить тест:

1. Как называется дорожное сооружение, служащее для расположения на нем слоев дорожной одежды, дорожных знаков, оградительных сооружений и разметки?
  - а) ширина земляного полотна;
  - б) ширина проезжей части;
  - в) обочина.
2. Что входит в инженерные коммуникации:
  - а) водопровод;
  - б) дорожно-строительные работы;
  - в) постройка домов.
3. Что относится к контрольным точкам трассы?
  - а) прямые и плавно вписанные кривые;
  - б) начало трассы, вершины углов, конец трассы;
  - в) прямые и вертикальные кривые;
  - г) участок, представляющий собой дугу окружности;
4. Что относится к элементам плана трассы?
  - а) прямые и вертикальные кривые;
  - б) начало трассы, вершины углов, конец трассы;
  - в) прямые и плавно вписанные кривые;
  - г) участок, представляющий собой дугу окружности.
5. Какое транспортное сооружение устанавливается если автодорога пересекает железную дорогу?
  - а) труба;
  - б) мост;
  - в) путепровод;
  - г) виадук.

### **Методические указания:**

Во время подготовки к семинарскому занятию студент должен учитывать:

Инженерные коммуникации. Современные условия жизни предполагают развитие и бурный рост городов, расширение и строительство промышленных предприятий, развитие техники и технологий. При этом огромное значение состоит не только в строительстве новых, но и в реконструкции или замене старых уже изношенных подземных инженерных коммуникаций. На настоящий момент работы по устройству коммуникаций в пределах города (т.е. под дорогами, железнодорожными путями, реками, дамбами или иными преградами) открытым



способом сталкиваются с некоторыми трудностями, поскольку это всё влечет за собой как большие финансовые затраты, так и создает неудобство для окружающих. По окончании данных работ необходимо будет в полной мере восстановить испорченный ландшафт, включая дорожное покрытие, тротуары, зеленые насаждения и т.д. Нередко приходится пересекать автодороги, водные преграды или железнодорожные пути, которые требуют сложной процедуры согласования с соответствующими службами.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно. Студент должен владеть материалом лекции по данной теме.

Для успешного проведения практического занятия следует ответить на следующие вопросы:

1. Объяснить устройство инженерных коммуникаций?
2. Какие нормативно-правовые акты регламентируют проектирование дорог?
3. Какие существуют этапы строительных работ необходимых для строительства дорог?
4. Какие основные этапы осуществляются при ремонте и укладке дорог и дорожно-тропиночной сети?

**Курсовая работа:** объяснения порядка регистрации и проверки работы.

Подготовленная и оформленная в соответствии с требованиями курсовая работа по теории государства и права представляется на кафедру общетеоретических правовых дисциплин в готовом виде не позднее, чем 25 апреля. Факт представления курсовой работы фиксируется в журнале учета на кафедре (на титульном листе проставляется номер и дата представления работы), – при условии соответствия темы представленной работы теме, ранее утвержденной приказом. Непредставление студентом курсовой работы является основанием для недопуска его к экзамену по соответствующей дисциплине. В случае несвоевременного представления курсовой работы – не в установленный срок, но до начала сессии, - вопрос о допуске студента к экзамену по соответствующей дисциплине решается преподавателем.

Научный руководитель проверяет курсовую работу и доводит результат проверки до студента. Результат проверки оформляется в форме рецензии научного руководителя на курсовую работу. Положительная рецензия является основанием для допуска студента к защите курсовой работы.

Курсовая работа может быть оценена неудовлетворительно в случаях, если:

- тема представленной работы не соответствует теме, утвержденной приказом директора;
- содержание темы не раскрыто в полном объеме;
- работа выполнена не в соответствии с планом;
- работа выполнена не самостоятельно;
- работа выполнена без привлечения необходимых источников и научной литературы (например, на базе одного источника);
- работа написана неразборчиво, оформлена небрежно, наспех.

### 3. Литература

#### Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2021. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2021. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2021. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2021. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**Факультет среднего профессионального образования**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ  
САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ  
МОДУЛЮ**

**МДК 01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом»  
ПМ 01 «Управление земельно-имущественным комплексом»**

**Форма обучения: очная**

Оренбург, 2022

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	Организация самостоятельной работы	3
1.1	Организационно-методические данные дисциплины	3
1.2	Рекомендуемая литература	3
2.	Методические указания по подготовке к занятиям	4

## 1. Организация самостоятельной работы

### 1.1. Организационно-методические данные дисциплины

№ п.п.	Наименование тем	Количество часов по видам самостоятельной работы (из табл. 2 РПД)				
		подготов ка курсовой работы (проекта )	подготов ка реферато в	подготов ка РГР	изучени е отдельн ых вопросо в	подготов ка к занятиям
1	2	3	4	5	6	7
1.1	Формы собственности, их охрана					6
1.3	Содержание ограниченных вещных прав на землю					6
1.4	Управление земельным фондом					6
2.2	Управление имуществом предприятий различных форм собственности					5
2.3	Операции на рынке недвижимого имущества					5
3.1	Управление как система мер по обеспечению устойчивого и сбалансированного функционирования территории					6
3.2	Основы управления территориями регионов РФ				6	
3.6	Структура земельного фонда. Земельный баланс: Составление пояснительной записки к земельному балансу по району					4
4.1	Комплекс мероприятий по изучению и рациональному использованию земель					8
4.2	Система наблюдений за состоянием земельного фонда					8
4.3	Свод сведений о состоянии и изменениях недвижимого имущества					8
4.5	Органы, осуществляющие государственную					4

	регистрацию					
5.1	Тема 5.1 Изучение вопросов охраны земель: понятие, цели, содержание. Организация и проведение деловой игры: «Что? Где? Когда?»:					8
6.3	Санитарно-защитные и рекреационные зоны					3
6.4	Мелиорация: сущность, виды					2
6.6	Инженерное обустройство застроенных территорий					3

## 1.2. Рекомендуемая литература

### 1.2.1.

#### Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

## 2. Методические указания по подготовке к занятиям

Методические указания направлены на оказание методической помощи обучающимся при выполнении внеаудиторных самостоятельных работ. Выполнение внеаудиторных самостоятельных работ обучающимися в процессе изучения курса является важнейшим этапом обучения, который способствует систематизации и закреплению полученных теоретических знаний и практических умений; формированию навыков работы с различными видами информации, развитию познавательных способностей и активности обучающихся, формированию таких качеств личности, как ответственность и организованность, самостоятельность мышления, способность к саморазвитию, самосовершенствованию и самореализации, воспитывать самостоятельность как личностное качество будущего рабочего.

Внеаудиторная самостоятельная работа обучающихся, является обязательной для каждого обучающегося, определяется учебным планом. Её необходимо организовывать так, чтобы

обучающийся постоянно преодолевал посильные трудности, но чтобы уровень требований, предъявляемых к обучающемуся, не был ниже уровня развития его умственных способностей.

Цель методических указаний состоит в обеспечении эффективности самостоятельной работы, определении ее содержания, установления требований к оформлению и результатам самостоятельной работы.

## **Раздел 1.**

### **Основания приобретения и использования земли**

#### **Тема 1.1. Формы собственности, их охрана**

#### **Самостоятельная работа по теме: 6 часов**

Вопросы к занятию:

Подготовка глоссария: понятия права, правового института, отрасли права, государства, государственной власти, принципа разделения властей, высшие органы власти в РФ

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

2.1. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

2.1.1 Задания выполняются в рабочей тетради по дисциплине. Необходимо указать нормативно-правовые акты, федеральные законы, действующие кодексы Российской Федерации и другие научные источники, где полностью раскрываются понятия:

1. Понятия права.
2. Правового института.
3. Отрасли права.
4. Понятие государства.
5. Понятие государственной власти.
6. Принцип разделения властей.
7. Высшие органы власти в Российской Федерации.

Задания выполняются в рабочей тетради по дисциплине. Подготовка глоссария является сложной, трудоемкой работой. На подготовку глоссария отводится 6 часов внеаудиторной самостоятельной работы. Для качественного решения заданий необходимо ознакомиться с нормативно-правовыми актами и учебными изданиями такими как: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации; Жилищный кодекс Российской Федерации 4. Боголюбов С.А., Галиновская Е.А., Минина Е.Л., Устюкова В.В. Все о земельных отношениях, Нормативно-методическое обеспечение государственного кадастра недвижимости и т.д. При написании конспекта рекомендуется использовать литературу различных авторов.

Алгоритм составления глоссария Составление глоссария – подбор и систематизация терминов, непонятных слов и выражений, встречающихся при изучении темы. Оформляется письменно, включает название и значение терминов, слов и понятий или определений в алфавитном порядке. Ориентировочное время на подготовку глоссария не менее чем из 7 объемных определений со сравнительной таблицей не менее – 4ч.

Алгоритм работы студента:

- подготовить научный и законодательный материал, по которому будут отбираться определения;
- подобрать к ним и записать основные определения или расшифровку понятий;
- критически осмыслить подобранные определения и попытаться уловить различия между источниками, если таковые имеются.
- оформить работу и представить в установленный срок.

**Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:** на выполнение задания отводится примерно 60 минут за который студенту необходимо внимательно ознакомиться с заданием, далее найти необходимые источники литературы, на которые он будет ссылаться в процессе выполнения работы; 120 минут времени на изучение и сравнение определений из разных источников литературы; 120 минут времени на конспектирование нужных определений с подробными пояснениями отличий от других источников (возможно использование одного определения из разных источников); 60 минут на подготовку и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме. Расчет времени произведен на средний показатель успеваемости студента.

Поскольку определения могут быть очень объемными, то в среднем на конспектирование на 7 определений отводится по 17 минут.

### **Тема 1.3 Содержание ограниченных вещных прав на землю**

**Самостоятельная работа по теме: 6 часов**

**Вопросы к занятию:**

Составление сравнительной таблицы по правомочиям субъектов ограниченных вещных прав на землю

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym->



imuschestvom-486919#page/1

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

2.1. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

2.1.1 Задания выполняются в рабочей тетради по дисциплине. Необходимо указать нормативно-правовые акты, федеральные законы, действующие кодексы Российской Федерации и другие научные источники.

Составление сравнительной таблицы является сложным и трудоемким процессом. На подготовку сравнительной таблицы по данной теме отводится 6 часов внеаудиторной самостоятельной работы. Работа включает в себя – изучение нормативно-правовых актов Российской Федерации, законодательных актов Российской Федерации, научной литературы и прочих документов по данной тематике.

Сравнительная таблица составляется по правомочиям субъектов ограниченных вещных прав на землю.

Следует помнить:

Вещное право — субъективное гражданское право, объектом которого является индивидуально-определенная вещь. Лицо, обладающее вещным правом, осуществляет его самостоятельно, не прибегая для этого к каким-либо определенным действиям, содействию других обязанных лиц. Собственник вещи владеет, пользуется и распоряжается ею по своему усмотрению в пределах, установленных законом. Вещные права можно разделить на 2 группы: на право собственности и на ограниченные вещные права.

Ограниченные вещные права – абсолютные субъективные права, на использование чужого, как правило недвижимого, имущества в своем интересе и без посредства собственника.

Ограниченные вещные права

Общие признаки:

это право на чужое имущество;

это право следования, то есть смена собственника не влечет для носителя ограниченного вещного права никаких изменений;

носитель — только титульный владелец;

предоставляется та же защита, что и праву собственности.

В соответствии со ст. 216 ГК вещными, наряду с правом собственности, признаны следующие права лиц, не являющихся собственниками:

– право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК); (Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданами по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.)

– право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК); (Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в

государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицам, указанным в Земельном кодексе Российской Федерации. А именно: по п. 2 ст. 39.9 ЗК: Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно:

- 1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;
- 2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);
- 3) казенным предприятиям;
- 4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.)

– сервитута (ст. 274, 277 ГК);

– право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294 ГК) и право оперативного управления имуществом (ст. 296 ГК). (Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом.)

(Учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.)

За рамками указной статьи в качестве вещных прав лиц, не являющихся собственниками, следует признать:

– право залога (ст. 334 ГК); (В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя). В случаях и в порядке, которые предусмотрены законом, требование залогодержателя может быть удовлетворено путем передачи предмета залога залогодержателю (оставления у залогодержателя).

– право пользования жильем членами семьи собственника (ст. 292 ГК); (Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.)

– право фактического владельца, который, не будучи собственником имущества, добросовестно, открыто и непрерывно владеет этим имуществом как своим (ст. 234 ГК); (Лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации)

– право учреждения по самостоятельному распоряжению доходами и имуществом, полученными в результате разрешенной хозяйственной деятельности (п. 2 ст. 298 ГК). (Автономное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленными за ним собственником или приобретенными автономным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества. Остальным имуществом, находящимся у

него на праве оперативного управления, автономное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено законом. Автономное учреждение вправе осуществлять приносящую доходы деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствующую этим целям, при условии, что такая деятельность указана в его учредительных документах. Доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение автономного учреждения)

Также в соответствии с п.п. 2-4 ст. 216 ГК:

2. Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества.

3. Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество.

4. Вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей 305.

Сервитут.

Согласно норме ст. 274 ГК под сервитутом понимается право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, т. е. право собственника земельного участка или другой недвижимости требовать от собственника соседнего участка (либо иногда – также от собственника другого участка) предоставления ему права ограниченного пользования соседним участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний участок, прокладки линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации и др. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество (п. 3 ст. 274 ГК, ст. 27 Закона о регистрации прав).

Сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

Различают следующие основные виды сервитута:

а) частный сервитут – устанавливается в соответствии с гражданским законодательством;

б) публичный сервитут – устанавливается законом или иным нормативным правовым актом, без изъятия земельных участков.

В соответствии со ст. 23. ЗК РФ: Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

1. Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним и др. (п.3 ст.23 Земельного кодекса)

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

4.1. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

5. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

6. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

8. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

**Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:** на выполнение задания отводиться примерно 60 минут за который студенту необходимо внимательно ознакомиться с заданием, далее найти необходимые источники литературы, на которые он будет ссылаться в процессе выполнения работы; 120 минут на изучение и сравнение определений из разных источников литературы; 120 минут на конспектирование нужных определений с подробными пояснениями отличий от других источников (возможно использование одного определения из разных источников); 60 минут на подготовку и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме. Расчет времени произведен на средний показатель успеваемости студента.

Поскольку сравнительная характеристика может получиться очень объемной, то в среднем на сравнительный анализ каждого из 5 правомочий отводится по 24 минуты.

Задания выполняются в рабочей тетради по дисциплине. Подготовка сравнительной таблицы является сложной, трудоемкой работой. На подготовку сравнительной таблицы отводится 6 часов внеаудиторной самостоятельной работы. Для качественного решения заданий необходимо ознакомиться с нормативно-правовыми актами и учебными изданиями. При написании конспекта рекомендуется использовать литературу различных авторов.

## **Тема 1.4. Управление земельным фондом**

### **Самостоятельная работа по теме: 6 часов**

#### **Вопросы к занятию:**

Работа с нормативно-правовыми актами – в соответствии с положениями об органах специальной компетенции (Росреестр, Росприроднадзор, Министерство сельского хозяйства РФ, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом) выявить взаимодействие указанных органов в ходе управления земельным фондом

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym->

imuschestvom-486919#page/1

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

2.1. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

2.1.1 Задания выполняются в рабочей тетради по дисциплине. Необходимо указать нормативно-правовые акты, федеральные законы, действующие кодексы Российской Федерации и другие научные источники.

Изучение нормативно-правовых актов является сложным и трудоемким процессом. На подготовку данной самостоятельной работы отводится 6 часов внеаудиторной самостоятельной работы.

Необходимо произвести работы с нормативно-правовыми актами – в соответствии с положениями об органах специальной компетенции (Росреестр, Росприроднадзор, Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом) выявить взаимодействие указанных органов в ходе управления земельным фондом.

**Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:** на выполнение задания отводится примерно 60 минут за который студенту необходимо внимательно ознакомиться с заданием, далее найти необходимые источники литературы, на которые он будет ссылаться в процессе выполнения работы; 120 минут на изучение нормативно-правовых актов – в соответствии с положениями об органах специальной компетенции (Росреестр, Росприроднадзор, Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом) выявить взаимодействие указанных органов в ходе управления земельным фондом; 120 минут времени на конспектирование сравнений, с подробными пояснениями отличий компетенций; 60 час на подготовку и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме. Расчет времени произведен на средний показатель успеваемости студента.

Поскольку сведения о полномочиях могут быть очень объемными, то в среднем на конспектирование сравнений положений об органах специальной компетенции (Росреестр, Росприроднадзор, Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом) отводится по 30 минут.

## **Раздел 2**

### **Основы управления недвижимым имуществом**

#### **Тема 2.2. Управление имуществом предприятий различных форм собственности**

## **Самостоятельная работа по теме: 5 часов**

### **Вопросы к занятию:**

Составление сравнительной таблицы по управлению имуществом унитарных предприятий основанных на праве хозяйственного ведения и оперативного управления

### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

2.1. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

2.1.1 Задания выполняются в рабочей тетради по дисциплине. Необходимо указать нормативно-правовые акты, федеральные законы, действующие кодексы Российской Федерации и другие научные источники.

Составление сравнительной таблицы является сложным и трудоемким процессом. На подготовку сравнительной таблицы по данной теме отводится 5 часов внеаудиторной самостоятельной работы. Работа включает в себя – изучение нормативно-правовых актов Российской Федерации, законодательных актов Российской Федерации, научной литературы и прочих документов по данной тематике.

Составление сравнительной таблицы является сложным и трудоемким процессом. На подготовку сравнительной таблицы по данной теме отводится 5 часов внеаудиторной самостоятельной работы. Работа включает в себя – изучение нормативно-правовых актов Российской Федерации, законодательных актов Российской Федерации, научной литературы и прочих документов по данной тематике.

Сравнительную таблицу необходимо составить по управлению имуществом унитарных предприятий основанных на праве хозяйственного ведения и оперативного управления.

При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

Признаки

Имущественные права унитарного предприятия

Унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения

Унитарное предприятие, основанное на праве оперативного управления

1. Разновидности

Федеральное государственное предприятие и государственное предприятие субъекта Российской Федерации, муниципальное предприятие

Федеральное казенное предприятие, казенное предприятие субъекта Российской Федерации, муниципальное казенное предприятие

## 2. Правомочия унитарного предприятия

1. Владеет и пользуется имуществом.

2. Движимым имуществом распоряжается самостоятельно.

3. Не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хоз. общества или товарищества или иным способом распоряжаться таким имуществом без согласия собственника имущества.

4. Движимым и недвижимым имуществом распоряжается только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия.

1. Владеет и пользуется имуществом в соответствии с целями своей деятельности и заданиями собственника.

2. Распоряжается имуществом лишь с согласия собственника.

3. Самостоятельно реализует продукцию, если иное не установлено правовыми актами

## 3. Правомочия собственника

1. Собственник дает согласие на совершение сделок, связанных с предоставлением займов, поручительств, получением банковских гарантий, с иными обременениями, уступкой требований, переводом долга, а также на заключение договоров простого товарищества.

2. Собственник решает вопросы:

- создания, реорганизации и ликвидации предприятия

- определения предмета и целей его деятельности

- контроля за использованием и сохранностью имущества

3. Собственник имеет право на получение части прибыли

Собственник вправе изъять излишнее или не по назначению используемое оборудование

## 4. Ответственность предприятия

Собственник не отвечает по обязательствам предприятия (кроме случаев банкротства по его вине)

Собственник несет субсидиарную ответственность по обязательствам предприятия при недостатке его имущества

Любое унитарное предприятие отвечает по своим обязательствам всем имуществом и не отвечает по обязательствам собственника

**Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:** на выполнение задания отводиться примерно 60 минут за который студенту необходимо внимательно ознакомиться с заданием, далее найти необходимые источники литературы, на которые он будет ссылаться в процессе выполнения работы; 120 минут на изучение и сравнение определений из разных источников литературы; 60 минут на конспектирование нужных определений с подробными пояснениями отличий от других источников (возможно использование одного определения из разных источников); 60 минут на подготовку и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме. Расчет времени произведен на средний показатель успеваемости студента.

Поскольку сравнительная характеристика может получиться очень объемной, то в среднем на сравнительный анализ каждого из 5 видов унитарных предприятий отводится по 20 минут.

Задания выполняются в рабочей тетради по дисциплине. Подготовка сравнительной таблицы является сложной, трудоемкой работой. На подготовку сравнительной таблицы отводится 5 часов внеаудиторной самостоятельной работы. Для качественного решения

заданий необходимо ознакомиться с нормативно-правовыми актами и учебными изданиями. При написании конспекта рекомендуется использовать литературу различных авторов.

### **Тема 2.3. Операции на рынке недвижимого имущества**

**Самостоятельная работа по теме: 5 часов**

#### **Вопросы к занятию:**

Составление сравнительной таблицы по характеристике нескольких объектов недвижимого имущества. Подготовка и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме.

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

2.1. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

2.1.1 Задания выполняются в рабочей тетради по дисциплине. Необходимо указать нормативно-правовые акты, федеральные законы, действующие кодексы Российской Федерации и другие научные источники.

Составление сравнительной таблицы является сложным и трудоемким процессом. На подготовку сравнительной таблицы по данной теме отводится 5 часов внеаудиторной самостоятельной работы. Работа включает в себя – изучение нормативно-правовых актов Российской Федерации, законодательных актов Российской Федерации, научной литературы и прочих документов по данной тематике.

Сравнительную таблицу необходимо составить по характеристике нескольких объектов недвижимого имущества. Сравнительных объектов должно быть не меньше пяти. Объекты недвижимого имущества выбираются любые на усмотрение обучающегося.

Подготовка к дискуссионным вопросам по изучаемой теме.

При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

Управление недвижимостью — осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание их сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду,



сбор арендной платы и пр.) в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника.

Управление недвижимостью включает: систему законодательного и нормативного регламентирования и контроля поведения всех субъектов рынка недвижимости, осуществляемую государственными органами; оформление и регистрацию правоустанавливающих и других документов на объекты недвижимости; управление объектами недвижимости в интересах собственника.

Объектами управления выступают как собственно объекты недвижимости, так и соответствующие им системы — муниципальный, ведомственный и частный жилой фонд, товарищества собственников жилья, земельный и лесной фонд и т.д.

Управление недвижимостью осуществляется в трех направлениях: правовом — распределение и комбинирование прав на недвижимость; экономическом — управление доходами и затратами, формирующимися в процессе эксплуатации недвижимости; техническом — содержание объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением.

Работа с объектом производственной недвижимости представляет собой достаточно сложный процесс, состоящий из нескольких этапов: 1. Отношения с собственниками объектов недвижимости играют ключевую роль в успехе управления объектом, ибо от сложившихся отношений в основном будет зависеть результат. 2. Формирование цели и стратегии коммерческого использования объекта недвижимости. В большинстве случаев в качестве цели ставится рост доходов, уменьшение расходов и повышение ликвидности объекта недвижимости. 3. Анализ ситуации, планирование и отчетность. Приступая к работе управляющего объектом недвижимости, менеджер должен вовлечь в процесс управления объектом персонал. 4. Содержание объекта недвижимости.

**Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:** на выполнение задания отводиться примерно 60 минут за который студенту необходимо внимательно ознакомиться с заданием, далее найти необходимые источники литературы, на которые он будет ссылаться в процессе выполнения работы; 120 минут на изучение и сравнение определений из разных источников литературы; 60 минут на конспектирование нужных определений с подробными пояснениями отличий от других источников (возможно использование одного определения из разных источников); 60 минут на подготовку и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме. Расчет времени произведен на средний показатель успеваемости студента.

Поскольку сравнительная характеристика может получиться очень объемной, то в среднем на сравнительный анализ каждого из не менее 5 объектов недвижимого имущества отводится по 20 минут.

Задания выполняются в рабочей тетради по дисциплине. Подготовка сравнительной таблицы является сложной, трудоемкой работой. На подготовку сравнительной таблицы отводится 6 часов внеаудиторной самостоятельной работы. Для качественного решения заданий необходимо ознакомиться с нормативно-правовыми актами и учебными изданиями. При написании конспекта рекомендуется использовать литературу различных авторов.

### **Раздел 3.**

#### **Понятие, основы управления территориями и регулирования земельно-имущественных отношений**

### **Тема 3.1. Управление как система мер по обеспечению устойчивого и сбалансированного функционирования территории**

**Самостоятельная работа по теме: 6 часов**

#### **Вопросы к занятию:**

Подготовка сообщений и докладов об учете географических особенностей России в управлении (по субъектам РФ).

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

2.2.3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем:

Подготовка сообщений (докладов).

Сообщение (доклад) - это словесное или письменное изложение сообщения на определенную тему. Подготовка сообщений (докладов) является сложным и трудоемким процессом. На подготовку сообщений (докладов) по данной теме отводится 6 часов внеаудиторной самостоятельной работы. Работа включает в себя – изучение нормативно-правовых актов Российской Федерации, законодательных актов Российской Федерации, научной литературы и прочих документов по данной тематике.

Подготовка сообщений об учете географических особенностей России в управлении (по субъектам Российской Федерации).

Составление сообщения (доклада) осуществляется по следующему алгоритму:

1. Подобрать литературу по данной теме, познакомиться с её содержанием.
2. Пользуясь закладками отметить наиболее существенные места или сделать выписки.
3. Составить план сообщения (доклада).
4. Написать план сообщения (доклада), в заключение которого обязательно выразить своё мнение и отношение к излагаемой теме и её содержанию.
5. Прочитать текст и отредактировать его.
6. Оформить в соответствии с требованиями к оформлению письменной работы.

При составлении доклада необходимо учитывать следующее:

Административно-территориальное устройство субъекта РФ – это научно обоснованное разделение его территории на административно-территориальные единицы, в соответствии с

которыми строится система органов государственной власти и органов местного самоуправления с учетом исторических и культурных традиций, хозяйственных связей и сложившейся инфраструктуры.

Границей административно-территориального образования является закрепленная в установленном порядке линия, определяющая пределы территории административно-территориального образования, т.е. пространственный предел действия соответствующих органов государственной власти и (или) органов местного самоуправления.

Границы административно-территориальных образований в субъектах РФ, как правило, совпадают с границами соответствующих муниципальных образований.

Научно обоснованное разделение территории субъекта Федерации на административно-территориальные единицы базируется на принципах.

Важнейшим принципом административно-территориального устройства субъекта РФ является экономический принцип. Он предполагает учет естественных рубежей, экономического профиля территории, численности и плотности населения, тяготение населенных пунктов к определенным экономическим центрам; направление и характер путей сообщения, развитие средств связи, обеспечение экономических и организационных условий для формирования эффективно действующих органов государственной власти и местного самоуправления.

Вторым принципом административно-территориального устройства субъекта РФ можно считать соответствие исторически сложившейся системы расселения тенденциям развития данной системы.

Третьим принципом административно-территориального устройства субъекта РФ является национальный принцип. Он означает учет национального состава населения, его специфических особенностей, обеспечение его компактного проживания в рамках одной административно-территориальной единицы. Цель этого принципа – развитие национальных культур, культурно-бытовых традиций и исконных видов хозяйственной деятельности всех национальных и этнических групп малочисленных народов, проживающих на территории субъекта РФ.

**Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:** на выполнение задания отводиться примерно 60 минут за который студенту необходимо внимательно ознакомиться с заданием, далее найти необходимые источники литературы, на которые он будет ссылаться в процессе выполнения работы; 120 минут на изучение и сравнение определений из разных источников литературы; 120 минут на конспектирование нужных материалов с подробными пояснениями; 60 минут на подготовку и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме. Расчет времени произведен на средний показатель успеваемости студента.

Поскольку сравнительная характеристика может получиться очень объемной, то в среднем на подробный доклад каждого из 5 субъектов по РФ отводится по 24 минуты.

Для качественного решения заданий необходимо ознакомиться научными и учебными изданиями. При написании доклада рекомендуется использовать литературу различных авторов.

## **Тема 3.2. Основы управления территориями регионов Российской Федерации**

**Самостоятельная работа по теме: 6 часов**

**Вопросы к занятию:**

Природно-ресурсный потенциал России (по субъектам РФ).

### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

2.2.3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующем: Подготовка сообщений (докладов).

Сообщение (доклад) - это словесное или письменное изложение сообщения на определенную тему. Подготовка сообщений (докладов) является сложным и трудоемким процессом. На подготовку сообщений (докладов) по данной теме отводится 6 часов внеаудиторной самостоятельной работы. Работа включает в себя – изучение нормативно-правовых актов Российской Федерации, законодательных актов Российской Федерации, научной литературы и прочих документов по данной тематике.

Используя научную литературу дать характеристику природно-ресурсному потенциалу России. Для написания использовать характеристики субъектов Российской Федерации (не менее пяти субъектов).

Составление сообщения (доклада) осуществляется по следующему алгоритму:

1. Подобрать литературу по данной теме, познакомиться с её содержанием.
2. Пользуясь закладками отметить наиболее существенные места или сделать выписки.
3. Составить план сообщения (доклада).
4. Написать план сообщения (доклада), в заключение которого обязательно выразить своё мнение и отношение к излагаемой теме и её содержанию.
5. Прочитать текст и отредактировать его.
6. Оформить в соответствии с требованиями к оформлению письменной работы.

При подготовке к самостоятельной работе необходимо учитывать:

Природные ресурсы и их основная часть – минеральные ресурсы – база и основа человеческой цивилизации на всех фазах ее развития. Человек может черпать нужные ему ресурсы только из природной среды. Несомненно, развитие технологии, изменение экономической ситуации иногда радикально меняют направления, формы и масштабы использования природных ресурсов и формируют растущий фонд вторичных (производственных от них ресурсов, созданных уже трудом человека. Но все же первоисточником современного материального и энергетического потенциала человеческого общества остаются природные – в значительной мере минеральные – ресурсы Земли.

Наличие природных ресурсов, их количество, качество и сочетание определяют природно-ресурсный потенциал территории и являются главным условием размещения

производительных сил на данной территории. При освоении крупных источников природных ресурсов возникают крупные промышленные центры, формируются хозяйственные комплексы и экономические районы. Природно-ресурсный потенциал района оказывает влияние на его рыночную специализацию и место в территориальном разделении труда. Размещение, условия добычи и характер использования природных ресурсов влияют на содержание и темпы регионального развития.

#### Природно-ресурсный потенциал России

Россия имеет мощный и разнообразный природно-ресурсный потенциал, способный обеспечить необходимые объемы собственного потребления и экспорта. В стране открыто и разведано около 20 тыс. месторождений полезных ископаемых. Она находится на первом месте в мире по запасам большинства природных ресурсов, в том числе по запасам природного газа, каменного угля, железных руд, ряда цветных и редких металлов, торфа, а также занимает ведущее место по запасам земельных, водных и лесных ресурсов.

Валовая потенциальная ценность разведанных балансовых запасов основных видов полезных ископаемых страны в конце 90-х гг. оценивалась почти в 30 млрд. дол., а прогнозный потенциал – в 150 трлн. дол. Российская Федерация располагает самыми крупными в мире разведанными запасами апатитов (64,5% общемировых), природного газа (35,4%), железных руд (32%), никеля (31%), бурых углей (29%), олова (27%), цинка (16%), урана (14%), нефти (13%), свинца (12%), меди (11%), одними из крупнейших в мире запасов золота, алмазов, платины и др.

#### Классификация природных ресурсов

Залежи полезных ископаемых имеют различную степень изученности и различную степень точности оценки. В зависимости от степени разведанности запасы России подразделяются на четыре категории: А, В, С1, С2: А – это запасы, изученные и разведанные с наибольшей детальностью; В и С1 – запасы, разведанные с относительно меньшей детальностью; С2 – запасы, оцененные предварительно. Кроме запасов этих категорий, которые подсчитываются обычно по отдельным месторождениям, выделяются прогнозные запасы (т.е. предполагаемые, неизученные) для оценки потенциальных возможностей новых рудных зон или районов, бассейнов и перспективных территорий. Суммарные запасы полезных ископаемых района, бассейна, республики или страны в целом (т.е. все запасы, изученные или разведанные, а также прогнозные) объединяются в общие геологические запасы.

**Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:** на выполнение задания отводится примерно 60 минут за который студенту необходимо внимательно ознакомиться с заданием, далее найти необходимые источники литературы, на которые он будет ссылаться в процессе выполнения работы; 120 минут на изучение и сравнение определений из разных источников литературы; 120 минут на конспектирование нужных материалов с подробными пояснениями; 60 минут на подготовку и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме. Расчет времени произведен на средний показатель успеваемости студента.

Поскольку характеристика по субъектам РФ может получиться очень объемной, то в среднем на подробный доклад каждого из 5 субъектов по РФ отводится по 24 минуты.

Для качественного решения заданий необходимо ознакомиться научными и учебными изданиями. При написании доклада рекомендуется использовать литературу различных авторов.

### Тема 3.6. Структура земельного фонда. Земельный баланс

## Самостоятельная работа по теме: 4 часа

### Вопросы к занятию:

Составление пояснительной записки к земельному балансу по району.

#### Основная литература:

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

2.2.3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующее:

Составление пояснительной записки.

Составление пояснительной записки является сложным и трудоемким процессом. На подготовку сообщений (докладов) по данной теме отводится 4 часа внеаудиторной самостоятельной работы. Работа включает в себя – изучение нормативно-правовых актов Российской Федерации, законодательных актов Российской Федерации, научной литературы и прочих документов по данной тематике.

При составлении пояснительной записки к земельному балансу по району, район выбирается произвольный, по желанию учащегося. Пояснительная записка составляется по следующей форме указанной в таблице № 1. Вывод к земельному балансу по району пишется в конце пояснительной записки.

Таблица №1.

Наименования	Площадь (га)	Удельный вес в % общем балансе
Земельные участки		
Земли под жилыми строениями		
Земли под нежилыми строениями		
Земли под промышленными объектами		
Земли под объектами бытового обслуживания		
Земли под водоемами, реками		
Земли под лесами		
Земли общего пользования		

Общая площадь населенного пункта.....

**Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:** на выполнение задания отводиться примерно 60 минут за который студенту необходимо внимательно ознакомиться с заданием, далее найти необходимые источники литературы, на которые он будет ссылаться в процессе выполнения работы; 60 минут на изучение и сравнение определений из разных источников литературы; 60 минут на конспектирование нужных данных и заполнение таблиц; 60 минут на подготовку и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме. Расчет времени произведен на средний показатель успеваемости студента.

Поскольку составление пояснительной записки к земельному балансу по району может получиться очень объемной, то в среднем на каждого из не менее 4 районов для заполнения отводится по 20 минут.

Задания выполняются в рабочей тетради по дисциплине. Подготовка пояснительной записки является сложной, трудоемкой работой. Для качественного решения заданий необходимо ознакомиться с нормативно-правовыми актами и учебными изданиями. При написании конспекта рекомендуется использовать литературу различных авторов.

#### **Раздел 4.**

### **Землеустройство, мониторинг земель и государственный кадастр недвижимости**

#### **Тема 4.1. Комплекс мероприятий по изучению и рациональному использованию земель**

#### **Самостоятельная работа по теме: 8 часов**

#### **Вопросы к занятию:**

Презентация по видам землеустроительных работ.

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

2.2.3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующее: Подготовка презентаций.

Презентация - это форма представления информации с помощью разнообразных технических средств: набор слайдов и спецэффектов (слайд-шоу), текстовое содержимое презентации, заметки докладчика, а также раздаточный материал для аудитории, хранящиеся в одном файле.

Подготовка презентаций является сложным и трудоемким процессом. На подготовку презентаций по данной теме отводится 8 часов внеаудиторной самостоятельной работы. Работа включает в себя – изучение нормативно-правовых актов Российской Федерации, законодательных актов Российской Федерации, научной литературы и прочих документов по данной тематике.

Презентация делается по видам землеустроительных работ. Оформление презентации осуществляется строго по методическим рекомендациям.

Создание презентации состоит из трех этапов:

I. Планирование презентации – это многошаговая процедура, включающая определение целей, изучение аудитории, формирование структуры и логики подачи материала. Планирование презентации включает в себя:

1. Определение целей.
2. Сбор информации об аудитории.
3. Определение основной идеи презентации.
4. Подбор дополнительной информации.
5. Планирование выступления.
6. Создание структуры презентации.
7. Проверка логики подачи материала.
8. Подготовка заключения.

II. Разработка презентации – методологические особенности подготовки слайдов презентации, включая вертикальную и горизонтальную логику, содержание и соотношение текстовой и графической информации.

III. Репетиция презентации – это проверка и отладка созданной презентации Требования к оформлению презентаций

При оформлении презентации необходимо учитывать следующее:

Землеустройство – это комплекс мероприятий по организации и регулированию использования земельных наделов как средства производства. Результат таких работ – появление предпосылок для внедрения различных хозяйственных систем.

Землеустроительные работы подразделяются на следующие виды:

- подготовка документации для постановки земельного надела на Государственный кадастровый учет;
- инвентаризация земельных участков;
- межевание, организация и планирование использования земель;
- образование новых и упорядочивание имеющихся объектов землеустройства;
- оценочные мероприятия по определению качества земельных наделов;
- разработка и ведение документации по землеустройству;
- геоботанические, почвенные и другие обследования земель.

Работы по землеустройству проводятся в таких случаях:

Требуется изменение или восстановление границ земельных наделов.

Выкуп (изъятие) земли для муниципальных или государственных нужд, а также предоставление наделов физическим и юридическим лицам из земельного фонда области, страны.

Перераспределение земельных участков, которые используют сельскохозяйственные организации.

Совершение сделок с земельными наделами.



Результат проведения землеустройства – пакет правоустанавливающих документов и земельно-кадастровый план, которые подтверждают законность сделок с землей.

Землеустроительные работы проводятся в три этапа:

Подготовительный – планирование землеустройства, подготовка и сбор необходимой документации: технического задания, договора, разрешений на производство работ и т.д. На этой стадии также проводится анализ данных.

Полевой этап землеустройства включает топографическую съемку всех объектов и конструкций, расположенных на участке, обследование территории, обработку полученной информации.

Камеральный этап землеустроительных мероприятий – детальная обработка данных полевых исследований, оценка результатов, составление точного топографического плана местности. Обязательно проводится согласование нанесенных на план коммуникаций и строений с организациями, которым принадлежат эти объекты.

**Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:** на выполнение задания отводится примерно 120 минут за который студенту необходимо внимательно ознакомиться с заданием, далее найти необходимые источники литературы, на которые он будет ссылаться в процессе выполнения работы; 120 минут на изучение и сравнение определений из разных источников литературы; 120 минут на составление и оформление презентации по теме; 120 минут на подготовку и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме. Расчет времени произведен на средний показатель успеваемости студента.

Поскольку составление и оформление презентации может получиться очень объемной, то в среднем на создание презентации с подробным изложением на каждый из 7 видов землеустроительных работ отводится в среднем по 17 минут.

Задания выполняются на компьютере, и демонстрируется в компьютерной аудитории с использованием проектора. Подготовка презентации является сложной, трудоемкой работой. Для качественного решения заданий необходимо ознакомиться с нормативно-правовыми актами и учебными изданиями. При создании презентации рекомендуется использовать литературу различных авторов.

## **Тема 4.2. Система наблюдений за состоянием земельного фонда**

**Самостоятельная работа по теме: 8 часов**

### **Вопросы к занятию:**

Презентация по методам государственного мониторинга земель.

### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

### Дополнительная литература:

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>
2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

2.2.3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующее:  
Подготовка презентаций.

Презентация - это форма представления информации с помощью разнообразных технических средств: набор слайдов и спецэффектов (слайд-шоу), текстовое содержимое презентации, заметки докладчика, а также раздаточный материал для аудитории, хранящиеся в одном файле.

Подготовка презентаций является сложным и трудоемким процессом. На подготовку презентаций по данной теме отводится 8 часов внеаудиторной самостоятельной работы. Работа включает в себя – изучение нормативно-правовых актов Российской Федерации, законодательных актов Российской Федерации, научной литературы и прочих документов по данной тематике.

Презентация делается по методам государственного мониторинга земель. Оформление презентации осуществляется строго по методическим рекомендациям.

Создание презентации состоит из трех этапов:

I. Планирование презентации – это многошаговая процедура, включающая определение целей, изучение аудитории, формирование структуры и логики подачи материала. Планирование презентации включает в себя:

1. Определение целей.
2. Сбор информации об аудитории.
3. Определение основной идеи презентации.
4. Подбор дополнительной информации.
5. Планирование выступления.
6. Создание структуры презентации.
7. Проверка логики подачи материала.
8. Подготовка заключения.

II. Разработка презентации – методологические особенности подготовки слайдов презентации, включая вертикальную и горизонтальную логику, содержание и соотношение текстовой и графической информации.

III. Репетиция презентации – это проверка и отладка созданной презентации Требования к оформлению презентаций

При оформлении презентации необходимо учитывать следующее:

Мониторинг земель представляет собой систему регулярных наблюдений за состоянием земельного фонда независимо от их правового режима и характера использования.

В Постановлении Правительства РФ от 28.11.2002 №846 «Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга земель» определены следующие задачи мониторинга земель:

своевременное выявление и оценка изменений состояния земель, прогнозирование последствий негативных процессов и выработка рекомендаций по их предупреждению и устранению;

информационное обеспечение деятельности по ведению Государственного земельного кадастра, осуществлению государственного земельного контроля за использованием и

охраной земель, иных функций в области государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;  
обеспечение граждан информацией о состоянии земель.

Ввиду существенных зональных различий земель в Российской Федерации (равнинные и горные территории), многообразия способов их использования, широкого развития негативных процессов и явлений (эрозия, дефляция, заболачивание, солонцовость, деградация пастбищ, техногенное загрязнение и др.), которые часто вызывают необратимые изменения количественного и качественного состава земельных ресурсов и создают критическую экологическую ситуацию, весьма актуальна организация постоянно действующей сети государственного мониторинга земель. В настоящее время имеются крайне необходимые для проведения этих работ материалы и документы и, прежде всего, почвенные, геоботанические, геологические, геоморфологические, ландшафтные и др. тематические карты России, а также серии карт основных показателей экологического состояния почв, негативных процессов и явлений, характерных для земельных ресурсов страны, и на некоторые территории - результаты оценки их динамики во времени и пространстве.

В окончательном виде система государственного мониторинга земель Российской Федерации должна включать следующие разделы.

1. Концепцию ведения государственного мониторинга земель как информационной базы их рационального использования и защиты от прямых потерь, деградации и загрязнения.
2. Ландшафтно-экологическое (природно-хозяйственное) районирование земельных ресурсов как научной основы для размещения сети государственного мониторинга земель.
3. Научно обоснованную и экономически целесообразную схему полигонов государственного мониторинга земель.
4. Нормативно-техническую базу системы ведения наблюдений за состоянием земель с отражением принципов размещения и режима работы наблюдательного комплекса.

К 1990 году сложилась достаточно развитая структура государственных и ведомственных служб, которые проводили наблюдения за оптимальными составляющими природной среды, в том числе за состоянием и использованием земель. Однако после 1991 года произошло сокращение объема наблюдений за состоянием природных ресурсов государственными и ведомственными структурами. Постановлением Правительства РФ от 15.07.1992 г. № 491 было утверждено Положение о мониторинге земель в Российской Федерации, но финансирование этих работ за прошедший период было явно недостаточным.

Выявление негативных и позитивных тенденций в изменении эколого-хозяйственного состояния земельных ресурсов, выработка достоверных текущих и долгосрочных прогнозов ухудшения или улучшения их качества и принятие на основе этой информации в необходимых случаях экстренных мер по регулированию неблагоприятных процессов, эффективному управлению земельным фондом региона возможно лишь на базе всестороннего анализа результатов систематических, регулярно обновляемых данных о количественном и качественном состоянии земель. Такую информацию получают в рамках мониторинга земель.

В отличие от термина «контроль природной среды» понятие «мониторинг» само по себе не включает элементы управления, регулирования компонентов природной среды, а обеспечивает необходимые данные для такого регулирования. Данные государственного мониторинга земель России должны характеризовать состояние: земельных ресурсов страны в целом, ее республик (краев, областей), административных районов, населенных пунктов, землевладений, землепользования; таксономических единиц ландшафтно-экологического (природно-хозяйственного) районирования; ареалов воздействия негативных процессов и явлений.

Структура мониторинга земель предусматривает следующие подсистемы, соответствующие категориям земель:

мониторинг земель сельскохозяйственного назначения;

мониторинг земель населенных пунктов;

мониторинг земель объектов промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения;

мониторинг земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

мониторинг земель лесного фонда;

мониторинг земель водного фонда;

мониторинг земель запаса.

Учитывая специфику России, особое значение приобретает мониторинг земель сельскохозяйственного назначения, подвергающихся интенсивным природным и антропогенным воздействиям. Мониторинг этих земель должен быть направлен не только на выявление изменений их состояния как объектов хозяйственного использования, но и на учет характера использования и влияния изменений этих земель на общую экологическую обстановку в стране.

Эффективный мониторинг зависит от создания федеральной и связанной с ней региональных автоматизированных систем, технически и организационно обеспечивающих получение необходимой информации, ее обработку, накопление, систематизацию и представление заказчику.

Первичные данные, получаемые при непосредственных наблюдениях за состоянием и использованием земель (угодий, полей, участков, элементов инфраструктуры) обобщают по административным районам и городам областей, республик, а также по областям и республикам в целом и по ландшафтно-экологическим (природно-хозяйственным) комплексам, экологическим ареалам различных видов.

Мониторинг земель России является составной частью Единой государственной системы экологического мониторинга (ЕГСЭМ), а также глобального мониторинга природной среды и климата. Разрабатываемая система мониторинга земель России включает в себя следующие уровни:

глобальный (в соответствии с международной геосферно-биосферной программой «Глобальные изменения»);

федеральный (национальный) - на территории Российской Федерации в целом;

региональный (на пространствах, ограниченных физико-географическими, экономико-географическими, административными или иными рубежами и охватывает крупные территории - Крайний Север Европейской части РФ, Северо-Западные районы РФ, бассейн реки Волги, республику, край, область и т.д.);

локальный (административный район, город или их части);

объектный (отдельное хозяйство, другое землепользование и землевладение, полигон, участок).

В зависимости от происхождения изменений состояния земель различают фоновый и импактный мониторинг. Фоновый мониторинг предполагает наблюдения за состоянием земель, находящихся под воздействием естественных процессов, при минимальном (фоновом) наложении на них результатов человеческой деятельности и проводится в биосферных заповедниках. При импактном мониторинге ведут наблюдения за состоянием земель в местах непосредственного воздействия антропогенных факторов.

Процессы, вызывающие изменения состояния земель, подразделяют на:

эволюционные (связанные с историческим развитием земли);

циклические (связанные с суточными, сезонными, годовыми и иными периодами изменений природного характера);  
антропогенные (связанные с человеческой деятельностью);  
катаклизмы (связанные со случайными явлениями);  
чрезвычайные ситуации (связанные с промышленными авариями, стихийными и экологическими бедствиями, экстремальными условиями, водохозяйственными катастрофами и др.)

Наблюдения за состоянием земель в зависимости от сроков и периодичности подразделяют на четыре группы: базовые (исходные, фиксирующие состояние объектов наблюдений на момент начала ведения мониторинга земель), периодические (через один год и более), оперативные (выполняемые регулярно, с интервалом менее одного года, или единовременные, связанные с чрезвычайной ситуацией), ретроспективные (анализ предшествующих наблюдений). Мониторинг земель России должен учитывать специфику как природных, так и социально-экономических условий ее регионов, во многом уникальных, не повторяющихся на других территориях мира.

**Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:** на выполнение задания отводится примерно 120 минут за который студенту необходимо внимательно ознакомиться с заданием, далее найти необходимые источники литературы, на которые он будет ссылаться в процессе выполнения работы; 120 минут на изучение и сравнение определений из разных источников литературы; 120 минут на составление и оформление презентации по теме; 120 минут на подготовку и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме. Расчет времени произведен на средний показатель успеваемости студента.

Поскольку составление и оформление презентации может получиться очень объемной, то в среднем на создание презентации с подробным изложением на каждый из 5 систем мониторинга земель отводится в среднем по 24 минуты.

Задания выполняются на компьютере, и демонстрируются в компьютерной аудитории с использованием проектора. Подготовка презентации является сложной, трудоемкой работой. Для качественного решения заданий необходимо ознакомиться с нормативно-правовыми актами и учебными изданиями. При создании презентации рекомендуется использовать литературу различных авторов.

#### **Тема 4.3. Свод сведений о состоянии и изменениях недвижимого имущества**

##### **Самостоятельная работа по теме: 8 часов**

##### **Вопросы к занятию:**

Презентация по порядку осуществления кадастрового учета.

##### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с.

### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

2.2.3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующее:

Подготовка презентаций.

Презентация - это форма представления информации с помощью разнообразных технических средств: набор слайдов и спецэффектов (слайд-шоу), текстовое содержимое презентации, заметки докладчика, а также раздаточный материал для аудитории, хранящиеся в одном файле.

Подготовка презентаций является сложным и трудоемким процессом. На подготовку презентаций по данной теме отводится 8 часов внеаудиторной самостоятельной работы. Работа включает в себя – изучение нормативно-правовых актов Российской Федерации, законодательных актов Российской Федерации, научной литературы и прочих документов по данной тематике.

Презентация делается по порядку осуществления кадастрового учета. Оформление презентации осуществляется строго по методическим рекомендациям.

Создание презентации состоит из трех этапов:

I. Планирование презентации – это многошаговая процедура, включающая определение целей, изучение аудитории, формирование структуры и логики подачи материала. Планирование презентации включает в себя:

1. Определение целей.
2. Сбор информации об аудитории.
3. Определение основной идеи презентации.
4. Подбор дополнительной информации.
5. Планирование выступления.
6. Создание структуры презентации.
7. Проверка логики подачи материала.
8. Подготовка заключения.

II. Разработка презентации – методологические особенности подготовки слайдов презентации, включая вертикальную и горизонтальную логику, содержание и соотношение текстовой и графической информации.

III. Репетиция презентации – это проверка и отладка созданной презентации. Требования к оформлению презентаций

При оформлении презентации необходимо учитывать следующее:

1. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя:

- 1) прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
- 2) возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных статьей 25 настоящего Федерального закона;
- 3) проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет

наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

4) внесение в Единый государственный реестр недвижимости установленных настоящим Федеральным законом сведений, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных настоящей главой, либо уведомление об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных настоящей главой, либо уведомление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

5) выдачу документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо после отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо после прекращения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

2. Возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня получения органом регистрации прав таких документов, а по основанию, указанному в пункте 3 статьи 25 настоящего Федерального закона, в течение трех рабочих дней по истечении срока, указанного в пункте 3 статьи 25 настоящего Федерального закона.

3. Орган регистрации прав обязан уведомить заявителя о возврате прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов с указанием причин возврата в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, а также вернуть указанные документы заявителю тем же способом, которым они были представлены. В случае, если заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представлены в форме электронных документов и (или) электронных образов документов посредством отправления в электронной форме, орган регистрации прав направляет заявителю только уведомление о возврате таких документов без осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

4. Орган регистрации прав при отсутствии оснований для возврата представленных заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов без рассмотрения осуществляет одно из следующих действий:

1) государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав - в случае отсутствия оснований для отказа в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, в том числе после устранения причин, которые препятствовали осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и наличие которых послужило основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

2) уведомляет о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при наличии оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

3) уведомляет об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав - в случае неустранения причин, которые препятствовали осуществлению

государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и наличие которых послужило основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

4) уведомляет о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при наличии заявления о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

5. В день приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав органом регистрации прав заявителю выдается или направляется уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав с указанием оснований такого приостановления в соответствии с частью 7 настоящей статьи. Уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав должно содержать указание всех причин, послуживших основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, с обязательной ссылкой на положения настоящего Федерального закона.

6. В день отказа в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав заявителю по указанному в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав адресу направляется уведомление об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в соответствии с частью 7 настоящей статьи. Уведомление об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав должно содержать все причины, послужившие основанием для отказа, с обязательной ссылкой на положения настоящего Федерального закона. Если одновременно с уведомлением об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав заявителю должны быть направлены подлежащие в соответствии с настоящим Федеральным законом выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подлинники представленных заявителем документов, указанные документы также направляются заявителю.

7. Порядок и способы направления уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также уведомлений об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и подлежащих в соответствии с настоящим Федеральным законом выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подлинников представленных заявителем документов, в том числе форма таких уведомлений (в случае их направления в форме документа на бумажном носителе), требования к формату таких уведомлений (в случае их направления в форме электронного документа), устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

8. В случае, если государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостановлены по причине непредставления необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом регистрации прав посредством межведомственных запросов, заявитель уведомляется о его праве представить такие документы по собственной инициативе.

9. В случае, если осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостановлено по основанию, указанному в пункте 6 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона, государственный регистратор прав обязан принять необходимые меры по получению дополнительных документов и (или) сведений и (или) подтверждению подлинности документов, достоверности указанных в них сведений.



10. Факт издания (принятия) акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и достоверность содержащихся в нем сведений проверяются посредством направления межведомственных запросов органом регистрации прав в орган, издавший такой акт, а подлинность нотариально удостоверенного документа и достоверность содержащихся в нем сведений - в порядке получения информации из единой информационной системы нотариата, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1. Предусмотренная в настоящей части проверка проводится в течение двух рабочих дней в пределах срока осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

**Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:** на выполнение задания отводиться примерно 120 минут за который студенту необходимо внимательно ознакомиться с заданием, далее найти необходимые источники литературы, на которые он будет ссылаться в процессе выполнения работы; 120 минут на изучение и сравнение определений из разных источников литературы; 120 минут на составление и оформление презентации по теме; 120 минут на подготовку и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме. Расчет времени произведен на средний показатель успеваемости студента.

Поскольку составление и оформление презентации может получиться очень объемной, то в среднем на создание презентации с подробным изложением на каждый из 5 этапов кадастрового учета отводится в среднем по 24 минуты.

Задания выполняются на компьютере, и демонстрируется в компьютерной аудитории с использованием проектора. Подготовка презентации является сложной, трудоемкой работой. Для качественного решения заданий необходимо ознакомиться с нормативно-правовыми актами и учебными изданиями. При создании презентации рекомендуется использовать литературу различных авторов.

#### **Тема 4.5. Органы, осуществляющие государственную регистрацию**

##### **Самостоятельная работа по теме: 4 часа**

##### **Вопросы к занятию:**

Работа с законодательным актом –Глава IV. «Государственная регистрация отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: анализ особенностей регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним

##### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnyimi-resursami-470695#page/1>

##### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

2.1.1 При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующее:

Изучение нормативно-правовых актов является сложным и трудоемким процессом. На подготовку данной самостоятельной работы отводится 4 часа внеаудиторной самостоятельной работы.

Необходимо произвести работу с законодательным актом – Глава IV. «Государственная регистрация отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: произвести анализ особенностей регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним или же в случае упряднения данного законодательного акта, выбирается другой соответствующий законодательный акт.

Задания выполняются в рабочей тетради по дисциплине. Необходимо указать нормативно-правовые акты, федеральные законы, действующие кодексы Российской Федерации и другие научные источники.

**Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:** на выполнение задания отводится примерно 60 минут за который студенту необходимо внимательно ознакомиться с заданием, далее найти необходимые источники литературы, на которые он будет ссылаться в процессе выполнения работы; 60 минут на изучение закона «Государственная регистрация отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: произвести анализ особенностей регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним или же в случае упряднения данного законодательного акта; 60 минут времени на конспектирование сравнений, с подробными пояснениями отличий компетенций; 60 час на подготовку и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме. Расчет времени произведен на средний показатель успеваемости студента.

Поскольку сведения о полномочиях могут быть очень объемными, то в среднем на конспектирование сведений из закона «Государственная регистрация отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: произвести анализ особенностей регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отводится по 30 минут.

В случае упряднения данного законодательного акта, выбирается другой соответствующий законодательный акт.

## **Раздел 5.**

### **Организация контроля использования земель, обеспечение их охраны**

#### **Тема 5.1. Охрана земель как социально-правовой институт**

**Самостоятельная работа по теме: 8 часов**

## **Вопросы к занятию:**

### **Организация и проведение деловой игры: «Что? Где? Когда?»:**

Подготовка материала к организации и проведению деловой игры: «Что? Где? Когда?»;  
Подготовить проекты документов: приказ (распоряжение) руководителя органа государственного контроля (надзора), предписание об устранении выявленных в ходе проверок нарушений земельного законодательства и их последствий, предупреждение о допущенном земельном правонарушении, руководствуясь положениями Постановления Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. № 689 «О государственном земельном надзоре»

### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

2.2.3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующее:

Проведение деловой игры: «Что? Где? Когда?»

В процессе занятия представлен алгоритм изучения темы, раздаточный материал для студентов (таблица, текст). С целью улучшения восприятия темы предлагается визуализации информации с помощью мультимедийной обучающей системы, где представлены текстовый материал, отражающие основные положения занятия. Проводится игра «Что? Где? Когда?», где студенты делятся на две группы. Назначается ведущий. Поочередно задаются вопросы с одной, затем с другой стороны. Выигрывает та команда, которая даст большее количество правильных ответов.

Ведущий задает следующий список вопросов, на которые каждая команда дает правильный ответ:

1. Что такое охрана земель?
2. Какие существуют виды охраны земель?
3. Какие нормативно-правовые акты регулируют охрану земель?
4. Перечислите существующие методы охраны земель?
5. Что такое правовая охрана земель?
6. Какие мероприятия проводятся по защите земель?
7. Что такое рекультивация?
8. Что такое мелиорация?
9. Цели охраны земель?
10. Какие категории земель больше подвержены загрязнению.

Составление приказа (распоряжения).

Составление приказа (распоряжения) является сложным и трудоемким процессом. На подготовку необходимой документации и установления порядка составления распоряжения по данной теме отводится 8 часов внеаудиторной самостоятельной работы. Работа включает в себя – изучение нормативно-правовых актов Российской Федерации, законодательных актов Российской Федерации, научной литературы и прочих документов по данной тематике. Необходимо подготовить проекты документов: приказ (распоряжение) руководителя органа государственного контроля (надзора), предписание об устранении выявленных в ходе проверок нарушений земельного законодательства и их последствий, предупреждение о допущенном земельном правонарушении, руководствуясь положениями Постановления Правительства Российской Федерации от 15 ноября 2006 г. № 689 «О государственном земельном надзоре». Приказ (распоряжение) может составляться о наличии любых нарушений земельного законодательства на усмотрение обучающегося.

В рамках данной самостоятельной работы необходимо подготовить материал к организации и проведению деловой игры: «Что? Где? Когда?»;

При выполнении самостоятельной работы необходимо учитывать следующее:

Орган муниципального земельного контроля осуществляет проверки исполнения предписаний, вынесенных на основании материалов проверок, проведенных муниципальными инспекторами.

В течение 15 дней с момента истечения срока устранения нарушения земельного законодательства, установленного Предписанием, органом муниципального земельного контроля проводится повторная (внеплановая) проверка устранения нарушения земельного законодательства.

Проверка исполнения Предписания проводится в рамках первичной проверки и не требует вынесения Распоряжения о проведении проверки соблюдения земельного законодательства.

По результатам проведенной проверки муниципальным инспектором составляется Акт.

В случае неустранения нарушения земельного законодательства вместе с Актом составляется Уведомление о необходимости прибыть в Управление для составления протокола об административном правонарушении. Уведомление вручается под роспись землепользователю или его законному представителю.

В случае устранения нарушения земельного законодательства в целях подтверждения устранения нарушения земельного законодательства к Акту прилагаются: фототаблица, обмер площади земельного участка и иная информация, подтверждающая устранение нарушения земельного законодательства (оформленные правоустанавливающие документы и т.д.).

Полученные в ходе проверки исполнения Предписания Акт и материалы проверки с сопроводительной запиской в 5-дневный срок направляются соответствующему государственному инспектору, вынесшему Предписание, для рассмотрения и принятия решения.

При поступлении материалов проверки из органа муниципального земельного контроля государственный инспектор в присутствии лица, в отношении которого была проведена проверка исполнения Предписания, рассматривает материалы проверки и в случае выявления достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения, составляет протокол об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ.

Протокол об административном правонарушении в составе административного дела направляется на рассмотрение в суд (мировой суд).

По результатам рассмотрения административного дела судебный акт направляется в орган муниципального земельного контроля.

**Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:** на выполнение задания отводиться примерно 120 минут за который студенту необходимо внимательно ознакомиться с заданием, далее найти необходимые источники литературы, на которые он будет ссылаться в процессе выполнения работы; 120 минут на изучение приказа (распоряжение) руководителя органа государственного контроля (надзора), предписание об устранении выявленных в ходе проверок нарушений земельного законодательства и их последствий, предупреждение о допущенном земельном правонарушении, руководствуясь положениями Постановления Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. № 689 «О государственном земельном надзоре»; 60 минут времени на конспектирование сравнений, с подробными пояснениями проектов и документов; 60 минут на подготовку к деловой игре «Что? Где? Когда?»; 120 час на подготовку и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме. Расчет времени произведен на средний показатель успеваемости студента.

Поскольку сведения о проектах и документах, о выявлении нарушений в ходе проверки земельного законодательства могут быть очень объемными, то в среднем на конспектирование сведений из закона приказа (распоряжение) руководителя органа государственного контроля (надзора), предписание об устранении выявленных в ходе проверок нарушений земельного законодательства и их последствий, предупреждение о допущенном земельном правонарушении, руководствуясь положениями Постановления Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. № 689 «О государственном земельном надзоре», на каждый вид нарушений отводится по 24 минуты.

В случае упразднения данного законодательного акта, выбирается другой соответствующий законодательный акт.

## **Раздел 6.**

### **Инженерное обустройство и оборудование территорий**

#### **Тема 6.3. Особые зоны. Формирование санитарно-защитных и рекреационных зон**

**Самостоятельная работа по теме: 3 часа**

#### **Вопросы к занятию:**

Подготовка сообщений об особых и рекреационных зонах.

#### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>
2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

#### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для

СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с.  
<https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

2.2.3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующее:

Подготовка сообщений (докладов).

Задания выполняются в рабочей тетради по дисциплине. Необходимо указать нормативно-правовые акты, федеральные законы, действующие кодексы Российской Федерации и другие научные источники.

Сообщение (доклад) - это словесное или письменное изложение сообщения на определенную тему. Подготовка сообщений (докладов) является сложным и трудоемким процессом. На подготовку сообщений (докладов) по данной теме отводится 3 часа внеаудиторной самостоятельной работы. Работа включает в себя – изучение нормативно-правовых актов Российской Федерации, законодательных актов Российской Федерации, научной литературы и прочих документов по данной тематике.

Необходимо подготовить сообщения об особых и рекреационных зонах в Российской Федерации. Рассмотреть по одному примеру особых и рекреационных зон. Зоны могут выбираться на усмотрение обучающегося.

Составление сообщения (доклада) осуществляется по следующему алгоритму:

1. Подобрать литературу по данной теме, познакомиться с её содержанием.
2. Пользуясь закладками отметить наиболее существенные места или сделать выписки.
3. Составить план сообщения (доклада).
4. Написать план сообщения (доклада), в заключение которого обязательно выразить своё мнение и отношение к излагаемой теме и её содержанию.
5. Прочитать текст и отредактировать его.
6. Оформить в соответствии с требованиями к оформлению письменной работы.

При написании самостоятельной работы необходимо учитывать следующее:

Одним из наиболее эффективных приёмов планировки и застройки поселений для предупреждения вредного воздействия на население предприятий – источников вредных химических, физических и биологических факторов, является организация СЗЗ. Согласно нормативным актам российского санитарного законодательства, СЗЗ организуется в том случае, если после проведения на промышленном предприятии всех технологических и технических мер по очистке и обезвреживанию выбросов в атмосферный воздух, ограничению распространения техногенных физических и биологических факторов, разработанных на уровне передовых достижений науки и техники, не удаётся достичь снижения уровней воздействия на территориях селитебной и рекреационных зон до допустимого санитарными правилами и гигиеническими нормативами уровня.

Территория между границами промплощадки и территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта, является обязательным элементом любого объекта, который может быть источником указанных выше воздействий на среду обитания и здоровье человека. То есть, организация СЗЗ является одним из важных направлений обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. Территория СЗЗ предназначена для:

- обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по химическим, физическим и биологическим факторам воздействия за её пределами;
- создания санитарно-защитного и эстетического барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;

- организации дополнительных озеленённых площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышение комфортности микроклимата.

В зависимости от характеристики основных выбросов для предприятий, по которым ведущим для установления СЗЗ фактором является химическое загрязнение атмосферы, граница СЗЗ устанавливается от границы территории промышленного предприятия (промплощадки) или от источника выбросов загрязняющих веществ.

От границы территории промплощадки:

- при объёме выбросов от неорганизованных источников и технологических процессов на открытых площадках, составляющих более 30% от суммарных выбросов основного производства;
- в случае организации производства с большим количеством источников, рассредоточенных по территории предприятия.

От источников выбросов:

- в случае наличия высоких источников нагретых выбросов при их массе более 30% от массы выбросов неорганизованных источников.

Согласно нормативному документу, извлечение из которого представлено в приложении 3, по степени опасности выделяется 5 классов предприятий. Устанавливаются следующие минимальные размеры СЗЗ для предприятий различных классов:

- предприятия первого класса – 1000 м;
- предприятия второго класса – 500 м;
- предприятия третьего класса – 300 м;
- предприятия четвёртого класса – 100 м;
- предприятия пятого класса – 50 м.

**Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:** на выполнение задания отводится примерно 30 минут за который студенту необходимо внимательно ознакомиться с заданием, далее найти необходимые источники литературы, на которые он будет ссылаться в процессе выполнения работы; 30 минут на изучение и сравнение определений из разных источников литературы; 60 минут на конспектирование нужных материалов с подробными пояснениями; 60 минут на подготовку и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме. Расчет времени произведен на средний показатель успеваемости студента.

Поскольку сравнительная характеристика может получиться очень объемной, то в среднем на подробный доклад каждого из 5 классов СЗЗ отводится по 12 минут.

Для качественного решения заданий необходимо ознакомиться научными и учебными изданиями. При написании доклада рекомендуется использовать литературу различных авторов.

#### **Тема 6.4. Мелиорация: сущность, виды**

**Самостоятельная работа по теме: 2 часа**

#### **Вопросы к занятию:**

Подготовка конспектов по трактовке понятий: «мелиорации земель». «рекультивация земель», «охрана водных ресурсов» различных авторов.

### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

2.2.3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующее:

Подготовка конспектов.

Конспект - это последовательное, связное изложение материала книги или статьи в соответствии с ее логической структурой.

Основу конспекта составляют тезисы, но к ним добавляются и доказательства, факты и выписки, схемы и таблицы, а также заметки самого читателя по поводу прочитанного. Если конспект состоит из одних выписок, он носит название текстуальный конспект. Если содержание прочитанного представлено в основном в форме изложения, пересказа — это свободный конспект. Если из прочитанного в качестве основных выделяются лишь одна или несколько проблем, относящихся к теме, но не все содержание книги — тематический конспект.

Подготовка конспектов является сложным и трудоемким процессом. На подготовку конспектов по данной теме отводится 2 часа внеаудиторной самостоятельной работы. Работа включает в себя — изучение нормативно-правовых актов Российской Федерации, законодательных актов Российской Федерации, научной литературы и прочих документов по данной тематике.

Необходимо подготовить конспекты по трактовке понятий: «мелиорации земель», «рекультивация земель», «охрана водных ресурсов».

**Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:** на выполнение задания отводится примерно 30 минут за который студенту необходимо внимательно ознакомиться с заданием, далее найти необходимые источники литературы, на которые он будет ссылаться в процессе выполнения работы; 30 минут на изучение и сравнение определений из разных источников литературы; 30 минут на конспектирование нужных материалов с подробными пояснениями; 30 минут на подготовку и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме. Расчет времени произведен на средний показатель успеваемости студента.

Поскольку сравнительная характеристика может получиться очень объемной, то в среднем на подробный доклад каждого из 3 понятий отводится по 10 минут.

Для качественного решения заданий необходимо ознакомиться научными и учебными изданиями. При написании доклада рекомендуется использовать литературу различных авторов.



## **Тема 6.6. Инженерное обустройство застроенных территорий**

**Самостоятельная работа по теме: 3 часа**

### **Вопросы к занятию:**

Подготовка конспектов по вопросам: Виды подземных инженерных сетей, общее устройство сетей теплоснабжения и канализации.

### **Основная литература:**

1. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: 3-е изд. испр. и доп. Учебник и практикум для СПО / под редакцией С.Н. Максимова; Каражакова Д.А. - М.: Издательство Юрайт, 2022. – 457с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-486919#page/1>

2. Гладун Е.Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для вузов / Е.Ф. Гладун – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. – 157с. <https://urait.ru/viewer/upravlenie-zemelnymi-resursami-470695#page/1>

### **Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник и практикум для СПО / под ред. А.П. Анисимова – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 373 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-rossii-487098#page/1>

2. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для СПО / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Юрайт, 2022. – 287 с. <https://urait.ru/viewer/zemelnoe-pravo-469441#page/1>

2.2.3. При подготовке к вопросам необходимо акцентировать внимание на следующее:

Подготовка конспектов.

Конспект - это последовательное, связанное изложение материала книги или статьи в соответствии с ее логической структурой.

Основу конспекта составляют тезисы, но к ним добавляются и доказательства, факты и выписки, схемы и таблицы, а также заметки самого читателя по поводу прочитанного. Если конспект состоит из одних выписок, он носит название текстуальный конспект. Если содержание прочитанного представлено в основном в форме изложения, пересказа — это свободный конспект. Если из прочитанного в качестве основных выделяются лишь одна или несколько проблем, относящихся к теме, но не все содержание книги — тематический конспект.

Подготовка конспектов является сложным и трудоемким процессом. На подготовку конспектов по данной теме отводится 3 часа внеаудиторной самостоятельной работы. Работа включает в себя — изучение нормативно-правовых актов Российской Федерации, законодательных актов Российской Федерации, научной литературы и прочих документов по данной тематике.

Необходимо подготовить конспекты по следующим вопросам:

1. Виды подземных инженерных сетей.
2. Общее устройство сетей теплоснабжения и канализации.

**Обоснование расчета времени, затрачиваемого на выполнение задания:** на выполнение задания отводится примерно 30 минут за который студенту необходимо

внимательно ознакомиться с заданием, далее найти необходимые источники литературы, на которые он будет ссылаться в процессе выполнения работы; 60 минут на изучение и сравнение определений из разных источников литературы; 60 минут на конспектирование нужных материалов с подробными пояснениями; 30 минут на подготовку и рассмотрение ситуационных задач и дискуссионных вопросов по теме. Расчет времени произведен на средний показатель успеваемости студента.

Поскольку сравнительная характеристика может получиться очень объемной, то в среднем на подробный доклад каждого из 3 видов подземных инженерных сетей, а также 2 видов устройства сетей теплоснабжения отводится по 12 минут.

Для качественного решения заданий необходимо ознакомиться научными и учебными изданиями. При написании доклада рекомендуется использовать литературу различных авторов.