Рулева Наталья Петровна. Совершенствование земельного кадастра для территорий с особым режимом использования (На примере земель линейных объектов) : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.27 : Москва, 2000 154 c. РГБ ОД, 61:01-8/978-9

**Содержание к диссертации**

ВВЕДЕНИЕ

Глава 1. Теоретические положения земельного кадастра для территорий с особым режимом использования. 10

1.1. Теоретические основы возникновения и установления ограничительных (обременительных) отношений.

1.2. Классификация ограничений (обременении) для целей земельного 24 кадастра.

1.3. Разработка теоретических основ совершенствования земельного ка- 35 дастра территорий с особым режимом использования.

Глава 2. Методические положения ведения земельного кадастра для территорий с особым правовым режимом использования

2.1. Характеристика и использование земель специального назначения в 60 Московской области.

2.2. Анализ земельного кадастра для территорий с особым режимом ис- 68 пользования в Московской области.

2.3. Методические положения установления ограничений (обременении) 87 в использовании земель на примере линейных объектов.

Глава 3. Разработка экономических положений определения ущерба на землях с особым правовым режимом использования.

3.1. Содержание экономических отношений в связи с установлением ог- W5 раничений (обременении), сервитутов.

3.2. Методика экономического регулирования компенсационных отно- J17 шений.

3.3. Эффективность работ по оформлению границ земель линейных объ- 133 ектов.

Выводы и предложения Библиографический список

**Введение к работе**

В условиях и многообразия форм хозяйственной деятельности, роста числа собственников и пользователей земли, высокой интенсивности производства и сложной экологической обстановки, возрастает риск принятия необоснованных управленческих решений в сфере организации использования земель и их охраны. Информационной основой, позволяющей должным образом аргументировать подобные решения, является земельный кадастр, к которому на современном этапе земельных преобразований предъявляются новые, дополнительные требования. Одной из задач земельного кадастра, по нашему мнению, является характеристика земельных участков с особым режимом использования, обремененных правами других лиц.

Обременения в использовании земель задаются системой запретов, либо ограничений тех видов деятельности, которые несовместимы с целями по реализации специфических задач, возложенных на предприятия эксплуатирующие и обслуживающие объекты специального назначения - линии связи, электропередачи, железные, автомобильные дороги, трубопроводы и т.д. Информация об обременениях земельного участка (части земельного участка), как правило надлежащим образом в земельно-кадастровых документах не отражается, поэтому отсутствует полное представление о существующем положении объекта. Это может привести и (или) приводит в связи с несоблюдением необходимого особого режима к нанесению ущерба, к чрезвычайным ситуациям. В силу неурегулированности компенсационных отношений не возмещается ущерб в связи с функционированием режимообразующих объектов.

Степень исследованности темы. Земельный кадастр для территорий с особым режимом использования в теоретических, методологических и методических исследованиях, как правило, рассматривался в общей системе Государственного земельного кадастра. Эти разработки нашли свое отражение в трудах В.В. Артеменко, С.Н. Волкова, Ю.В. Вольнова, И.В. Дегтярева, Н.В.Комова, О.Т. Хисматулова, А.С. Чертовицкого, и др. Исследования, на 4

правленные на совершенствование земельного кадастра, реализовывались в рамках отдельных категорий земель (сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, лесного фонда и др.), составных частей кадастра, процессуальных и других особенностей.

Внимание к земельным участкам с особыми условиями использования в основном связано с исследованием концептуальных положений их правового режима. Отдельные теоретические и практические проблемы, важные для понимания статуса этих земель, рассматривались в рамках монографических исследований и (или) научных статьях специалистов в области земельного и иных природоресурсовых отраслей права и экологического права (Ю.Г. Жариков, И.А. Иконицкая, Е.Н. Колотинская, М.И. Козырь, Н.И. Краснов, В.В. Петров).

Рядом ученых делась попытка разработать теоретические и методические положения ограничительных (обременительных) отношений, даны предложения по классификации, однако не были разработаны методические приемы и процессуальные аспекты ведения кадастра соответствующих земель, за рамками исследования остался и механизм реализации установления ограничений (обременений).Методика формирования части земельного участка, обремененной особыми правами, нацелена на государственный кадастровый учет земельных участков и их частей с особым режимом использования. При этом землеустроительный аспект данного процесса не нашел в ней соответствугош:его отражения.

Научных и методических разработок с комплексным подходом к решению вопросов совершенствования кадастра земельных участков с особым правовым режимом использования до настоящего времени не проводилось.

Цели и задачи исследования. Целью диссертационного исследования -является разработка теоретических и методических положений ведения земельного кадастра для территорий с особым режимом использования и экономических основ компенсационных отношений по возмещению убытков земле I 5

1 владельцев, причиняемых ограничением их прав, а также потерь сельскохозяй L

; ственного производства, вызванных ограничением использования и ухудшени I

[ ем качества сельскохозяйственных угодий.

Названная цель предопределила постановку следующих задач:

1) определить и систематизироватьсодержание ограничительных (обременительных) отношений, возникающих в связи с функционированием режимообразующих объектов;

2) определить состав земельно-кадастровых показателей о земельных участках с особым режимом использования;

3) разработать теоретические и методические положения формирования объектов (земельных участков) с особым режимом использования;

4) систематизировать и оценить виды ущерба в результате наложения ограничений (обременении) в использовании земель и прав землепользователей;

5) оценить влияние повышения информативности земельного кадастра за счет сведений о землях с особым режимом использования на эффективность принимаемых решений в сфере использования и охраны земель.

Предмет и объект исследования. Исследование проводилось на примере земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, обороны и иного назначения в Московской области. Объектом исследования явились земельные участки, особый режим использования которых обусловлен требованиями охраны функционирующих линейных объектов и сооружений.

Предметом исследования является ведение государственного кадастра на землях, требующих особой охраны и особого режима использования.

Методология и методика исследования. Методологией исследования является теория и принципы построения системы государственного земельного кадастра. Методологической основой исследования явились законы РФ, постановления Правительства РФ, указы Президента РФ, регулирующие отношения в сфере земельного кадастра, землеустройства и недвижимости. Основными методами исследований в работе явились: абстрактно-логический, аналитический, исторический, монографический, расчетно-конструктивный, статистико-экономический, эмпирический, а также использовалась теория и методы экспертных оценок. При подготовке работы использованы данные статистической отчетности Госкомзема и комитета по земельным ресурсам и землеустройству Московской области, справочно-методической литературы научных учреждений и других организаций, нормативных справочников и монографических обследований.

Теоретическую основу исследования составили научные работы по общей теории землеустройства, земельного кадастра, земельного и экологического права, материалы конференций и семинаров, научные труды отечественных и зарубежных ученых.

Научная новизна диссертации заключается в следующем:

1) сформулированы теоретические положения о содержании ограничительных (обременительных) отношений при реализации субъектами прав на территориях с особым режимом использования земель;

2) разработана система земельно-кадастровых показателей земельных участков территорий с особым режимом использования для целей усиления информативности государственного земельного кадастра;

3) обоснованы методические положения формирования объектов для целей кадастра земель с особым режимом использования;

4) впервые разработана методика установления границ режимообразую- щих объектов и охранных (защитных) зон;

5) систематизированы виды ущерба, наносимого ограничительно обременительными отношениями;

6) разработаны методические положения определения объема ущерба, наносимого землям сельскохозяйственного назначения при установлении особого режима землепользования; 7) предложена методика расчета потерь сельскохозяйственного производства для сельскохозяйственных угодий земельных участков с особым режимом использования (на примере охранных зон линейных сооружений подземного размещения).

Основными положениями диссертации выносимыми на защиту являются:

1) теоретические положения о содержании ограничительных (обременительных) отношений в структуре вещных прав на земельные участки;

2) принципы получения, систематизации и использования сведений о землях с особым режимом использования в земельном кадастре;

3) методические положения формирования объектов государственного земельного кадастра на территориях с особым режимом использования;

4) методика установления границ земельных участков охранных (защитных) зон режимообразующих объектов;

5) содержание и структура ущерба, наносимого землевладельцам, а также потерь сельскохозяйственного производства, вызываемых ограничением использования земель и ухудшением качества сельскохозяйственных угодий;

6) методика расчета потерь сельскохозяйственного производства на земельных участках с особым режимом использования.

Практическое значение работы. Обоснованные и предложенные для реализации методические положения по формированию объектов для целей государственного земельного кадастра территорий с особым правовым режимом могут использоваться в практической деятельности территориальных органов и учреждений Росземкадастра, проектными институтами по землеустройству, предприятиями, выполняющими работу для целей ведения кадастра.

Разработанные в диссертации процессуальные аспекты установления охранных (защитных) зон (на примере линейных объектов) должны лечь в основу комплекса работ, выполняемого при государственном кадастровом учете земель и межевании. Рекомендации по оформлению земельных участков объек 8

тов специального назначения и ограничительно обременительных отношений, а также сервитутов должны стать составной частью процесса межхозяйственного землеустройства и практической деятельности организаций и предприятий, в чьем ведении находятся земли линейных объектов.

Апробация работы. Основные положения диссертации отражены в публикациях общим объемом 3,4 п.л., обсуждены на кафедре землепользования и земельного кадастра ГУЗа, используются в учебном процессе.

Основные выводы диссертационного исследования были изложены на научной конференции "Землеустройство и земельный кадастр: теория, методика, практика", в рамках Круглого стола на тему "Оптимизация землеустроительных технологий и подготовка кадров в интересах городского хозяйства", научно-практической конференции "Потенциал московских вузов и его использование в интересах города", на практических семинарах Мособлкомзема "Опыт инвентаризации линейных объектов". Разработанная автором методика формирования земельного участка с особым режимом использования применялась Федеральным Управлением автомобильных дорог "Центральной России" при разработке технического задания на выполнение работ по инвентаризации земель, занимаемых автодорогами федерального значения.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

1. Отчет о наличии земель и распределении их по категориям и пользователям: Рабочая тетрадь. - М.: ГУЗ, 1996. - 0,9 п.л. (в соавторстве).

2. Регистрация прав на землю и недвижимость, связанную с землей: Методические указания к курсовой работе. - М.: ГУЗ, 1997. - 1,0 п.л. (в соавторстве).

3. Процессуальные особенности установления ограничений (обременении) // Тезисы науч. практ. конференции по итогам НИОКР за 1997 г. - М.: ГУЗ, 1998.-С. 148-150. - 0,1 п.л. (в соавторстве). 4. Исторические аспекты установления прав на землю // Науч. т-ы ГУЗа "Итоги научно-практической работы молодых ученых и специалистов за 1997 год". - М.: ГУЗ, 1997. - С.65-67. - 0,2 п.л.

5. Процессуальные особенности установления обременении // Сб. науч. т- в ГУЗа "Проблемы землепользования и земельного кадастра в условиях перехода к рыночной экономике". - М.1 ГУЗ, 1998. - C. 118-12L - 0,2 п.л.

6. Основные принципы совершенствования содержания и порядка ведения земельного кадастра // Сб. науч. т-в "Экономика и экология землевладения и землепользования". - М.: ГУЗ, 1998 - С. 107-112. - 0,25 п.л. (в соавторстве).

7. Формирование объектов кадастрового учета земель с особым правовым режимом использования // В сб. тезис, науч.-практ. конференции "Землеустройство и земельный кадастр: теория, методика, практика." - М.:ГУЗ, 1999. - 0.170-173. - 0,18 п.л. (в соавторстве).

8. Формирование объектов кадастрового учета земель крупного мегаполиса // Науч.-практ. конф. - круглый стол "Оптимизация землеустроительных технологий и подготовка кадров в интересах городского хозяйства." - М.: ГУЗ, 1999. -С. 51. 0,06 п.л. (всоавторстве).

9. Обременения в использовании земель // Учебное пособие "Научные основы земельного кадастра." / Под ред. А.А. Варламова - М.: ГУЗ, 2000. - С. 51-56.-0,32 п.л.

10. Особенности возникновения ограничительных отношений // Сб. науч. т-в ГУЗа "Теория и методы ведения земельного кадастра РФ." - М.: ГУЗ, 2000. С. 101-104.-0,19 п.л. (в соавторстве).