

Отсюда возникает необходимость обеспечить такой порядок, при котором хозяйственное использование земель, удовлетворение иных общественных интересов не будут приводить к потере полезных свойств земель, их деградации, сокращению площадей и, как следствие, вызывать опасные социальные и экономические последствия и угрозу устойчивому развитию общества.

В связи с этим появилась востребованность в правовом закреплении земельных отношений, поскольку право есть регулятор всех общественных отношений. Посредством правовых средств воздействия поддерживается такой режим деятельности общества, который гарантирует удовлетворение разнообразных потребностей людей, связанных с землями, имея в виду сохранение земель как основы дальнейшего развития общества.

Основной Закон России – Конституция Российской Федерации³, в ст.67 устанавливает, что территория России включает в себя территории ее субъектов, внутренние воды и территориальное море, воздушное пространство над ним. Под территорией, прежде всего, понимается сухопутная часть, то есть земля. Таким образом, земельные ресурсы России – это земли, которые находятся в границах территории Российской Федерации, за исключением территориального моря.⁴

В соответствии со ст.2 Земельного кодекса Российской Федерации⁵ земельные отношения регулируются данным Кодексом, а также федеральными законами и иными актами, принимаемыми в соответствии с ними.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации вся земля в России находится в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а земельный фонд России в зависимости от основного целевого назначения делится на категории.

³ Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года. – М.: 2014.

⁴ Авраменко И.М. Основы природопользования/Серия «Высшее профессиональное образование» - Ростов-на-Дону: «Феникс», 2014. – С.241.

⁵ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2014 года № 136-ФЗ//Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

Экономическая стоимость земли – категория больше метафорическая, однако ее отсутствие не исключает денежной оценки земли в целях ее наиболее эффективного использования.

Земля – важнейший природный ресурс, главное средство производства в сельском, лесном хозяйстве и горном промысле, а также пространственный базис для размещения зданий, сооружений и других объектов.⁶

Выделяются два самостоятельных, но взаимных понятия: объект правового регулирования и объект правовой цели. Применительно к земельным отношениям объектом правового регулирования является земля в целом, а объектом цели – ее рациональное, эффективное использование, охрана, создание условий для правильного формирования и развития земельного рынка, воспроизводство плодородия почв, сохранение и улучшение окружающей среды, охрана прав субъектов земельных правоотношений.

Объектом правоотношения по использованию земли всегда является индивидуально определенный земельный участок и земельная доля.

Земельный участок представляет собой часть земли, отделенную и обозначенную на местности при помощи границ. Земельная доля – это часть земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Доля является самостоятельным объектом земельных прав, но при этом на местности не выделяется.

Под землей как объектом правового регулирования понимаются только те ее элементы, в отношении которых установлен правовой режим. В частности, не учитываются такие свойства, как ее рельеф, пересеченность объектами, типы почв и т.д.

Как уже указывалось, объекты земельных отношений – это земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков.

Все земли в Российской Федерации разделены на категории, содержащие определенные группы свойств; они, в свою очередь,

⁶ Ерофеев Б.В. Земельное право России. Учебник. – М.: ООО «Профобразование», 2013. – С.21.

подразделяются на виды, обладающие определенным свойством. Так, среди категорий земель выделены земли поселений, а в этой категории имеются земли городских и сельских поселений.

Особенности, свойственные земельным участкам, являющимся, как правило, непосредственным объектом земельных отношений, выражающихся в их местонахождении и размерах на местности. Если местонахождение участка указывает на то, в какой категории земель он находится, значит и какой режим на него распространяется, то размеры участка на местности указывают на то, с какими землепользованиями он граничит, какие ограничения возникают из данного соседства.

Земельные участки обособляются не только физически, то есть отграничиваются на местности, но и юридически, то есть права конкретных субъектов на данный земельный участок закрепляются в документах, имеющих юридическую силу.

Федеральный Закон РФ от 2 января 2000 года «О государственном земельном кадастре»⁷ дает определение земельного участка как объекта государственного учета и регистрации: «Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами». Соответственно, государственному кадастровому учету подлежат не только площадь земель и характеристики почвенного слоя, но и произрастающий на нем лес, водные объекты, участки недр и т.п.

Все земельные участки в пределах территории России независимо от их целевого назначения и формы собственности выступают объектом

⁷ Федеральный Закон Российской Федерации от 2 января 2014 года № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»//Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

государственного кадастрового учета. Учету подлежат земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан и юридических лиц, пожизненном наследуемом владении, пользовании, аренде. Учитываются также земли городских и сельских поселений, земли и границы субъектов РФ, муниципальных образований, территориальные зоны.

Обязательным при ведении учета земель является выделение мест проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп, участников, занятых особо охраняемыми природными и историко-культурными объектами.

По результатам государственного кадастрового учета ведется Единый государственный реестр земель. В нем хранятся сведения не только о существующих, но и о прекративших свое существование земельных участках. Единый государственный реестр подлежит вечному хранению. Его уничтожение или изъятие не допускается.

На основании Указа Президента Российской Федерации № 314 от 9 марта 2014 года Постановление Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2014 года были определены полномочия Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.⁸ На основании данного постановления основными функциями Федерального агентства кадастра объектов недвижимости являются: создание и ведение государственного кадастра объектов недвижимости на базе государственного земельного кадастра, государственного градостроительного кадастра и системы технического учета зданий и сооружений; организация проведения государственной кадастровой оценки земель и оценки иных объектов недвижимости, утверждение их результатов; землеустроительное обеспечение на землях, находящихся в федеральной собственности; осуществление государственного мониторинга земель; предоставление сведений, содержащихся в государственном кадастре объектов недвижимости;

⁸ Постановление Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2014 года № 202 «Вопросы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости»//Российская газета от 13 апреля 2014 года № 76.

предоставление сведений о налогооблагаемой базе при исчислении земельного налога и налогов на имущество; оказание услуг в сфере землеустройства, государственного кадастрового учета, государственной кадастровой оценки земель, оценки иных объектов недвижимости; проведение экспертизы землеустроительной документации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 августа 2004 года утверждено Положение о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости.⁹

На основании этого Положения Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению государственным имуществом и оказанию государственных услуг в сфере ведения кадастров объектов недвижимости, землеустройства, инвентаризации объектов градостроительной деятельности, государственной кадастровой оценки земель и государственного мониторинга земель, а также по государственному земельному контролю.

Ведение кадастрового учета – многоплановая постоянная работа, которая заключается в сборе сведений о земельных участках, их документировании в Едином государственном реестре земель, на кадастровых картах, накоплении, обработке, учете и хранении. Сбор данных производится в процессе инвентаризации и мониторинга земель, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, инспекционного контроля, землеустройства, выполняемых разнообразными уполномоченными государственными органами, а также негосударственными организациями и гражданами в разрешенных случаях.

Кадастровый учет производится по инициативе государственных органов, органов местного самоуправления либо заинтересованных граждан и юридических лиц, которые обращаются с соответствующей заявкой. К

⁹ Постановление Правительства Российской Федерации от 19 августа 2004 года № 418 «Об утверждении Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости»//Российская газета от 31 августа 2014 года.

заявке прилагаются правоустанавливающие документы и документы о межевании земельного участка. После проверки представленных документов на их основе составляется описание земельного участка в Едином государственном реестре земель, присваивается кадастровый номер, составляется карта земельного участка и формируется кадастровое дело.

По общему правилу, пользование земельным участком осуществляется за плату. Одновременно допускается установление исключений, которые по земельному законодательству выражены в виде льгот для отдельных категорий субъектов и по отношению к категориям земель.

Правовые основы взимания платежей сформулированы в ЗК РФ и в специально принятом по этому вопросу Законе «О плате за землю» 2014 года¹⁰, постоянно остающемуся в поле зрения законодателей, вносящих в него дополнения и поправки, а также в Налоговом кодексе Российской Федерации.

Земельный налог взимается в подавляющем большинстве случаев землепользования, поскольку законом установлено, что собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом.

Для целей налогообложения устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Она определяется по результатам кадастровой оценки либо в процентном соотношении к рыночной стоимости земельного участка.

Подытоживая вышесказанное, можно сделать следующие выводы:

- земельные ресурсы – это земля (почвенный покров), основной структурной единицей которой является земельный участок;
- земельные участки подлежат государственному учету и имеют ценностное выражение;
- существует два основных вида платежа за землю – земельный налог и арендная плата.

¹⁰ Закон Российской Федерации от 11 октября 2014 года № 1738-1 «О плате за землю» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 07.03.2005 года)//Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

1.2 Особенности природно-ресурсного потенциала муниципального образования.

Природно-ресурсный потенциал любого муниципального образования определяется наличием природных ресурсов, их количеством, качеством, сочетанием и потребительской стоимостью. К ним относятся: земля, почва, недра, воды, ресурсы растительного и животного мира, рекреационные природные ресурсы и другие компоненты природной среды. Размещение, условия освоения и характер использования потенциала природных ресурсов влияют на содержание и темпы регионального развития.

Рассматривая особенности процесса управления территорией административного района с точки зрения сложной системы, необходимо исходить из того, что она состоит из компонентов, каждый из которых также представляет собой сложную систему. При этом, по нашему мнению, основным системообразующим компонентом является земля. Поэтому при управлении территориями земельные ресурсы оказывают прямое воздействие на все стороны экономической и социальной жизни общества, на взаимоотношения внутри общества. В данной работе под термином «территория» подразумевается территория муниципального образования с проживающим населением, действующими социальными, экономическими, политическими, экологическими факторами. В Российской Федерации реализация прав граждан в решении вопросов жизнедеятельности, затрагивающих интересы социально-экономического развития территории, где они проживают, закреплена Конституцией РФ. Учитывая неоднородность природных, экономических и социальных условий регионов, статьей 3 Конституции РФ предусмотрено многообразие моделей самоуправления территориальных образований, в состав которых входят административно-территориальные и муниципальные образования, осуществляющие соответственно государственное управление и местное самоуправление. Административно-территориальными образованиями являются территории, в границах которых исполняют свои полномочия территориальные органы