

земельный участок, может быть реализовано без приглашения фактического его владельца.

Предназначение комплексных кадастровых работ состоит в том, чтобы на карте России не осталось ни одного белого пятна, отсутствовали наложения и каждый субъект РФ, муниципальное образование, собственник земельного участка имел информацию о границах своих владений. Решить эту глобальную задачу необходимо в сжатые сроки.

Законодатели предусмотрели, что ее решение неминуемо будет связано с возникновением спорных границ. Законом предусмотрено нанесение на карту-план территории участков со статусом «спорные».

В течение 15 лет можно будет оспаривать этот статус в суде, либо договариваться с конфликтующей стороной. Если за эти годы спор не решится и суд не вынесет окончательного решения, то граница автоматически будет считаться согласованной.

Законодательные новации не только должны сократить количество судебных земельных споров между соседями по пересечению и наложению границ, но и ликвидируют хаос «виртуальных» земельных участков, которые сегодня непонятно кому принадлежат. В итоге земли обретут ответственных собственников-налогоплательщиков. Больше половины земельных участков в России, уже, кстати, внесенных в ЕГРН, не отвечают требованиям законодательства.

В итоге сложилась парадоксальная ситуация: совокупная площадь всех участков внутри одного кадастрового квартала может вдвое превышать площадь самого квартала. Полтора миллиона участков пересекаются и накладываются друг на друга.

С 1 января 2018 г. точное описание границ участков будет обязательным условием для вовлечения их в оборот: без этого нельзя будет покупать, продавать, дарить и закладывать землю.

УДК 332.38

Студ. О.В. Надеева, А.А. Покрышкна
Рук.: О.Б. Мезенина
УГЛТУ, Екатеринбург

ПЕРЕВОД АРЕНДУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ

Арендуемая гражданами земля принадлежит государству, муниципалитету или другому собственнику, но Земельный Кодекс РФ позволяет перевести землю из аренды в частную собственность. Причем, действующий

арендатор будет иметь приоритетное право выкупа, а будущий собственник имеет право продать, снова сдать в аренду, подарить или оставить в наследство оформленный в собственность земельный участок [1].

Сейчас каждый гражданин нашей страны может взять земельный участок в аренду у государства. Не нужно сразу отдавать большую сумму денег за этот земельный участок, можно сначала заключить с государством договор на долгосрочную аренду участка, который предназначен для индивидуальной жилищной застройки. Сразу после постройки дома можно будет выкупить данный земельный участок по льготной цене.

Аренда земель в населенных пунктах и сельских поселениях регулируется ст. 3 ФЗ РФ от 25.10.2001 г. № 137. Согласно ст. 3.4 этого закона выделение участков земли в аренду регулируют местные органы самоуправления. На сайтах административных районов Российской Федерации публикуются нормативные документы всех сельских поселений этого района, а также перечень участков земель в населенных пунктах района. Некоторые из них содержат информацию о земельных участках, выставленных на торги по аренде земель с указанием их стоимости. Важно при заключении договора на аренду земельного участка обращать внимание на назначение земельного участка, чтобы в последствии не возникло проблем с нецелевым назначением участка [2].

По инициативе администрации сельского поселения или населенного пункта земли, выставленные на аукцион по аренде для строительства зданий и сооружений, купить нельзя. Предоставляется только право аренды. Также можно организовать торги по инициативе граждан. Инициировать аукцион можно на уже сформированные участки земель в пределах населенного пункта, сельского поселения или на земли сельскохозяйственного назначения. Сформированные земли – это участки, которые состоят на кадастровом учете, и зафиксированы на картах Росреестра. Подавая заявление на такой земельный участок, нужно указать его кадастровый номер и целевое использование. После чего нужно будет ждать ответ не более 2 месяцев, он может оказаться как положительным, так и отрицательным. Могут отказать по причинам:

- на этот участок земли нет регистрации государственной собственности;
- не совпадает целевое использование данных земель;
- на данном участке расположен объект (дом, постройка), который принадлежит другим собственникам, и другие причины.

Когда же проводят аукцион, определяется победитель торгов, его данные, а также описание земельного участка, размер оплаты аренды, заносят в протокол, который подписывают организатор и победитель. После чего

установлен срок 10 дней для заключения договора аренды на земельный участок.

Цена аренды устанавливается по результатам торгов. А первоначальная ставка для аукциона берется не более 1,5 % от кадастровой стоимости данного участка, при условии, что была кадастровая оценка не более 5 лет до аукциона. Если же ее не было, то процентная ставка берется от рыночной цены земли.

Также возможно предоставление аренды земельного участка без аукциона, необходимо обратиться с заявлением на предоставление аренды земельного участка в администрацию населенного пункта или сельского поселения по принадлежности интересующего участка земли. Тогда его арендная плата рассчитывается из кадастровой стоимости данного земельного участка.

Согласно ст. 39.7 Земельного кодекса, ежемесячная арендная плата за пользование земельным участком, который находится в собственности государства или муниципалитета, не может быть выше суммы земельного налога, который рассчитывается с учетом всех региональных коэффициентов [1].

Срок договора аренды на земельный участок разный, зависит от целевого назначения земельного участка и устанавливается в каждом регионе страны самостоятельно. Земельный участок под ИЖС дается в аренду на 20 лет, участок можно будет выкупить сразу, как будет построен дом, даже если это будет меньше 20 лет, либо продлить аренду данного земельного участка.

Чтобы продлить договор аренды земельного участка нужно обязательно заранее подать заявление на продление, до того, как кончится срок аренды, в противном случае данный земельный участок будет выставлен на аукцион. Также не менее важно, как можно быстрее зарегистрировать договор аренды, так как сумма арендной платы исчисляется с момента подписания договора.

Для регистрации договора аренды земельного участка в Росреестре нужно подать следующие документы:

- договор аренды земли в трех экземплярах;
- постановление о выделении земельного участка;
- документы, удостоверяющие личность арендатора;
- оплата госпошлины (квитанция).

Также Законом о приватизации земельных участков в Российской Федерации предусмотрены следующие ограничения смены собственности:

- зарезервированные участки для государственных или муниципальных проектов;
- находящиеся в зоне отчуждения железнодорожного, автомобильного транспорта, речных, морских портов и аэропортов;

- полигоны, зараженные опасными для здоровья человека веществами;
- улицы, парки, городские сады, заповедные зоны;
- охранные зоны водозаборов (подземные и поверхностные источники воды) и очистных сооружений;
- земли лесного и водного фонда, природные заповедники;
- земли Министерства обороны [3].

Перевести участок из аренды во владение имеют право граждане РФ, но сделать они это могут только один раз в жизни. Оформление в собственность просто необходимо, если в будущем есть желание продавать, дарить или менять данный земельный участок.

Мы рассмотрели переход от аренды к собственности на примере земельного участка, расположенного в Свердловской области, город Камышлов, улица Свердлова 106 а. Договор на аренду земельного участка от 31 декабря 2014 г. Было подано заявление на аренду данного земельного участка. В заявлении обязательно нужно указать кадастровый номер желаемого участка и его целевое назначение. После чего органы местного самоуправления выносят решение о разрешении или запрете аренды на данный земельный участок. В нашем случае последовало разрешение на аренду. Весь процесс не должен занять больше 2 месяцев. Затем можно получить аренду на желаемый земельный участок без проведения аукциона, но в нашем случае состоялся аукцион. О том, что он состоится, было объявление в местной газете. После проведения аукциона данные победителя, описание земельного участка и цена аренды указываются в протоколе проведения аукциона. После чего победитель и организатор аукциона подписывают этот протокол. Для заключения договора на аренду земли есть срок 10 дней. Договор на аренду земельного участка заключен от 31 декабря 2014 г. Срок действия данного договора до 23 декабря 2024 г., т. е. договор на аренду земельного участка был заключен сроком на 10 лет.

Затем после сбора полного пакета документов на аренду земельного участка, а также сбора документов, разрешающих строительство на данном участке объекта капитального строительства, арендаторами началось строительство. Получение технического плана здания и постановка данного здания на кадастровый учет. После чего было подано заявление на приобретение в собственность арендуемого земельного участка. Органы местного самоуправления города Камышлова разрешили перевести земельный участок из аренды в собственность. 1 июня 2017 г. был заключен договор купли-продажи на земельный участок с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство по адресу Свердловская область, город Камышлов, улица Свердлова 106 а. Также 1 июня 2017 г. было подписано соглашение о прекращении действия договора аренды и акт приема передачи на данный земельный участок. Теперь земельный участок

находиться в собственности. Последний важный документ – это выписка из ЕГРН о собственности на данный земельный участок.

Путь перевода земельного участка от аренды к собственности долгий и трудоемкий (рисунок). Нужно подготовить и собрать большой пакет документов, как для аренды, так и для перевода в собственность земельного участка.

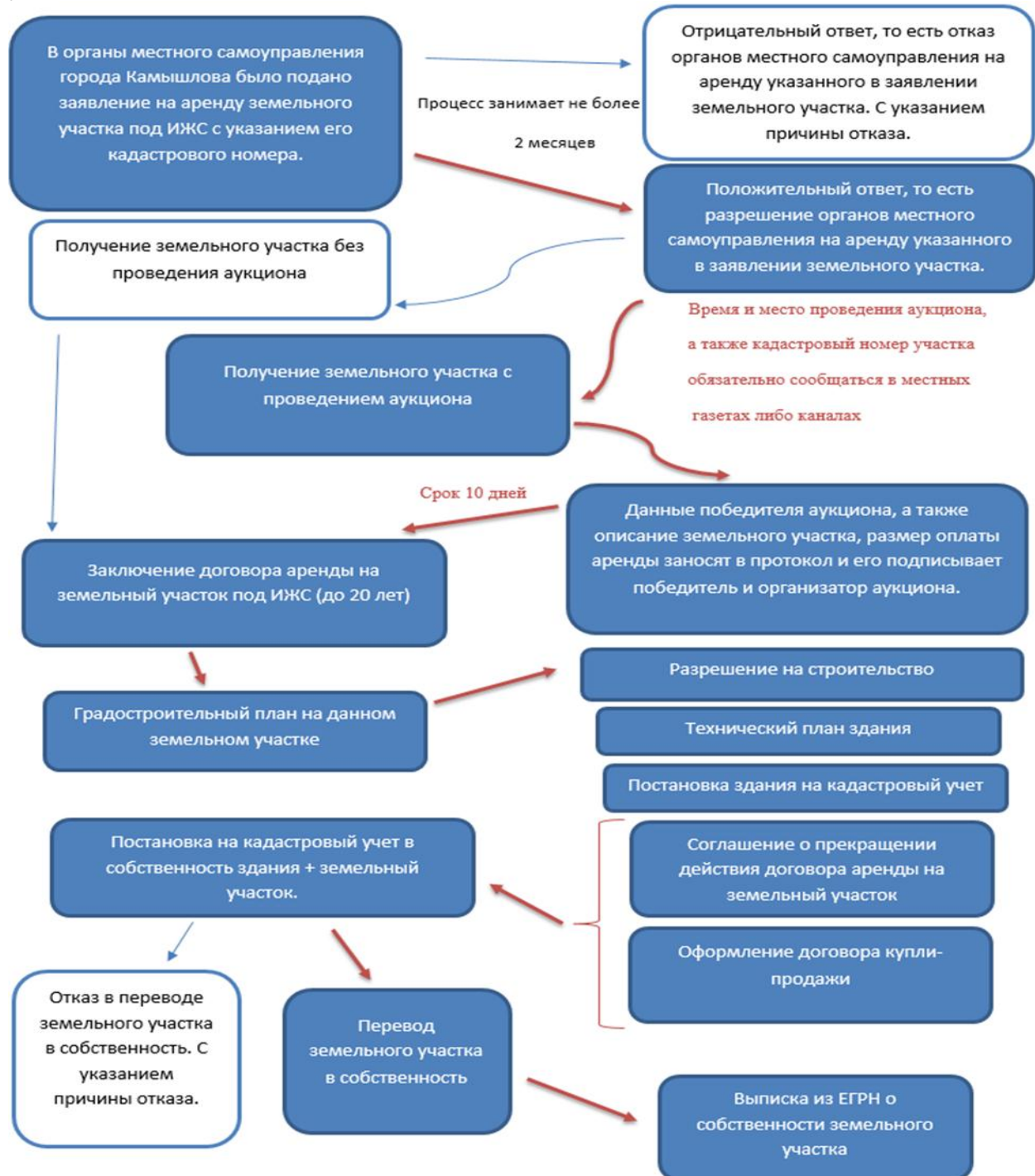


Схема перехода от аренды земельного участка к собственности

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.) [Электронный ресурс]: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
2. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ (ред. от 01.07.2017 г.) «О приватизации государственного и муниципального имущества».

УДК 630.232

Студ. С.А. Нурджанян, К.А. Щепелин
Рук. Л.П. Абрамова
УГЛТУ, Екатеринбург

**ЛЕСОВОДСТВЕННАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПОДПОЛОГОВЫХ
КУЛЬТУР СОСНЫ КЕДРОВОЙ В УСЛОВИЯХ
ГКУ СО «ДИРЕКЦИЯ ЛЕСНЫХ ПАРКОВ» г. ЕКАТЕРИНБУРГА**

Подпологовые культуры создают для повышения продуктивности и устойчивости расстроенных древостоев, выращивания сложных по составу и структуре насаждений, а также с целью сокращения оборота хозяйства, повышения декоративных и защитных свойств лесов, обогащения кормовой базы диких животных. Искусственное возобновление является составляющей частью лесного хозяйства [1].

Заложили пробные площади для изучения искусственного возобновления на территории ГКУ СО «Дирекции лесных парков». В соответствии с Приказом от 28 марта 2007 г. № 68 «Об утверждении перечня лесорастительных зон и лесных районов Российской Федерации» Дирекция лесных парков г. Екатеринбург по лесорастительному районированию относится к Средне-Уральскому району. Было заложено 4 временных пробных площади в сосняке разнотравном.

По лесоводственно-таксационной характеристике можно отметить, что полнота древостоев на данных участках варьирует от 0,3 до 0,5, это говорит нам о том, что древостой на 1 ПП и 2 ПП низкополнотный, а на 3ПП и 4ПП относится к среднеполнотным. Изученные древостои относятся к высокобонитетным I класса. Запас колеблется от 105 до 168 м³/га. Наибольший на ПП 4. Изученные древостои относятся к приспевающим и спелым. Стоит отметить, что на 1 и 2 ПП состав древостоя 10С, на 3 ПП состав древостоя 7СЗБ, на 4 ПП 10С+Б. Возраст древостоев варьирует от 85 до 105 лет.