

Правительство Санкт-Петербурга  
Комитет по образованию  
Санкт-Петербургское государственное бюджетное  
профессиональное образовательное учреждение  
«Колледж электроники и приборостроения»

Т. А. Высоцкая

**Использование квест-проектов для организации образовательной  
деятельности по дисциплине «Экологические основы  
природопользования» для обучающихся по специальностям: 11.02.02.  
Техническое обслуживание и ремонт радиоэлектронной техники (по  
отраслям), 11.02. 01. Радиоаппаратостроение**

(методическая разработка)

Печатается по решению методического совета колледжа

**Высоцкая, Т. А.** Использование квест-проектов для организации образовательной деятельности по дисциплине «Экологические основы природопользования» для обучающихся по специальностям: 11.02.02. Техническое обслуживание и ремонт радиоэлектронной техники (по отраслям), 11.02. 01. Радиоаппаратостроение [Текст] : методическая разработка / Т. А. Высоцкая; СПб ГБ ПОУ «Колледж электроники и приборостроения». – СПб., 2017. – 39 с.

*В методической разработке представлен урок в форме квест-проекта для индивидуальной и групповой работы преподавателя со студентами, осваивающими учебную дисциплину «Экологические основы природопользования». Данная форма работы позволяет студентам не только получить значительный объем информации по дисциплине, но и самостоятельно выявить эту информацию и применить ее в практической деятельности.*

## Содержание

<b>Пояснительная записка</b> .....	3
Методика проведения урока с использованием метода квест-проекта.....	4
Квест-проект по теме «Категории земель» для студентов по специальностям 11.02.02. Техническое обслуживание и ремонт радиоэлектронной техники (по отраслям), 11.02. 01. Радиоаппаратостроение.....	7
Кейс-папка «Категории земель в Российской Федерации и порядок перевода земель из одной категории в другую».....	8
<b>Список литературы</b> .....	39

## Пояснительная записка

Перед системой профессионального образования встает проблема подготовки подрастающего поколения к самостоятельному принятию решений и ответственному действию, к жизни и профессиональной деятельности в высокоразвитой информационной среде, эффективному использованию ее возможностей и защиты от негативных воздействий. В связи с этим для организации образовательной деятельности применяются традиционные и инновационные методы. Один из инновационных методов – квест-проект.

При использовании компьютерных квест-проектов привлекательным является, то, что существуют, по крайней мере, два результата. Первая составляющая оценки результата это, собственно, та видимая часть, которая и является выполненным квест-проектом. Причем оценивается не объем освоенной информации (что изучено), а ее применение в деятельности (как применено) для достижения поставленной цели. Второй же результат – это педагогический эффект от включения студентов в «добывание знаний» и их логическое применение, то есть включение их в информационную деятельность.

Квест-проект может быть предназначен для групповой и для индивидуальной работы. Этот метод эффективен и с точки зрения организации разноуровневой работы учащихся с разными стартовыми возможностями. Студенты, самостоятельно определяя проблему над которой будут работать, выбирают для себя психологически оптимальный индивидуальный темп, направление и объем работы.

## **Методика проведения урока с использованием метода квест-проекта**

1. Для организации эффективной работы обучающихся необходимо создать алгоритм действий.

Образовательный этап проводится с опорой на разработанную систему учебных элементов, проверка осуществляется с помощью системы трехуровневых компетентностно-ориентированных заданий.

2. Индивидуальный темп работы позволяет усилить педагогическое сопровождение каждого студента. Преподаватель выступает в роли тьютера, помогает студентам сформулировать проблему, но не даёт готовых ответов. При формулировании противоречий используется технология кейс-стади. Для группы студентов был разработан сценарий, в котором определены цели и задачи для каждой роли, отчеты оформлены в виде веб-страниц с видео-текстовыми приложениями и др. Для работы составлен список информационных ресурсов.

3. Следующим этапом является создание веб-квеста (пошаговые действия):

Шаг 1. Изучение сортов растений, создание компьютерного варианта определения болезни или повреждения. Составление описания сортов растения.

Шаг 2. Постановка проблемы болезни растения или повреждения. Создание проблемного задания для выполнения квест-проекта с описанием объекта исследования.

Шаг 3. Выяснение причины появления болезни растения, анализ причины появления болезни.

Шаг 4. Составление проекта защитных мероприятий. Подведение итогов. Например:

## «Здоровая капуста»

- Поврежденные листья капусты для каждой микрогруппы;
- Введение пояснение преподавателя по ходу работы с кейс - папкой;
- Сценарий – алгоритм действий и ссылки на материал кейса;
- Формирование технологии определения повреждения;
- Разработка системы защитных мероприятий;
- Разработка карантинных мероприятий;
- Разработка технологических приемов для выращивания капусты на приусадебном участке;
- Вывод.

После проделанной работы выяснилось, что применение образовательных квестов как средство формирования профессионального мышления позволяет:

- развивать навыки информационной деятельности человека;
- формировать положительное эмоциональное отношение к процессу познания, повысить мотивацию обучения, качество усвоения по образовательному курсу профессионального модуля;
- развивать творческий потенциал у студентов;
- формировать общеучебные умения овладения стратегией усвоения учебного материала;
- позволяет углубить знания по технологии выращивания овощей;
- формулировка и разрешение противоречий дает навыки решения конкретных проблем.

Положительными сторонами такой формы является и то, что студент приобретает дополнительные возможности, осваивая методику проектирования и работая в проектах: учится выходить за рамки содержания и форм представления учебного материала преподавателем; получает дополнительную возможность профессиональной экспертизы своих творческих способностей и умений; учится использовать информационное пространство сети Интернет для расширения сферы своей творческой деятельности; имеет возможность сравнивать свой творческий

продукт с работами других участников проекта, может найти адекватную для себя творческую среду, образовательное пространство, в которой его возможности реализуются в большей степени.

Квест-проект объединяет результаты обучающихся, служит учебником, организуется интерактивный диалог, как следствие, происходит повышение мотивации к обучению, развитие творческих способностей студентов.

Наряду с этим отмечается недостаток квест-проектов: большой объем работы затрудняет применение квеста для широкой практики.

**Квест-проект по теме «Категории земель»**  
**для студентов по специальностям 11.02.02. Техническое**  
**обслуживание и ремонт радиоэлектронной техники (по отраслям),**  
**11.02. 01. Радиоаппаратостроение**

1. Разработать тест по предыдущей теме.

2. Создать кейс-папку по изучаемой теме. Студенты должны составить проект использования земель различных категорий (желательно схему района – карту чистую).

Следует отметить, что преподавателем должен быть четко определен итоговый результат самостоятельной работы (например, задана серия вопросов, на которые нужно найти ответы, определена проблема, которую нужно решить, определена позиция, которая должна быть защищена, и указана другая деятельность, которая направлена на переработку и представление результатов, исходя из собранной информации).

Шаг 1. Изучить правовой механизм изменения категории земель, составить алгоритм действий.

Шаг 2. Определить возможные причины отказа в переводе земель из одной категории в другую (обосновать с точки зрения действующего законодательства).

Шаг 3. Проанализировать особый статус некоторых категорий земель.

Шаг 4. Составить квест-проект использования земель определенной категории (студенты выбирают категорию земель по желанию).

3. Разработать тест по изученному материалу.



**Кейс-папка**  
**Категории земель в Российской Федерации**  
**и порядок перевода земель из одной категории в другую**

В настоящее время вопросы, связанные с категориями земель и порядком перевода земель из одной категории в другую являются актуальными. Понятие категории земель установлено Земельным Кодексом РФ, а также вступившим в силу 5 января 2005 г. Федеральным Законом № 172-ФЗ от 21.12.2004 г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

**Виды категорий земель**

По целевому назначению земли в Российской Федерации разделены на следующие категории (п. 1 ст. 7 ЗК РФ):

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

**Уполномоченные органы**

Согласно положению п. 1 ст. 8 ЗК РФ отнесение земель к соответствующим категориям и их перевод из одной категории в другую осуществляется в отношении:

земель, находящихся в федеральной собственности – Правительством Российской Федерации;

земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности - органами исполнительной власти субъектов РФ;

земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, – органами местного самоуправления;

земель, находящихся в частной собственности:

земель сельскохозяйственного назначения – органами исполнительной власти субъектов РФ;

земель иного целевого назначения – органами местного самоуправления.

Непосредственный порядок перевода земель из одной категории в другую установлен Федеральным Законом № 172-ФЗ от 21.12.2004 г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон о переводе земель).

### **Правовой механизм изменения категории земель**

Для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель (участков земель) из одной категории в другую в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.

В ходатайстве о переводе земельных участков из состава земель одной категории в должны быть указаны:

- 1) кадастровый номер земельного участка;
- 2) категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить;

3) обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую;

4) права на земельный участок.

При этом к ходатайству в соответствии с Законом о переводе земель должны быть приложены:

1) выписка из государственного земельного кадастра относительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя – физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц;

3) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;

4) заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;

5) согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую;

6) расчеты потерь сельскохозяйственного производства и (или) потерь лесного хозяйства.

Следует учитывать, что в рассмотрении ходатайства может быть отказано в случае, если с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо или к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям, установленным Законом о переводе земель. В этом случае оно подлежит возврату заинтересованному лицу в течение 30 дней со дня его поступления с указанием причин, послуживших основанием для отказа в принятии ходатайства для рассмотрения.

По результатам рассмотрения ходатайства исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких

земель из одной категории в другую, либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в следующие сроки:

1) в течение трех месяцев со дня поступления ходатайства, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации – Правительством Российской Федерации;

2) в течение двух месяцев со дня поступления ходатайства – исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Вышеуказанный акт не может быть принят на какой-либо определенный срок. После принятия акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков направляется заинтересованному лицу в течение четырнадцати дней со дня принятия. Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков может быть обжалован в суде.

### **Возможные причины отказа в переводе земель из одной категории в другую**

Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается в случае:

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

2) наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;

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

## Особенности перевода земель из одной категории в другую

Особенности перевода земель из одной категории в другую регулируются 2 главой Закона о переводе земель, в которой подробно описаны особенности, свойственные каждой отдельной категории земель.

Так, например, перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается только в исключительных случаях, связанных:

- 1) с консервацией земель;
- 2) с созданием особо охраняемых природных территорий;
- 3) с установлением или изменением черты поселений;
- 4) со строительством на землях, непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства, промышленных объектов и с иными несельскохозяйственными нуждами;
- 5) с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
- 6) со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефте-, газо- и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее также – линейные объекты), если кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий на тридцать и более процентов меньше кадастровой стоимости среднерайонного уровня и линейные объекты размещены вдоль дорог и границ полей севооборотов;
- 7) с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства, добычей полезных ископаемых (за исключением общераспространенных полезных ископаемых), содержанием объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, со строительством объектов культурно-бытового, социального,

образовательного назначения, дорог и других линейных объектов при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

При этом перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на тридцать и более процентов превышает кадастровую стоимость средне районного уровня, и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, в другую категорию не допускается.

Перевод земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения в другую категорию осуществляется без ограничений, но имеет некоторые особенности:

при переводе земель промышленности и иного специального назначения, которые нарушены, загрязнены или застроены зданиями, строениями, сооружениями, подлежащими сносу в другую категорию необходим утвержденный проект рекультивации земель;

при переводе земель промышленности и иного специального назначения, на которых осуществлялась связанная с нарушением почвенного слоя деятельность в другую категорию необходимо сначала произвести восстановление нарушенных земель в соответствии с утвержденным проектом рекультивации земель, за исключением случаев, если такой перевод осуществляется по ходатайству исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Перевод земель особо охраняемых территорий и объектов в другую категорию осуществляется только при наличии положительных заключений государственной экологической экспертизы и иных установленных федеральными законами экспертиз в соответствии с законодательством РФ об охране окружающей среды в случае, если их использование по целевому назначению ввиду утраты ими особого природоохранного, научного, историко-культурного, эстетического, рекреационного, оздоровительного и иного особо ценного значения невозможно.

Перевод земель лесного фонда или земельных участков в составе таких земель в другую категорию допускается в случаях:

если изменение их целевого назначения предусмотрено лесоустроительной документацией или документами территориального планирования и документацией по планировке территории для строительства и эксплуатации объектов здравоохранения, объектов культурно-бытового, жилищно-коммунального, социального назначения, дорог и других линейных объектов;

в связи с установлением или изменением черты поселений.

В иных случаях перевод земель лесного фонда и в другую категорию допускается только при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы и осуществляется в соответствии с лесоустроительной документацией в связи с:

невозможностью их дальнейшего использования по целевому назначению;

прекращением нужд лесного хозяйства;

необходимостью обеспечения обороны страны и безопасности государства, нужд сельского хозяйства, энергетики, добычей полезных ископаемых, содержанием объектов культурного наследия народов РФ.

Перевод земель водного фонда в другую категорию допускается в случаях:

создания особо охраняемых природных территорий;

установления или изменения черты поселений;

размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;

прекращения существования водных объектов, изменения русла, границ и иных изменений местоположения водных объектов при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

Перевод земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель в зависимости от целей дальнейшего использования этого земельного участка осуществляется только после формирования в

установленном порядке земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель.

### **Особенности перевода земель из одной категории в другую в Московской области**

В Московской области данный порядок в настоящее время определен Постановлением Правительства Московской области № 103/6 от 17.02.2005 г. «Об утверждении перечней документов, необходимых для принятия решений о предоставлении земельных участков и о переводе земель из одной категории в другую».

В соответствии с данным Постановлением для осуществления перевода земель из одной категории в другую необходимы следующие документы:

1.ходатайство о переводе земель из одной категории в другую на имя Губернатора Московской области;

2.копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц;

3.выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на испрашиваемый земельный участок, а также копии правоустанавливающих документов на испрашиваемый земельный участок;

4.согласие правообладателя земельного участка на перевод земель из одной категории в другую;

5.решение Координационного совета по имущественным отношениям в Московской области о возможности перевода земель из одной категории в другую;

6.акт выбора земельного участка, с приложением утвержденного органом местного самоуправления муниципального образования



Московской области проекта границ земельного участка (для земель запаса);

7. заключение органа санитарно-эпидемиологического надзора;

8. заключение Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области;

9. заключение Министерства культуры Московской области (при необходимости);

10. заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральным законом;

11. заключение Управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Московской области;

12. выписка из государственного земельного кадастра (кадастровый план земельного участка);

13. при переводе земель сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию также требуются:

заключение Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области, основанное на материалах комплексного почвенного и оценочно-кадастрового обследования сельскохозяйственных угодий, планирования и организации рационального использования земель;

расчет потерь сельскохозяйственного производства.

14. акт на списание мелиоративных систем их собственником, балансодержателем (для мелиорированных сельскохозяйственных угодий);

15. при переводе из одной категории в другую земель, находящихся в утвержденных в установленном порядке охранных зонах объектов, в том числе линейных (электростанции, трансформаторные подстанции, нефтебазы, компрессорные станции, ЛЭП, силовые кабели, кабели связи, автодороги, газопроводы, нефтепроводы и др.) – согласование соответствующих служб;

16. при переводе из одной категории в другую земель, находящихся на территории административно-территориального образования Московской области, на которой исполнительно-распорядительную деятельность в

отдельных (подведомственных) отраслях и сферах государственного управления осуществляет территориальный исполнительный орган – согласование территориального исполнительного органа.

В вопросах, касающихся сроков рассмотрения вышеуказанных документов, причин, по которым в переводе земель из одной категории в другую может быть отказано, необходимо руководствоваться Законом о переводе земель.

### **Назначение земель**

Все мы ходим по земле, о назначении которой не всегда задумываемся. Тем не менее, вопрос о назначении земель был и остается в России весьма актуальным, поскольку не так уж мало желающих купить участок, и построить на нем, например, дом. Однако на самом же первом этапе возникает много юридических проблем. Наученные горьким опытом, многие россияне не желают возводить дом или дачу, чтобы постройка потом «пошла под ковш экскаватора», а потому любая информация о правовых аспектах назначения земель для них будет полезна.

### **Категории земель**

Существует перечень федеральных земель, согласно которому они разделены на семь категорий по назначению:

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленного назначения;
- земли особо охраняемых территорий;
- земли запаса.

Весь земельный фонд так поделили неслучайно. Дело в том, что для каждой указанной категории земель предусмотрен свой правовой режим. Он регулируется специальными законами. Прежде всего, это Земельный кодекс, Лесной кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, а также такие федеральные законы, как «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О садоводческих,

огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», «О личном подсобном хозяйстве», «О недрах», «Об особо охраняемых территориях».

### **Как приватизировать землю**

Какое бы назначение земли из семи нам известных мы ни взяли, у каждого есть свои особенности приватизации. Скажем, для земель лесного фонда, а также земель особо охраняемых территорий и объектов приватизация вообще не предусмотрена. Зато без каких-либо ограничений можно приватизировать земли поселений, садовых и дачных участков. А на приватизацию земель сельскохозяйственного назначения установлены предельные максимальные размеры. Для каждой категории предусмотрена своя кадастровая стоимость земли. Она необходима для того, чтобы исчислять земельный налог. В свою очередь размер земельного налога определяет цену приватизации земельных участков. И, наконец, каждая категория земли имеет свое целевое назначение и разрешенное использование. Так просто изменить их, не получив разрешение органов власти, нельзя. Это чревато неприятными последствиями. В лучшем случае это может обернуться для провинившегося россиянина штрафом, в худшем – прекращением прав на земельный участок. Стало быть, знать целевое назначение земель крайне необходимо.



### **Особый статус некоторых категорий земель**

Целевое назначение земель запаса не определено. Они находятся в государственной или муниципальной собственности и не предоставляются как гражданам, так и юридическим лицам.

Земли водного фонда заняты водными объектами, полосами отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических и водохозяйственных сооружений и объектов.

В категорию земель лесного фонда входят лесные земли. Скажем, земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ей, однако

предназначение их в том, чтобы восстановить те же вырубki или прогалины. В эту же категорию входят земли, предназначение которых в том, чтобы вести на них лесное хозяйство. Имеются в виду дороги, просеки, болота.

В категорию земель особо охраняемых территорий и объектов входят земли природных заказников, государственных природных заповедников, национальных парков, памятников природы и т.д.

К категории земель промышленности и иного специального назначения относят земли за чертой поселений, которые заняты объектами промышленности и энергетики, предприятиями всех видов транспорта, объектами обороны, связи, телевидения, космической деятельности и прочим, прочим, что имеет специальное назначение.

### **На какой земле можно строить**

Следующие две категории земель обычно представляют особый интерес для тех, кто собирается что-то строить или работать на земле. Речь идет о землях сельскохозяйственного назначения и землях поселений.

В первую включаются земли (земельные участки) за чертой поселений, которые предоставлены для нужд сельского хозяйства. Во вторую – земли (земельные участки), которые идут под застройку и развитие городских и сельских поселений. Они отделены чертой этих поселений от других категорий земель.

Необходимо помнить, что назначение земель может меняться. Вот так иногда получается, что участок земли сельскохозяйственного назначения может превратиться в участок, расположенный в землях промышленного назначения и даже в землях запаса.

О подобных тонкостях законодательства необходимо знать тому, кто собирается покупать землю. Для себя он должен сразу определить, к чему он стремится. Один задумал перебраться за город. Второй намеревается только построить дачу. А третий в фермеры «метит» и не более того. Независимо от этого, каждый из них будет строить дом. И может получиться так, что дом этот окажется на земле сельхозназначения, где постройки запрещены.

Точно такая же ситуация может возникнуть на землях лесного и водного фонда, землях промышленного назначения. Поэтому для индивидуального жилищного строительства, как и для малоэтажного строительства, больше всего подходят земли поселений. Ведь на них можно даже прописку оформить, если есть такое желание.

**Чем отличается понятия «категория», «целевое назначение»,  
«разрешенное использование» земельного участка"**

Пункт 1 статьи 7 Земельного Кодекса Российской Федерации устанавливает следующее: «Земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений и т. д.

Исходя из этого, земельное законодательство РФ в зависимости от целевого назначения делит земли на категории. Земли используются только в соответствии с установленным для них целевым назначением, следуя которому определяется их правовой режим.

Под «категорией земель» понимается тип, вид земельных участков, объединенных одним целевым назначением. «Целевое назначение земель» можно определить как особое направление использования земель, функции земель в различных общественных отношениях: производственных, природоохранных и т.д. Таким образом, понятия «категория земель» и «целевое назначение земель» не идентичны: «категория земель» это звено в законодательном делении земель, а «целевое назначение земель» это критерий такого деления.

Все без исключения лица обязаны использовать свои земельные участки в соответствии с той целью, которая была легально определена в момент предоставления земли. Целевое назначение в использовании земельного участка не может быть самостоятельно изменено его собственником или землепользователем. Отклонение от целевого назначения признается земельным правонарушением (глава XIII ЗК РФ, ст. 8.8. КоАП, ст. 285 ГК РФ).

Однако, по объективным причинам, в связи с экономической и социальной целесообразностью возможен перевод земель из одной целевой

категории в другую. При осуществлении такого перевода обязательно должны быть соблюдены специальные процедурные нормы и условия. В зависимости от того, кто является собственником соответствующих земель, решение о переводе их из одной категории в другую принимается различными органами власти. Если земля находится в федеральной собственности или собственности субъекта РФ, то решение об изменении категории принимается соответственно Правительством РФ или органами исполнительной власти субъектов РФ. Органы местного самоуправления принимают решения об изменении категории земель, находящихся в муниципальной или частной собственности. Исключение сделано для земель сельскохозяйственного назначения - решение об изменении земель этой категории принимается только на уровне субъектов РФ, кроме случаев, когда земля находится в федеральной собственности.

В соответствии со ст. 8 ЗК РФ порядок перевода земель из одной категории в другую должен быть установлен федеральным законом. Такой закон вступил в силу 05.01.2005 г. (ФЗ № 172-ФЗ от 21.12.2004 г. «О переводе земель из одной категории в другую»). Согласно новому закону перевод земли возможен только путем изменения категории земли. Об изменении целевого назначения земли в Законе ничего не говорится. Однако, перевод земли из одной категории в другую возможен только при изменении ее целевого назначения, поскольку целевое назначение является критерием деления всех земель на категории. Таким образом, законодатель, говоря о процедуре перевода земель из одной категории в другую, подразумевает и изменение целевого назначения земли.

Что касается понятия «разрешенного использования земли». Разрешенное использование земельного участка это использование его с учетом целевого назначения и установленных законом ограничений и обременений. Разрешенное использование помимо требований целевого назначения земли может содержать и требования, установленные федеральными законами и законами (правовыми актами) субъектов Федерации, а также актами местного самоуправления. Например, в соответствии со ст. 8 ФЗ "О государственном регулировании обеспечения

плодородия земель сельскохозяйственного назначения" от 16.07.1998 г. N 101-ФЗ собственники, владельцы, пользователи, в том числе арендаторы земельных участков, в частности, обязаны: осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключаящими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду; содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследований земель сельскохозяйственного назначения и выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов РФ, а также органов местного самоуправления.

Следовательно, понятие «разрешенное использование земли» по своему содержанию имеет сложную юридическую структуру, включающую в себя, с одной стороны, правомочие, поскольку землепользователь использует участок, с другой - комплекс обязанностей (предусмотренных земельным, аграрным, экологическим и другим законодательством), в том числе обязанность использовать земельный участок рационально, по целевому назначению, в соответствии с ограничениями, установленными правовым режимом этого участка.

Таким образом, правовой режим земель "внутри" категорий зависит не только от целевого назначения, но также и от установленного разрешенного использования. Виды и условия разрешенного использования предусматриваются для каждой категории отдельно.

Как установлено п. ст. 7 ЗК РФ любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Порядок изменения разрешенного использования земельного участка законодательно не установлен, но исходя из смысла земельного законодательства такое изменение возможно при:

переводе земли из одной категории в другую в порядке, установленном новым ФЗ «О переводе земель из одной категории в другую» от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ;

принятии, изменении или отмене федеральных законов и законов (правовых актов) субъектов Федерации, а также актов местного самоуправления, содержащих ограничения или обременения использования земельного участка.

### **Понятие и общая характеристика правового режима земель специального назначения**

Выделение земельного фонда России в отдельные категории осуществляется по их основному целевому назначению. Основным целевым назначением данной категории земель является специальное назначение их для целей, обусловленных располагаемым на этих землях объектом (объектами). Например, расположенное на указанных землях горно-обрабатывающее предприятие является недропользователем, а значит и земельный участок под ним имеет правовой режим, установленный не только земельным, но и горным законодательством.

В связи с развитием науки, техники, форм хозяйствования появляются новые формы целевого использования земель, неизвестные ранее в сфере землепользования. Так, если в 20-х годах земельному законодательству страны не был известен правовой режим земель воздушного транспорта, не говоря о трубопроводном, и земель космического обеспечения, то современное законодательство содержит упоминание о нем; развитие научно-технического прогресса привело к возникновению таких землепользователей, как атомные электростанции, космодромы, телецентры и др.

В силу этого обстоятельства дать исчерпывающую классификацию видов и форм использования земель данной категории не представляется возможным, поэтому законодатель оставляет перечень их открытым, заканчивая его расширительным термином земель «иного назначения».



Землями промышленности, транспорта и иного специального назначения признаются земли, отведенные в установленном порядке предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения соответствующих задач.

Наука земельного права в целях облегчения использования многозначной терминологии данной категории земель разработала удачный термин «земли специального назначения», которым целесообразно пользоваться для удобства изложения учебного материала, подразделяя данные земли на соответствующие разновидности.

Всем землям (специального назначения) присущи общие и специальные цели использования, которые переплетаются и дополняют друг друга.

Общим признаком всех видов земель данной категории является то обстоятельство, что данные земли выступают в качестве территориального базиса и не являются сельскохозяйственными, т.е. средством производства в сельском хозяйстве. Исключение составляют случаи, когда неиспользуемые земли данного специального несельскохозяйственного назначения предоставляются сельхозпредприятиям и гражданам во временное пользование. В силу этого общее земельно-правовое требование рационального использования данного вида земель проявляется в максимальной экономии земельных площадей при отводе под соответствующие несельскохозяйственные объекты и максимальной рационализации размещения большего количества объектов на меньшей площади.

Субъектами, осуществляющими установленное законом использование данных земель, являются, как правило, предприятия, учреждения и организации, поскольку специальная несельскохозяйственная деятельность гражданам практически не присуща. Например, гражданин не в состоянии осуществлять в одиночку такую деятельность, как производство промышленной продукции, строительство и эксплуатация дороги, автотранспортного предприятия и т. п., данная деятельность осуществляется посредством создания соответствующего предприятия;

пусть даже и собственником его является гражданин, владение земельным участком под этим предприятием осуществляется именно данной предпринимательской структурой.

Правовой режим земель специального назначения распространяется и на земли других категорий. В зависимости от нахождения в той или иной категории земли специального назначения имеют определенный правовой статус. Так, если данные земли (например, земли транспорта) проходят по землям сельскохозяйственного назначения (в сельской местности), то они приобретают статус категории земель специального назначения; однако если они проходят по землям населенных пунктов, то трансформируются в новую категорию земель — земли населенных пунктов.

Значительное количество по площади земель, служащих удовлетворению нерастениеводческих целей, находится на землях сельскохозяйственного назначения. В частности земли, занятые трубопроводами, дорогами, разного рода строениями и сооружениями и т. д.

В силу этого в правовом режиме данных земель большое значение имеет регулирование отношений соседства со смежными землепользователями, проявляемое, как правило, через установление особых «буферных» (охранных) зон и особого правового режима, обязательного для всех лиц. Так, в пределах охранных зон линий электропередач запрещается жечь костры, располагать полевые станы, содержать скот, складировать корма, материалы, удобрения и т. п.

Правовой режим данных охранных зон зависит от особенностей объекта, возводимого на землях несельскохозяйственного специального назначения. Так, если на трассах радиорелейных линий охранные зоны создаются с целью, прежде всего, предупреждения их экранизирующего действия на распространение волн, то в охрannой зоне автомобильных дорог эти зоны служат для препятствования нарушению растительного покрова способами, которые могут привести к образованию оползней, осыпей, селевых потоков, оврагов и т. п.

Действие правового режима земель специального назначения распространяется только на те земельные участки, которые предназначены для непосредственного обслуживания нужд, обусловленных эксплуатацией и развитием соответствующего несельскохозяйственного объекта. Поэтому нельзя отнести к данным землям, к примеру, земли, отведенные промышленному предприятию в поселении для жилищного строительства своих работников.

Земли специального назначения имеют две основные формы: в виде компактных либо разрозненных земельных участков и «ленточную». К первым относятся земельные участки под предприятиями, учреждениями, организациями, станциями железных дорог и т. п.; ко вторым — земли под автомобильными, железными дорогами, под трубопроводным транспортом и т. п.

Земли под предприятиями, являющимися источником повышенной опасности, подлежат огорожению, поскольку владелец такого источника несет ответственность за причинение им вреда и при отсутствии своей вины в этом. Ленточные же земельные участки (линейные сооружения), хотя и являются потенциальным источником повышенной опасности (автомобильные, железные дороги), огорожению не подлежат, поскольку это ограничило бы доступ людей в места, где допускается общее землепользование (местонахождение, проезд людей, проход к нужным объектам и т.п.). Исключение составляет снегозаградительное огорожение, допускаемое в зимнее время на низинных участках автомобильных и железных дорог.

На правовой режим земель специального назначения влияют следующие обстоятельства:

- 1) объект, под который предоставлена земля специального назначения. Так, горнодобывающее предприятие, для которого отводится земельный участок, обуславливает особый горно-земельный правовой режим на данном участке, выражающийся в обеспечении не только рационального использования земельного участка, но и экологически правильной добычи полезных ископаемых, складирования выработанных

горных пород, для чего выделяются специальные места, безопасные для окружающей природной среды и населения и т. п.;

2) правовой статус субъектов, использующих земельный участок специального назначения. Например, если использование земель осуществляет железнодорожная транспортная организация, то порядок использования земли урегулирован не только действующим земельным законодательством, но и специальным, распространяющимся на данных субъектов. Использование подъездных железнодорожных путей, к примеру, осуществляется в соответствии с требованием Федерального закона «О федеральном железнодорожном транспорте», «Транспортного устава железных дорог РФ» от 8 января 1998 г. и др.;

3) особенности земель, на которых распространяется режим специального назначения. Если, к примеру, под земли железнодорожного транспорта предоставлена холмистая местность, по низине которой проходит железнодорожная ветка, то в целях предотвращения снежных заносов землепользователи вправе осуществлять в зимнее время специальное огорождение для снегозадержания. Подобного огорождения нельзя делать на возвышенных местах, поскольку это будет необоснованным препятствием для переходов или переездов людей;

4) обстановка, которая сложилась в данной местности. Так, при введении в данной местности военного положения управление делами на специальных несельскохозяйственных объектах переходит к местным военным властям; при введении чрезвычайной экологической ситуации осуществляется прекращение или приостановление деятельности данных объектов, если они отрицательно или неблагоприятно влияют на окружающую среду, на здоровье человека и на его генетический фонд; при придании данной местности статуса зоны экологического бедствия допускается лишь деятельность тех несельскохозяйственных объектов, которая связана с обслуживанием проживающего на данной территории населения (железнодорожный, автомобильный транспорт, предприятия пищевой промышленности), деятельность же остальных приостанавливается и т. п.

Содержание прав и обязанностей субъектов на всех землях специального назначения сводится к следующему:

1) строго целевое использование данных земельных участков. Эти земли, к примеру, нельзя использовать для жилищного и дачного строительства, предпринимательской деятельности, не имеющей отношения к энергетике.

Исключением из этого правила могут служить обстоятельства, предусмотренные действующим земельным законодательством или особо оговоренные в целевом назначении указанного земельного участка. Например, право использовать для сенокосения полосы отвода автомобильных и железных дорог; право отвода в полосах железных дорог служебных наделов и других земельных участков;

2) рациональное использование земельных участков специального назначения, выражающееся в том, что:

а) при отводе данных участков для возведения объектов должна быть обеспечена максимальная экономия земельной площади под возводимый объект, которая достигается путем:

введения нормативов (норм отвода) для типичных объектов. Например, размеры полос отвода для автомобильных и железных дорог;

техико-экономического обоснования размеров отвода в проектной документации, где сделан обоснованный технико-экономический расчет рациональной потребности в земельной площади;

б) при организации территории должно обеспечиваться рациональное размещение элементов соответствующего объекта. При этом рациональная Организация территории предприятий является обязательным условием охраны труда (ст. 140 Кодекса законов о труде РФ);

в) каждый субъект земельных правоотношений, которому предоставлены земли специального назначения, обязан осуществлять ее благоустройство, озеленение и другие мероприятия;

3) охрана земель сельскохозяйственного назначения. Каждый объект, возводимый на землях специального назначения, поскольку значительная часть этих земель расположена в сельской местности, должен отвечать

требованиям безопасности для сельскохозяйственного производства. В частности, запрещается ввод в эксплуатацию промышленных и иных объектов, не обеспеченных современными технологиями, сооружениями и установками по очистке, обезвреживанию и утилизации вредных отходов, выбросов и сбросов до уровня предельно допустимых нормативов (п. 1 ст. 44 Закона «Об охране окружающей природной среды»).

Охрана земель сельскохозяйственного назначения осуществляется уже в ходе отвода земель для несельскохозяйственных нужд, при котором соблюдаются правила:

а) пригодные для нужд сельского хозяйства земли должны отводиться в первую очередь в сельскохозяйственное использование, а для специального несельскохозяйственного использования должны отводиться земли либо непригодные для сельского хозяйства, либо угодья худшего качества;

б) неиспользуемые земли специального назначения субъекты данного вида землепользования передают гражданам и сельскохозяйственным организациям и предприятиям во временное пользование. Иначе говоря, даже при изъятии земель сельскохозяйственного назначения закон предоставляет возможность обеспечивать приоритет сельскохозяйственных целей при любых возможностях для этого, которые возникают в ходе хозяйственной эксплуатации земель;

4) охрана окружающей среды. Предприятия любой формы собственности, производственного профиля и характера деятельности, а также граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность, обязаны принимать эффективные меры по соблюдению технологического режима и выполнению требований по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей природной среды. В этих целях они обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативов качества окружающей природной среды на основе соблюдения экологически безопасных технологий и работ, надежной и эффективной работы очистных сооружений, обеззараживания и утилизации отходов с обязательным проведением мероприятий по охране и

воспроизводству природных ресурсов (п. 1-5 ст. 45 Закона «Об охране окружающей природной среды»);

5) охрана самих объектов, для которых отведены земли специального несельскохозяйственного назначения, от нарушений со стороны соседствующих объектов и соседних землепользователей. С этой целью применяется введение охранительных зон со специальным режимом, которые:

а) остаются в границах прежних пользователей, находящихся по соседству, не подлежат изъятию у них;

б) наделяются особым режимом использования, направленным на обеспечение нормальной уставной производственно-хозяйственной деятельности объектов, находящихся на землях специального назначения;

в) служат своего рода «буфером», предотвращающим отрицательное воздействие как от соседних землепользователей на земли специального назначения, так и в обратном направлении. Например, полосы отвода автомобильных дорог не только обеспечивают отдаление сельскохозяйственной деятельности на соседних полях от дороги, гарантируя безопасность движения на ней (от пасущегося скота, к примеру), но и обеспечивают экологическую безопасность для сельского хозяйства (травяной покров вблизи дорог, зараженный вредными веществами от выхлопных газов, вреден и опасен для скота в качестве корма).

Общий правовой режим земель специального назначения, присущий всем видам входящих в состав этих земель землепользованию, действует на каждом из этих видов землепользования в преломлении к специальному режиму, установленному законом для земель промышленности, связи, транспорта и др.

Рассмотрим его подробнее, применительно к отдельным видам этих земель.





## **Целевое назначение**

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории

земли сельскохозяйственного назначения;

земли населенных пунктов;

(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

земли особо охраняемых территорий и объектов;

земли лесного фонда;

земли водного фонда;

земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

## **Участники земельных отношений**

1. Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

2. Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с Земельным Кодексом, федеральными законами.

3. Для целей Земельного Кодекса используются следующие понятия и определения:

собственники земельных участков — лица, являющиеся собственниками земельных участков;

землепользователи — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

землевладельцы — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

арендаторы земельных участков — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

обладатели сервитута — лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

1. категория земли, к которой отнесен данный участок;
2. вид разрешенного использования данного участка.

### **Категория земли**

Понятие категории земель установлено Земельным Кодексом РФ, а также вступившим в силу 5 января 2005 г. Федеральным Законом № 172-ФЗ от 21.12.2004 г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Согласно п. 1 ст. 7 Земельного Кодекса РФ, земли в Российской Федерации по целевому назначению разделены на следующие категории:

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

### **Земли сельскохозяйственного назначения**

К данной категории относят земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства. В их составе выделяют сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, — имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Земли сельхозназначения пользуются все большим спросом. И это связано не только с тем, что они гораздо дешевле земель второй категории. Земли первой категории при наличии необходимых условий можно перевести в другую категорию, пройдя специальную процедуру по переводу земель из одной категории в другую. Особенности перевода земель из одной категории в другую регулируются II главой Закона о переводе земель, в которой подробно описаны особенности, свойственные каждой отдельной категории земель.

### **Земли поселений**

Для строительства дома или коттеджа лучшего всего подходят земли данной категории. Это связано с тем, что статус таких земель уже подразумевает наличие определенной инфраструктуры и коммуникаций, а также других условий, необходимых для постоянного проживания людей и членов их семей.

Таковыми признают земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Поселения в РФ подразделяют на городские (города, поселки) и сельские (села, станицы, деревни, хутора и т. д.).

Использование земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий, то есть делением на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование. В соответствии с ЗК РФ выделяют следующие территориальные зоны: жилые; общественно-деловые; производственные; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационные; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные.

Для каждой зоны устанавливают градостроительные регламенты, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливают единый градостроительный регламент. Он обязателен для исполнения всеми собственниками, пользователями, владельцами-арендаторами независимо от форм собственности и иных прав на участки.

В ЗК РФ предусмотрены случаи, когда участки и расположенные на них объекты недвижимости признают не соответствующими градостроительному регламенту. Данная ситуация возникает, если виды использования не входят в перечень разрешенных или размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом. В результате использование земельных участков и объектов недвижимости может быть запрещено органами местного самоуправления.

К городам и поселениям всегда примыкают земли иных категорий. Зоны, находящиеся за пределами города, но составляющие с ним единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений, ЗК РФ именуется пригородными. В их составе выделяют территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города. Земли промышленного и иного специального назначения

Данная категория земель является самостоятельной. В ее составе в зависимости от характера задач выделяют следующие земли:

промышленности; энергетики; транспорта; связи, радиовещания, телевидения и информатики; для обеспечения космической деятельности; земли обороны и безопасности; иного специального назначения. Характерная особенность многих из них — наличие охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования. Это ограничивает права собственников, землепользователей и арендаторов земельных участков.

На землях поселений, выделенных под индивидуальное жилищное строительство, вы сможете не только построить свой дом, но и по окончании строительства там прописаться. Именно поэтому такие земли пользуются наибольшим спросом. Однако наличие повышенного спроса на эти земли определенным образом сказывается на конечной цене земельного участка, который будет заметно дороже земли первой категории – земель сельскохозяйственного назначения.

### **Земли особо охраняемых территорий и объектов**

К данной категории относят земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота. К ним относят особо охраняемые природные территории, в том числе лечебно-оздоровительные местности и курорты; земли природоохранного, рекреационного, историко-культурного назначения.

### **Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса**

К этой категории относят лесные и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (земли лесного фонда); земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов и выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов и иных водохозяйственных сооружений (земли водного фонда); земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам (земли запаса). Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

## **Вид разрешенного использования**

Вид разрешенного использования — это так называемые допустимые варианты использования участка его собственником или арендатором. Видов назначения земель, с которыми Вам, скорее всего, придется столкнуться при выборе участка, всего три:

- 1 – участки для индивидуального жилищного строительства (ИЖС);
- 2 – участки для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ);
- 3 – участки для дачного строительства.

Каждый вид разрешенного использования имеет свои преимущества и недостатки.

Так, земля с пометкой под индивидуальное жилищное строительство пользуется повышенным спросом, поскольку на такой земле можно спокойно начинать строительство загородного дома. Однако и здесь есть свои ограничения: в рамках одного участка вы можете построить только один жилой дом, к тому же не выше трех этажей. Получая участок под ИЖС от государства или органов местного самоуправления, помните, что вы обязаны построить на этой земле дом в течение первых трех лет со дня ее получения. Проект вашего будущего дома или коттеджа должен быть выполнен проектной организацией, имеющей все необходимые для этого допуски и разрешения, поскольку вам придется пройти процедуру согласования проекта в контролирующих инстанциях.

Участки с назначением для ведения личного подсобного хозяйства бывают двух видов. Одни из них располагаются на земле населенного пункта, и тогда на этой земле можно спокойно строить дом и любые сельскохозяйственные постройки. Другие находятся за чертой населенных пунктов, и в этом случае земля предназначается только для производства сельскохозяйственной продукции, и строить дом в этом месте никто не разрешит.

Участок, предназначенный для ЛПХ и расположенный на земле населенного пункта, практически ничем не отличается земельного участка с отметкой «под индивидуальное жилищное строительство». Дом на таком участке может строиться по готовому проекту без предварительных

согласований и разрешительных документов, но при условии соблюдения всех необходимых норм и правил. В настоящий момент на территории Российской Федерации действует так называемая дачная амнистия (до 2015 года), которая позволяет существенно упростить процедуру регистрации уже построенного жилья. По окончании строительства, вы, как и в случае земли по ИЖС, можете оформить регистрацию по данному месту жительства, однако сделать это будет несколько сложнее, чем в случае строительства дома на земле, выделенной под индивидуальное жилищное строительство. Что касается цены, то стоимость такого участка практически не отличается от участков, выделенных под индивидуальное жилищное строительство.

Если же ваша земля попала в разряд садового участка, то Вы имеете право построить на ней жилой дом, но уже без права регистрации. В случае, если вы приобрели под строительство дома земельный участок, у которого в правоустанавливающих документах в качестве вида использования указан огороднический тип, то в таком случае Вы не имеете права на ней ни регистрироваться, ни строить какой бы то ни было жилой дом.

Чтобы выяснить, возможно ли на покупаемом Вами земельном участке строительство жилого дома, лучше всего обратиться в земельный комитет того района, в рамках которого располагается ваш земельный участок. У местных же властей можно узнать и о возможных перспективах перевода земель из одной категории в другую.

## Список литературы

1. Андреева М. В. Технологии веб-квест в формировании коммуникативной и социокультурной компетенции // Информационно-коммуникационные технологии в обучении иностранным языкам : тезисы докладов I Международной научно-практической конференции. – М., 2004. <http://www.erono.ru/>.
2. Быховский Я. С. Образовательные веб-квесты // Материалы международной конференции «Информационные технологии в образовании. ИТО-99». <http://ito.edu.ru/>.
3. Кузнецов А. А. О проекте концепции образовательной области «Информатика и информационные технологии» / А. А. Кузнецов, А. Л. Семёнов, А. Ю. Уваров // Информатика. – 2001. – № 17. – С. 21.
4. Николаева Н. В. Образовательные квест-проекты как метод и средство развития навыков информационной деятельности учащихся / Н. В. Николаев // Вопросы Интернет-образования. – 2002. – № 7. – С. 9-12.
5. Поляруш А. А. Организация учебного процесса по формированию экологического мышления школьников на основе диалектического подхода. – Новосибирск, 2000 . <http://www.lib.ua-ru.net/>.
6. Романцова Ю. В. Веб-квест как способ активизации учебной деятельности учащихся / Ю. В. Романцев // Справочник заместителя директора школы. – 2009. – № 12. – С. 62.