

# Тема «Правовой режим отдельных категорий земель»

## Вопросы:

1. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.

2. Правовой режим земель населенных пунктов.

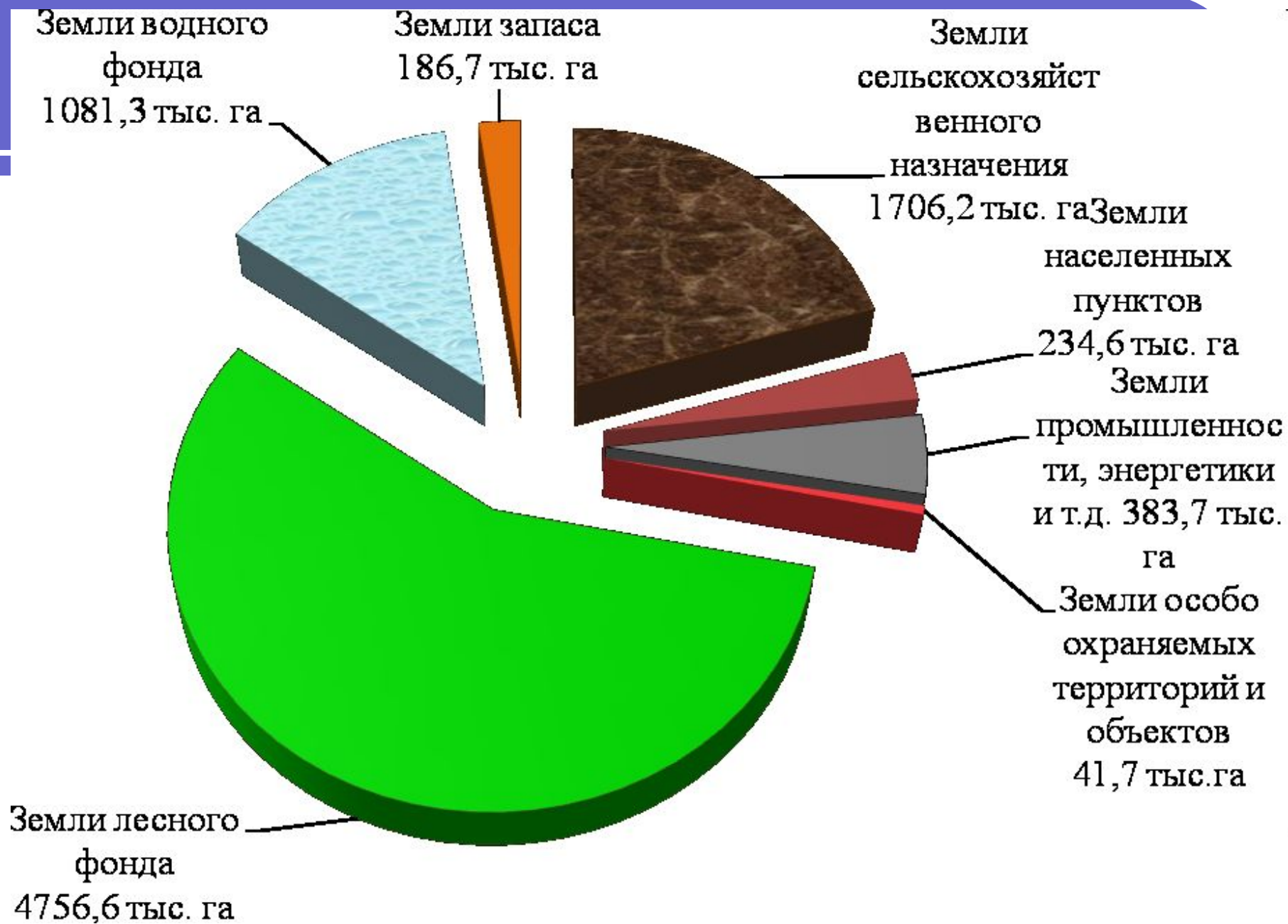
3. Правовой режим земель специального назначения.

4. Правовой режим земель иных категорий.

# **Категории земель в РФ:**

- ❖ **Земли сельскохозяйственного назначения**
- ❖ **Земли населенных пунктов**
- ❖ **Земли специального назначения**
- ❖ **Земли особо охраняемых территорий и объектов**
- ❖ **Земли лесного фонда**
- ❖ **Земли водного фонда**
- ❖ **Земли запаса**

**ст. 7 ЗК РФ**



# ВАЖНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

**Федеральный закон  
от 21 декабря 2004 г. №172-ФЗ  
«О переводе земель или земельных участков из  
одной категории в другую»**

**Областной закон Ленинградской области  
от 2 июня 2005 г. № 51-оз  
«О переводе земель или земельных участков из  
одной категории в другую  
в Ленинградской области»**

Правовой режим земель - определение в законодательстве содержания права собственности, иных прав на землю, управления использованием и охраной земель, мер по охране земель, посредством установления основного целевого назначения земель, территориального зонирования, ограничения прав, публичных сервитутов и установления разрешенного использования.

*гл. XIV-XVIII Земельного кодекса РФ*

# Вопрос 1 - Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

*Земли сельскохозяйственного  
назначения (ЗСН)-  
земли, находящиеся за границами  
населенного пункта и  
предоставленные  
для нужд сельского хозяйства, а  
также предназначенные для этих целей  
(п.1 ст.77 ЗК РФ)*

# Фонд перераспределения земель (ст.80 ЗК РФ)

состав ЗСН

резервн

ый

фонд

Считаются  
приоритетными  
в использовании и  
подлежат  
особой охране

фонд ЗСН

ЗСН  
земли, занятые  
объектами  
расструктуры с/х

ст.х угодья

ведение  
садоводства,  
животноводства,  
огородничества

сенокосение и  
выпас скота

перераспределе  
ние  
земель для с/х  
производства

создание и  
расширение  
КФХ и ЛПХ

цели

создания

*Фонд перераспределения земель  
(ст.80 ЗК РФ)*



**хозяйственные  
общества и  
товарищества**

**некоммерческие  
организации,  
в т.ч.  
потребительские  
кооперативы**

**казачьи  
общества**

**ГУП и МУП**

**субъекты  
использовани  
я ЗСН  
(ст. 78 ЗК  
РФ)**

**религиозные  
организации**

**подразделения  
НИИ**

**граждане для ведения ЛПХ,  
КФХ, огородничества,  
садоводства,  
животноводства**

**образовательны  
е  
учреждения  
с/х и иного  
профиля**

**публичный  
оборот**

*Областной закон*

**частный  
оборот**

**ФЗ**

**оборот ЗСН**

**п.6 ст.27 ЗК РФ**

*специальный ФЗ*

**ФЗ от 24 июля 2002 года №101-ФЗ  
«Об обороте ЗСН»**

**Областной закон Ленинградской области  
от 2 декабря 2005 года №107-оз  
«Об обороте ЗСН на территории  
Ленинградской области»**

Установление  
особенностей  
пр **только** аренда ени  
и  
иностранцам

Преимущественное  
право участников  
долевой  
собственности  
при продаже

Сохранение  
целевого  
назначения

ПРИНЦИ  
ПЫ  
ОБОРОТ  
А  
ЗСН

Ограничение  
размера общей  
площади земель,  
предоставляемых  
в собственность

Преимущественное  
право субъекта РФ  
или муниципального  
образования  
при покупке

# Нормирование размеров з/у, предоставляемых гражданам и ю/л

*мин размер з/у может быть установлен субъектом РФ*

*маж размер з/у не может быть меньше 10 %*

*В Ленинградской области не менее 1 га*

*Общая площадь с/х угодий административного образования субъекта РФ*

*В ЛО 10 % общей площади*

# Купля-продажа ЗСН

**Продавец з/у**

Выставляет з/у  
на публичные  
торги

Извещает субъект РФ  
о намерении продать з/у,  
указывает цену и др.  
существенные условия  
договора

срок – 1  
месяц

Субъект РФ  
готов  
приобрести з/у

Продажа по цене,  
указанной  
в извещении

Субъект РФ от  
покупки  
отказывается

Продажа в течение  
года третьему  
лицу по цене,  
не ниже указанной  
в извещении

# Аренда ЗСН

Участок -  
в собственности  
граждан и ю/л

Участок -  
в государственной и  
муниципальной  
собственности

- ❖ Срок аренды – не более 49 лет
- ❖ Ограничений на площадь арендуемых земель нет
- ❖ Арендатор имеет преимущественное право заключить договор аренды на новый срок

❖ Договором аренды может быть предусмотрено право выкупа з/у:

На условиях  
договора

По истечении  
3 лет аренды

# Покупка и аренда государственной земли



## Вопрос 2 - Правовой режим земель населенных пунктов.

ОСОБОЕ МЕСТО –  
градостроительное регулирование  
использования земель населенных  
пунктов

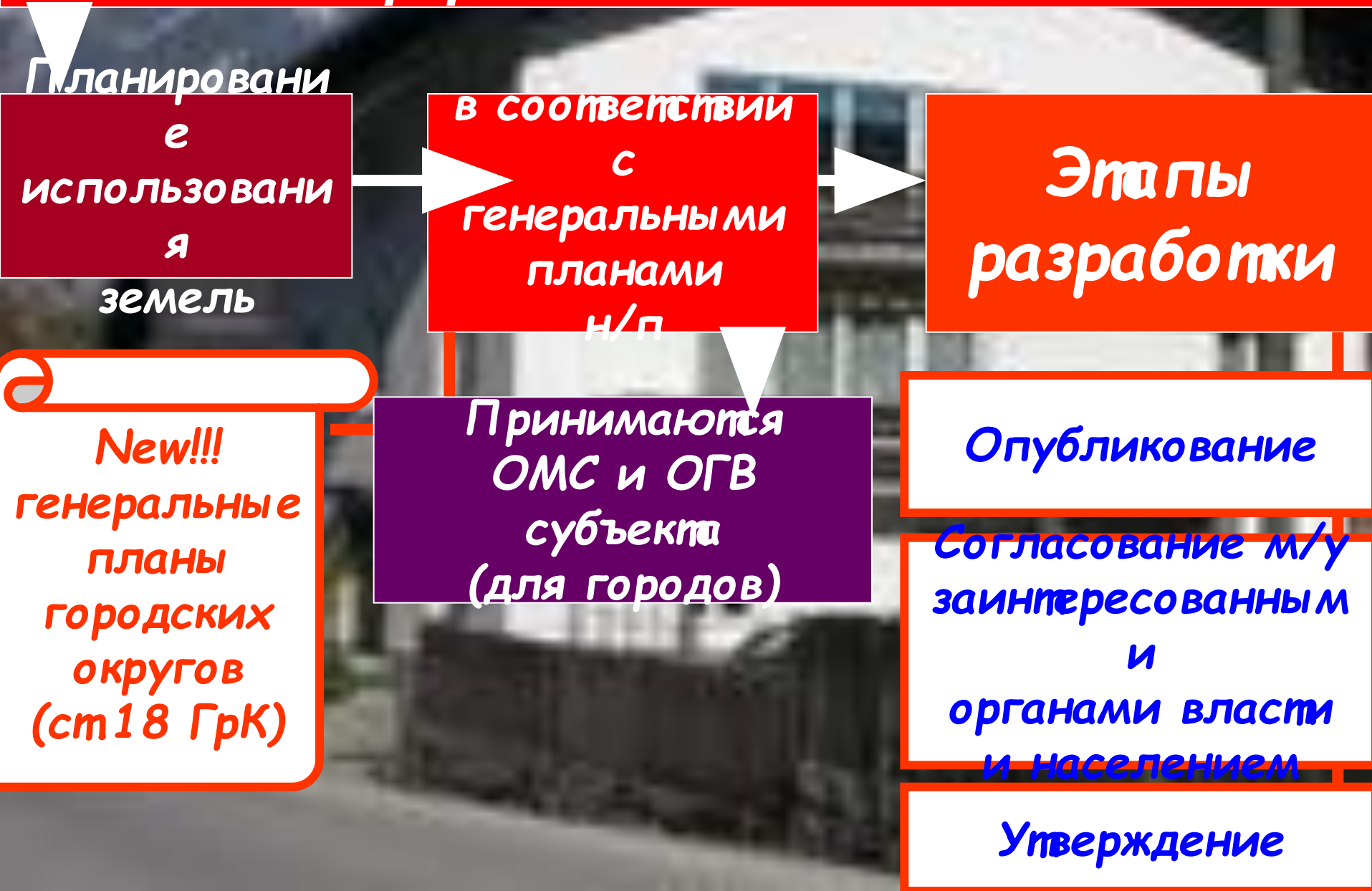
*для застройки*

*развития*

*Градостроительный кодекс РФ  
от 29 декабря 2004 г.*



# Особенности управления в сфере использования ЗНП



военных  
объектов и  
др.

жилые

общественно-  
деловые

Порядок  
специально  
о  
назначен  
с зонами

земельные  
участки  
общего  
пользования  
(п.12 ст 85 ЗК)

ВНП  
производст  
-  
венные  
тории

с/х  
используются

инфраструкту  
р

креаци-  
онные

# Правовое регулирование застройки ЗНП

Схемы  
зонирования

Правила  
землепользовани

Определяетс

я

ОМС

Градостроительны  
е  
регламенты

- устанавливаемые  
в пределах г

New

В соответствии

Проекты  
планировки  
территории

Проекты  
межевания  
территорий

Градостроительные планы з/у

Красные линии

Границы з/у

Плотность  
и параметры  
застройки

установления  
границ  
застроенных з/у  
и границ  
незастроенных з/у

осуществляется  
применительно  
к застроенным  
или  
предназначенным  
для  
строительства  
з/у

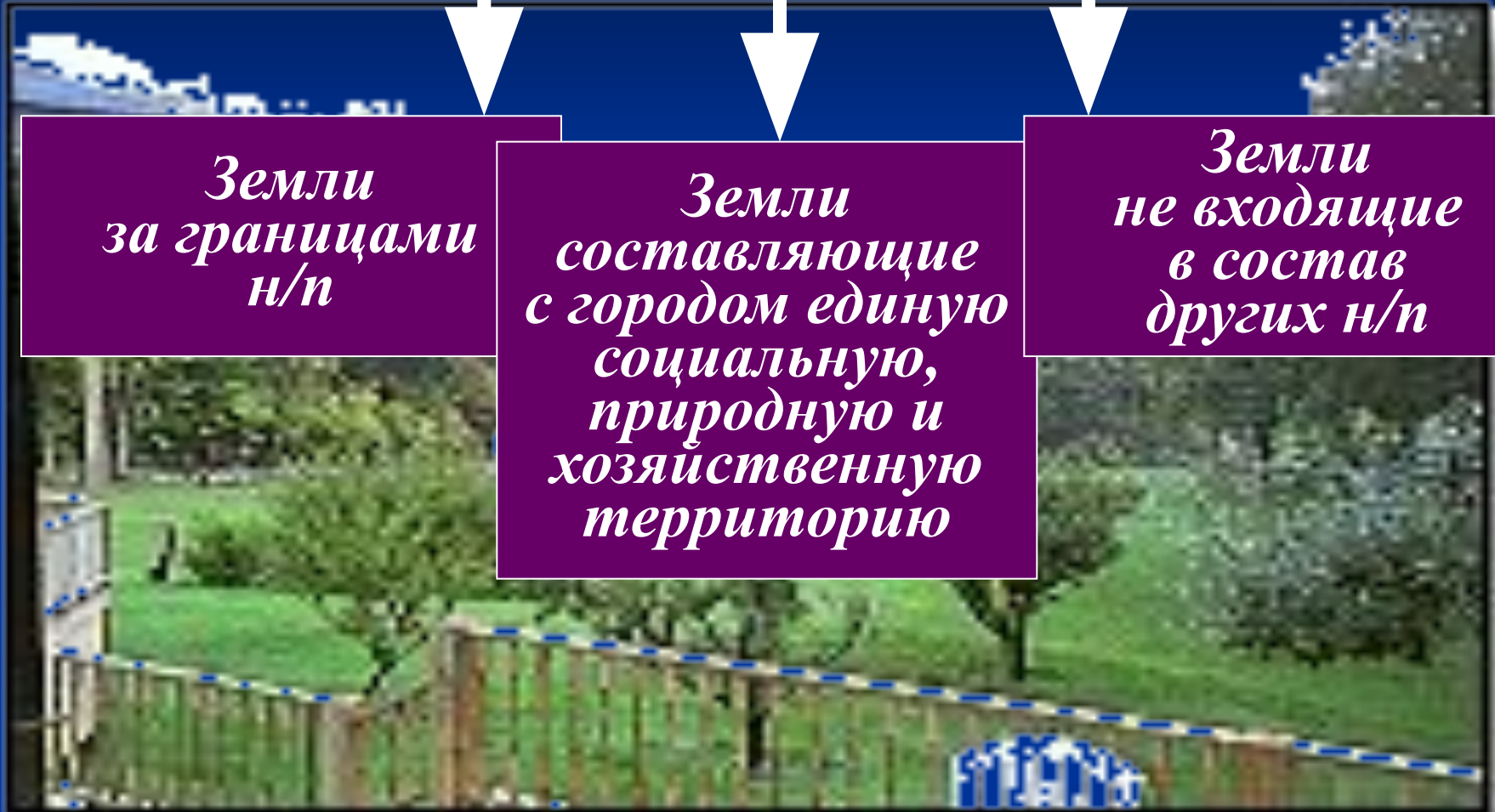
# Пригородные зоны (ст.86 ЗК)

**ВКЛЮЧАЮТСЯ:**

*Земли  
за границами  
н/п*

*Земли  
составляющие  
с городом единую  
социальную,  
природную и  
хозяйственную  
территорию*

*Земли  
не входящие  
в состав  
других н/п*



**Вопрос 2 – Правовой режим  
земель специального назначения.  
поселений**

*Земли специального назначения  
(ЗСцН) –  
земли, расположенные за границами  
н/п, которые используются  
или предназначены для обеспечения  
деятельности организаций,  
эксплуатации объектов  
промышленности и иных  
специальных задач  
(п.1 ст.87 ЗК РФ)*

# Классификация ЗСцН

*Земли  
промышленности  
(ст.88 ЗК)*

*Земли  
иного СцН*

*Земли связи,  
радиовещания,  
ТВ,  
информатики  
(ст.91 ЗК)*

*Земли энергетики  
(ст.89 ЗК)*

*Земли  
транспорта  
(ст.90 ЗК)*

*Земли обороны и  
безопасности  
(ст.93 ЗК)*

*Земли для обеспечения  
космической деятельности  
(ст.92 ЗК)*

# Особенности правового режима ЗСцН:

- ❖ *Основное целевое назначение земли – пространственный базис для размещения объектов и сооружений различного хозяйственного назначения.*
- ❖ *Использование земли требует принятие специальных защитных мер (создание охранных, санитарно-защитных и иных зон)*
- ❖ *Земли изъяты или ограничены в обороте*