

Что такое земельный участок?

Земельный участок — часть земной поверхности на территории государства, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (ст. 6 ЗК РФ). Иными словами, он относится к объектам недвижимости и может стать предметом различных сделок.

Категории земель

Согласно Земельному кодексу РФ
(далее — ЗК РФ)

все земли подразделяют на категории.

Для каждой из них предусмотрен свой
правовой режим и

разрешенное использование.

В РФ определены следующие
категории земель:

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



Кадастровый учет

- Земли, расположенные на территории Российской Федерации обязательно подлежат государственному кадастровому учету.
- В настоящее время юридически действителен учет, проводившийся в России до вступления в силу Закона «О государственном земельном кадастре».
- Моментом возникновения или прекращения существования земельного участка как объекта кадастрового учета считают дату внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель — основной документ земельного кадастра.

Единый государственный реестр

Он содержит такие сведения, как:

- кадастровые номера;
- местоположение (адрес);
- площадь;
- категория земель и их разрешенное использование;
- описание границ участков, их отдельных частей;
- зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения);
- экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;
- качественные характеристики, в том числе показатели плодородия для отдельных категорий земель;
- наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с участками.

Кадастровый номер участка

Кадастровый номер участка — это длинный ряд цифр и точек, и их значение не всегда понятно рядовому обывателю.

В ходе кадастрового деления территории Российской Федерации той или иной ее части присвоили номер.

Единицами такого дробления служат округа, районы, кварталы. Поэтому кадастровый номер земельного участка состоит из номеров округа, района, квартала, а также самого участка. Цифры отделены друг от друга двоеточиями.

Например. 29:22:050315:0015.

Права на землю

В соответствии с ЗК РФ существует несколько форм права на землю, а именно:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования **(Переведены в права собственности)**
- право пожизненного наследуемого владения;
- аренда;
- сервитут;
- безвозмездное срочное пользование.

Прекращение прав на землю

Как гласит ст. 44 ЗК РФ, право собственности на землю прекращается в случае:

- отчуждения собственником земельного участка другим лицам;
- отказа владельца от земельного участка;
- принудительного изъятия у собственника земли.

Прекращение прав на землю

Отчуждение земли владельцем другим лицам оформляют путем заключения гражданско-правовых сделок (купля-продажа, дарение, аренда с выкупом).

Отказ от права собственности на участок на практике встречается редко, особенно сегодня, когда приобретение земли, как правило, означает немалые финансовые затраты. И все же данный вопрос также урегулирован законодательством.

Действия собственника служат основанием для изъятия земли в случае, если:

- участок не используют в соответствии с его назначением (ст. 284 Гражданского кодекса РФ);
- участок задействуют с нарушением законодательства (ст. 285 ГК РФ).

Устанавливающие документы

Участок приобретен

до 31.01.1998г.

после 31.01.1998г.

свидетельство о праве на земельные доли, а при его отсутствии — выписка из решений органов местного самоуправления;
государственные акты: на право собственности на землю;
пожизненного наследуемого владения;
бессрочного (постоянного) пользования землей;
свидетельство о праве собственности на землю;
договор об отчуждении участка,
решение суда, свидетельство о праве на наследство.

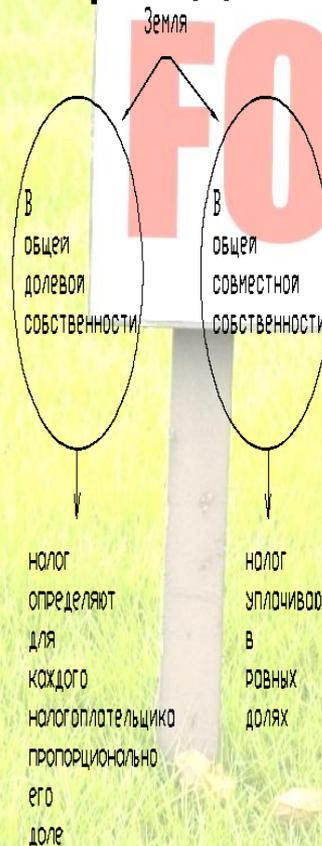
надо пройти процедуру государственной регистрации.

Плата за землю

- Согласно ЗК РФ за использование земли нужно вносить арендную плату или уплачивать земельный налог.
- В соответствии с Налоговым кодексом РФ (далее — НК РФ) плательщики земельного налога — организации и физические лица, которым участок принадлежит на правах владения, постоянного бессрочного пользования, а также пожизненного наследуемого владения.
- Налоговым периодом признают календарный год.

Плата за землю

При расчете налога учитывают кадастровую стоимость земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.



Плата за землю

Налоговые ставки (их устанавливают органы муниципальных образований) не должны превышать ставки, предусмотренные НК РФ.

Налоговая ставка	
для земель сельхозназначения, земель в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и задействуемых для сельскохозяйственного производства	для прочих земельных участков
не более 0,3%.	не должна превышать 1,5%.

Плата за землю

Размер арендной платы — существенное условие договора аренды.

Если земля находится в собственности РФ, субъектов РФ или муниципальных образований, то порядок ее определения принимают, соответственно,

- Правительство РФ,
- органы государственной власти субъектов,
- органы местного самоуправления.

В отношении земель, находящихся в частном владении, арендную плату устанавливают по договоренности сторон.

