



ЭКОНОМИКО-ПРАВОВОЙ СТАТУС ЗЕМЛИ

Лекция 1.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ к недвижимому имуществу относятся

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты (недвижимость по физической природе) и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых невозможно без несоизмеримого их назначению ущерба.

Основной принцип земельного законодательства - принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, согласно которому все прочно связанные с земельным участком объекты следуют судьбе земельных участков.

- Исходя из этого, оборот земельных участков с расположенными на нем зданиями, сооружениями, передаточными устройствами и т.п. происходит совместно (за исключением отдельных случаев).
- В свою очередь, земельный участок с расположенными на нем такими объектами (улучшениями) обозначается как «единый объект недвижимости».
- Земельный участок, как первичный объект недвижимости имеет целый ряд отличительных признаков (свойств) по сравнению с другими объектами, прочно с ним связанными :



ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

№	Признак (свойство)	Земельный участок	Объекты, прочно связанные с земельным участком
1	Происхождение	Естественная часть природы	Созидательная деятельность
2	Назначение	Средство труда и предмет труда, условие для	Средства производства, средства, создающие условия
3	Длительность использования	Бесконечно при правильном использовании	Исходя из экономического срока жизни
4	Физические характеристики	Категория земли, площадь, рельеф, конфигурация, плодородие	Площадь, строительный объем, группа капитальности, срок жизни,
5	Износ в процессе использования	Не изнашивается, при	Износ, исходя из условий использования и
6	Стоимость	Постоянно повышается исходя из спроса и	Изменяется, исходя из уровня инфляции и величины износа
7	Вещные права	Право собственности Постоянное (бессрочное) пользование Пожизненное наследуемое владение Безвозмездное	Право собственности Право хозяйственного ведения Право оперативного управления Аренда Сервитут Право доверительного
8	Документ, удостоверяющий вышеуказанные	Кадастровый план	Технический паспорт

- **Земельные участки являются основой** для размещения всех объектов промышленности, энергетики, жилого фонда, объектов социального и иного специального назначения и могут использоваться бесконечно долго.
- В то же время все остальные объекты недвижимости могут функционировать в пределах их срока экономической жизни, а, следовательно, изнашиваться (физически, морально) и терять вследствие этого свою стоимость.
- Земельные участки при рациональном их использовании (если не принимать во внимание стихийных бедствий, техногенных катастроф и прочих форс-мажорных обстоятельств, либо государственных ограничений), как правило, повышаются со временем в стоимости.



Существенные отличия установлены законодательством и в отношении вещных прав.

Если право собственности, аренды и сервитут являются для всех объектов недвижимости универсальными, то только для земельного участка применяются такие вещные права, как

- постоянное (бессрочное) пользование,
- пожизненное исследуемое владение,
- безвозмездное срочное пользование.



- **Вещное право** (в объективном смысле) - это совокупность правовых норм, закрепляющих принадлежность вещей (имущества) субъектам вещных прав, регламентирующих правомочия этих субъектов по поводу этих вещей и устанавливающих ответственность за их нарушения.
- **Вещное право** (в субъективном смысле) - право конкретного субъекта по владению, пользованию и распоряжению данным имуществом



ХАРАКТЕРНЫЕ ЧЕРТЫ (ПРИЗНАКИ) ВЕЩНЫХ ПРАВ:

- **абсолютный характер защиты** (его носителю соответствует обязанность неопределенного круга лиц воздерживаться от нарушения вещных прав этого лица);
- **присущее им право наследования** (в случае перехода вещного права к другому лицу (правопреемнику) переходят и обременения этого права);
- **круг вещных прав** (в отличие от обязательственных);
- **объект вещного права** - лишь индивидуально-определенная вещь (соответственно вещи, определяемые родовыми признаками).



ВЕЩНЫЕ ПРАВА МОЖНО РАЗДЕЛИТЬ НА ДВЕ ГРУППЫ:

- 1. право собственности (включает владение, пользование, распоряжение);**
- 2. ограниченные вещные права (права на чужие вещи - владение и пользование).**



ВИДЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ:

1. Право собственности

Право собственности - совокупность правовых норм, закрепляющих присвоенность вещей отдельным лицам и коллективам.

2. Право хозяйственного ведения

Право хозяйственного ведения - способ осуществления хозяйственной деятельности государственными и муниципальными унитарными предприятиями с вверенным им имуществом, при котором предприятие владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в соответствии с условиями, предметом и целями деятельности, установленными собственником при передаче имущества предприятию.



3. Право оперативного управления

Особая разновидность вещных прав в гражданском законодательстве РФ. Может принадлежать только юридическому лицу — не собственнику и заключается в возможности использовать закрепленное собственником за данной организацией имущество строго по целевому назначению.

4. Право землепользования

Право землепользования - родовое понятие и на практике представлено различными видами.



5. Право недропользования

Предоставление недр в пользование оформляется специальным государственным разрешением - лицензией, то есть документом, удостоверяющим право ее владельца на пользование участком недр в определенных границах в течение установленного срока при соблюдении заранее установленных условий.

6. Сервитут

Сервитут (от лат. *servitus, servitutis* - служащий) - ограниченное право пользования чужой вещью (в дореволюционной русской правовой терминологии - право участия частного).



ВЕЩНЫЕ ПРАВА МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО РАЗЛИЧНЫМ ОСНОВАНИЯМ:

- а) по видам земель, принадлежащих тем или иным лицам на основании вещных прав.**
- б) по лицам, обладающим вещными правами на земельный участок.**
- в) по интересам, во исполнение которых предусмотрены данные вещные права.**
- г) по основаниям возникновения вещных прав.**



СЕРВИТУТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВИДЫ И УСЛОВИЯ УСТАНОВЛЕНИЯ

- ▣ **Сервитут** — законом признанное право ограниченного пользования чужим имуществом (объектом).
- ▣ **Земельный сервитут** — право ограниченного пользования чужим земельным участком [ст.23 Земельного Кодекса РФ, ст. 274 Гражданского кодекса РФ], зданием, сооружением и другим недвижимым имуществом [ст. 277 Гражданского кодекса РФ].



- Согласно Земельному кодексу статья 23 предусматривает 2 вида сервитутов:
частные;
публичные.
- **Публичный сервитут** устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.
- **Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний [ч.2. ст.23 Земельного кодекса РФ].**



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

Публичный сервитут может устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- выпаса сельскохозяйственных животных;
- сенокошения;
- использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- временного пользования земельным участком в целях проведения исследовательских работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.



- Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.
- Ст. 274-277 ГК РФ устанавливают следующее.
- **Собственник** недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) **вправе требовать** от собственника другого земельного участка (соседнего участка) **предоставления права ограниченного пользования** соседним участком (частного сервитута).

Частный сервитут может устанавливаться для:

- обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок;
- прокладки и эксплуатации линии электропередач, связи и трубопроводов;
- обеспечения водоснабжения и мелиорации;
- также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.
- **Основанием установления частного сервитута** является **соглашение** между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях частного сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления частного сервитута.

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С ГРАЖДАНСКИМ КОДЕКСОМ РФ

- Согласно первой части п.1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.
- **В соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ можно классифицировать объекты недвижимости следующим образом:**
- 1. Земельные участки.
- 2. Участки недр.
- 3. Обособленные водные объекты.
- 4. Леса.
- 5. Многолетние насаждения.
- 6. Искусственные сооружения, неразрывно связанные с землей.
- 7. Предприятия.
- 8. Иное имущество, относимое законом к недвижимому и подлежащее государственной регистрации.



КЛАССИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ ПО КАТЕГОРИЯМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Целевое назначение земель — разделение земель и земельных участков по видам (категориям) и целевому назначению.

Предназначено для определения правового статуса земельного участка и его разрешённого использования, например, для разрешения или запрета индивидуального жилищного, дачного и других видов строительства.

Установлено и регулируется Земельным кодексом РФ и другими законодательными актами и федеральными законами, в том числе законами, установленными и устанавливаемыми в отдельных субъектах Российской Федерации.

В соответствии со ст.7 Земельного кодекса РФ по целевому назначению земли подразделяются на следующие семь категорий:

Категории земель и их назначение:



КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС

Наименование категории	Назначение земель категории
1 Земли с/х назначения	Земли за границами населенных пунктов, предназначенных для нужд сельского хозяйства
2 Земли населенных пунктов	Земли, используемые для застройки и развития населенных пунктов
3 Земли промышленности ***	Земли расположены за границами населенных пунктов предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности****
4 Земли особоохраняемых территорий и объектов	Относятся земли особоохраняемое, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение
5 Земли лесного фонда	Лесные земли, предназначены для ведения лесного хозяйства
6 Земли водного фонда	Покрытые поверхностными водами, занятые гидротехническими и иными сооружениями
7 Земли запаса	Земли, не предоставленные гражданам и юридическим лицам гос и муниципальная собственность

1. Земли сельскохозяйственного назначения — это земли с плодородными почвами за границами поселений, выделенные для сельскохозяйственных нужд (производства сельскохозяйственной продукции)

Земли сельскохозяйственного назначения - земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства:

- .сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, залежи; земли, занятые многолетними насаждениями-садами, виноградниками и др.);
- .земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно- кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) явлений;
- .земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- .земли, занятые закрытыми водными объектами.



2. Земли населённых пунктов (поселений) — это земли, находящиеся внутри границ населённых пунктов и поселений и предназначенные для застройки и развития этих населённых пунктов.

Регулируются Градостроительным кодексом РФ, генеральными планами населённых пунктов и градостроительными нормами.

Земли поселений подразделяются в соответствии с градостроительными регламентами на следующие территориальные зоны:

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные;
- инженерные и транспортные структуры;
- рекреационные;
- сельскохозяйственного использования;



3. Земли промышленности и иного специального назначения

— это земли, предназначенные для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач, что позволяет отграничить данную категорию земель от земель всех иных категорий, например, от схожих элементов состава земель поселений, таких, как производственные, инженерные и транспортные инфраструктуры, специального назначения, военных объектов.

Земли с этим статусом всегда находятся за границами населённых пунктов, городских и сельских поселений.

4. Категории и виды земель особо охраняемых территорий и объектов:

Особо охраняемые природные территории (ООПТ):

- земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных природных заповедников;
- земли государственных природных заказников;
- земли памятников природы;
- земли национальных парков;
- земли природных парков;
- земли дендрологических парков;
- земли ботанических садов.



Земли природоохранного назначения:

- земли, занятые защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством (за исключением защитных лесов, расположенных на землях лесного фонда, землях особо охраняемых природных территорий);
- иные земли, выполняющие природоохранные функции, например, земли, выполняющие водоохранные функции.

Земли рекреационного назначения — земельные участки, на которых находятся:

- дома отдыха, пансионаты, кемпинги;
- объекты физической культуры и спорта;
- туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, детские и спортивные лагеря, детские туристические станции, дома рыболова и охотника;
- туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы;
- другие подобные объекты.

Земли историко-культурного назначения — это земли, на которых расположены:

- памятники истории и искусства, объекты культурного (в том числе, археологического) наследия народов РФ;
- достопримечательности и достопримечательные места;
- захоронения (военные и гражданские).



- **Земли лечебно-оздоровительного назначения** — это земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, обладающие природными лечебными ресурсами и предназначенные для лечения и отдыха граждан:
 - округа санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительной местности;
 - курорты федерального значения.
- **Особо ценные земли** — это природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность:
 - типичные или редкие ландшафты;
 - культурные ландшафты;
 - сообщества растительных, животных организмов;
 - редкие геологические образования;
 - земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций.



5. Земли лесного фонда

К землям лесного фонда относятся:

- лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для её восстановления, — вырубки, гари, редины, прогалины и другие)
- и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие), кроме лесов на землях обороны, городских поселений,
- а также древесно-кустарниковой растительности на землях сельскохозяйственного назначения, транспорта, населённых пунктов, водного фонда и иных категорий.



6. Земли водного фонда

К землям водного фонда относятся земли:

- 1. покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;
- 2. занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

7. Земли запаса

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 Земельного кодекса РФ.

Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, и иных предусмотренных федеральными законами случаев.



ПЕРЕВОД ЗЕМЕЛЬ ИЗ КАТЕГОРИИ В КАТЕГОРИЮ

- Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами.
- Перевод земель из одной категории в другую может осуществляться в отношении следующих земель следующими органами:
 - 1. земель, находящихся в федеральной собственности, — Правительством Российской Федерации;
 - 2. земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, — органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
 - 3. земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, — органами местного самоуправления;
 - 4. земель, находящихся в частной собственности:
 - земель сельскохозяйственного назначения — органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
 - земель иного целевого назначения — органами местного самоуправления.



Пользование участками земли осуществляется на разных правовых основаниях:

- • на основании права собственности (собственники)
- • на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования (землепользователи)
- • на праве пожизненного наследуемого владения (землевладельцы)
- • по договору аренды, договору субаренды (арендаторы)
- • на праве ограниченного пользования чужими земельными участками (обладатели сервитута)



Наиболее важным признаком (свойством) земельного участка для собственников земли, землевладельцев, землепользователей являются его физические характеристики.

Экологические показатели состояния почв

Экологические показатели почв тесно связаны с оценкой земли и со спецификой ее использования. При оценке плодородия почв необходимо использовать такие показатели и нормативы, которые обуславливают применение экологически безопасных технологий.



Среди всех свойств почвы необходимо выделить прежде всего группу фундаментальных показателей, которая может быть разделена на несколько подгрупп:

- **Первая подгруппа показателей характеризует вещественный состав почвы** (гумусное состояние почв, основная характеристика которого хорошо коррелирует с агрохимическими и физико-химическими показателями);
- **Вторая подгруппа показателей оказывает устойчивое и долговременное влияние на экологическое равновесие почв:** гранулометрический состав, определяющий водно-физические и другие свойства почвы.
- **Третья подгруппа свойств - это минералогический состав почв,** включая набор первичных и вторичных минералов, определяющих резервы питательных элементов, обуславливающих удержание важнейших биофилов в почвенном поглощающем комплексе, а также уровень поглощения и, возможно, ин активацию загрязняющих агентов, поступающих в процессе сельскохозяйственного использования.



В самостоятельную группу выделяются такие показатели:

- как расчлененность территории,**
- уровень почвенно-грунтовых вод, включая степень и характер их минерализации,**
- свойства почвообразующих пород и др.**

Показатели, которые являются результатом воздействия человека на экосистемы и обуславливают экологическое состояние почв:

- степень эродированности почв,**
- дозы вносимых удобрений,**
- контурность,**
- распаханность территорий,**
- качество и количество поступающих органических и минеральных соединений.**



Показатели, влияющие на технологические условия возделывания сельскохозяйственных культур:

- **мощность пахотного слоя;**
- **плотность почвы;**
- **водопрочность макроструктуры;**
- **реакция среды и содержание питательных элементов;**
- **наличие органов размножения вредных организмов**



Земельный участок - особый товар на рынке недвижимости

- При использовании земельного участка наиболее важным свойством становится его местоположение, близость к инженерным сетям и транспортным магистралям, форма (конфигурация) и рельеф участка и др.
- Если же земельный участок используется как сельскохозяйственное угодье, то здесь определяющим фактором становится плодородие верхнего почвенного слоя земли, тепловой и водный режим данной местности, наличие подъездных путей и близость пунктов первичной переработки сельхозпродукции.
- Величина меновой стоимости зависит в первую очередь от взаимосвязи спроса и предложения (дефицитности данного объекта как товара). Характерной особенностью земли как товара является ее ограниченность, определенная самой природой, и абсолютная неэластичность, потому цена земли определяется в основном спросом.



□ **Спрос, как экономическая категория**, - это количество земельных участков, которые покупатели желают приобрести по известным на данный момент ценам.

К основным факторам, формирующим спрос на земельные участки, можно отнести:

- местоположение, уровень налоговых ставок, плотность населения в данной местности и уровень его доходов, климатические условия и показатели плодородия почв (для сельскохозяйственных угодий и лесных земель), размер, конфигурация и рельеф земельного участка (для земель поселений и земель промышленности и иного специального назначения).
- Кроме того, на спрос земельных участков влияют такие специфические факторы, как совокупность вещных прав, категория земли и возможность перевода земельного участка из одной категории в другую.

