

# ОСНОВЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

Васильева Н.В.



# МОДУЛЬ 1. СОДЕРЖАНИЕ И ФОРМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

## Тема 1.2. Формы землепользования

### *Вопросы:*

- 1. Социально-экономическая сущность землепользования*
- 2. Формы землепользования, основанные на вещных правах*
- 3. Формы землепользования, основанные на обязательственных правах*
- 4. Особенности оборота земель*



# 1. Социально-экономическая сущность землепользования

Землепользование –

пользование землёй в  
установленном обычае или  
законом порядке



# Земельные отношения

## *Объекты:*

- земля как природный объект и природный ресурс
- земельные участки
- части земельных участков

## *Участники:*

- граждане
- юридические лица
- Российская Федерация
- субъекты РФ
- муниципальные образования



# Формы землепользования

## Основанные на вещных правах

- *Собственность*
- *Пожизненное наследуемое владение*
- *Постоянное бессрочное пользование*
- *Сервитут*

## Основанные на обязательственных правах

- *Аренда*
- *Безвозмездное срочное пользование*

# *Иные формы землепользования*

**экологически корректные:**

– инертные

– активные

□ природовозрождающие  
социальные системы

✓ крестьянское (фермерское)  
ХОЗЯЙСТВО



# **Требования при землепользовании:**

- ✓ **соблюдать целевое назначение ЗУ**
- ✓ **сохранять межевые и другие спец. знаки**
- ✓ **принимать меры по охране земель**
- ✓ **своевременно приступать к использованию ЗУ**
- ✓ **своевременно производить платежи за землю**
- ✓ **соблюдать установленные градостроительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила и нормы**
- ✓ **не допускать деградации почв**



## **2. Формы землепользования, основанные на вещных правах**

### **Собственность:**

**□ владение, пользование и  
распоряжение ЗУ**

**□ государственная, муниципальная,  
частная**



## Пожизненное наследуемое владение (ПНВ)

- *сохраняется, но по новому ЗК не предоставляется*
- *субъекты - только физические лица (землевладельцы)*
- *распоряжение – только по наследству*
- *можно приватизировать*



# Постоянное (бессрочное) пользование (ПБП)

- субъекты – физ. и юр. лица (землепользователи)
- физ. лица могут приватизировать
- юр. лица обязаны переоформить в собственность или аренду

## **Вновь предоставляется только:**

- государственным и муниципальным учреждениям,
- казенным предприятиям,
- центрам исторического наследия президентов РФ
- органам государственной власти и местного самоуправления



# Сервитут

- **право ограниченного пользования чужим земельным участком**

*Виды:*

- частный
- публичный
- срочный
- постоянный



# Публичные сервитуты устанавливаются в целях :

- ✓ прохода или проезда
- ✓ ремонта сетей и дорог
- ✓ размещения межевых и иных спец. знаков
- ✓ дренажных работ
- ✓ забора воды и водопоя
- ✓ прогона сельскохозяйственных животных
- ✓ сенокошения и выпаса
- ✓ охоты и рыболовства
- ✓ изыскательских и других работ
- ✓ свободного доступа к прибрежной полосе



### 3. **Формы землепользования, основанные на обязательственных правах**

#### **Аренда земельных участков**

- ✓ **возмездное пользование на определенный срок**
- ✓ **размер арендной платы устанавливается договором аренды (для гос. и муницип. земель – органами власти)**

*Арендатор имеет преимущественное право:*

- на заключение нового договора*
- выкуп (из состава гос. или муницип. земель)*



# Арендатор

*может без согласия собственника  
передать свои права аренды:*

- другому лицу
- в залог
- в уставный капитал  
хозяйственного общества

а также передать ЗУ в субаренду



# **Арендная плата при аренде государственных или муниципальных земель**

**Постановление Правительства РФ  
от 16 июля 2009 г. № 582**

**«ОБ ОСНОВНЫХ ПРИНЦИПАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, И О ПРАВИЛАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, А ТАКЖЕ ПОРЯДКА, УСЛОВИЙ И СРОКОВ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**



# Принципы:

1. экономической обоснованности
2. предсказуемости расчета размера арендной платы
3. предельно допустимой простоты расчета арендной платы
4. недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки
5. учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности



# Способы определения размера арендной платы

- а) на основании кадастровой стоимости ЗУ
- б) по результатам торгов
- в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету
- г) на основании рыночной стоимости ЗУ



# На основании кадастровой стоимости

- 0,01 %
- 0,3 %
- 0,6 %
- 1,5 %
- 2 %



На основании рыночной стоимости

$$A = C \times P$$



## Безвозмездное срочное пользование

**Из состава гос. и муницип. земель:**

- *государственным и муниципальным учреждениям*
- *казенным предприятиям*
- *центрам исторического наследия президентов РФ*
- *органам государственной власти и местного самоуправления*

**не более, чем на 1 год**



## Безвозмездное срочное пользование

**Из состава гос. и муницип. земель:**

- по контракту на строительство, осуществляемое полностью за счет средств бюджета*
- религиозным организациям для строительства зданий и сооружений религиозного или благотворительного назначения*
- на срок строительства**



## Безвозмездное срочное пользование

Из состава земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц:

- гражданам в виде служебного надела*
- юридическим лицам на основании договора*



## 4. Особенности оборота земель

**Изъятые из оборота ЗУ, занятые находящимися в федеральной собственности:**

1. заповедниками и национальными парками
2. вооруженными силами
3. военными судами
4. ФСБ
5. федеральными органами государственной охраны
6. объектами атомной энергии, хранения ядерных и радиоактивных веществ
7. объектами создания ЗАТО
8. федеральной службой исполнения наказаний
9. воинскими и гражданскими захоронениями
10. объектами государственной границы РФ



# Ограничены в обороте ЗУ

## в пределах:

1. ООТ
2. лесного фонда
3. водного фонда
4. санитарных зон водных объектов
5. зарезервированных земель
6. подвергшихся деградации земель

## заняты объектами:

1. культурного наследия (особо ценными)
2. оборонной промышленности, таможни
3. ЗАТО (не изъяты из оборота)
4. транспорта (в т. ч. порты, вокзалы, аэропорты)
5. связи
6. космической инфраструктуры
7. гидротехнических сооружений
8. производства ядовитых и наркотических веществ