

# ОСНОВЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

Васильева Н.В.



# МОДУЛЬ 1. СОДЕРЖАНИЕ И ФОРМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

## Тема 1.1. Основные природные и экономические свойства земли

**Вопросы:**

- 1. Природные свойства земли**
- 2. Особенности земли как фактора производства**
- 3. Земля как недвижимое имущество**



# 1. Природные свойства земли

## Объекты земельных отношений:

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



# Земельные отношения

- отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории



# Природные ресурсы

- компоненты природной среды, природные и природно-антропогенные объекты, которые используются или могут быть использованы при осуществлении хозяйственной и иной деятельности людей



# Природный объект

естественная экологическая система, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства



# Природно-антропогенный объект

природный объект, измененный в результате хозяйственной и иной деятельности, или объект, созданный человеком, обладающий свойствами природного объекта



# Характеристики земли

- форма
- строение
- территория
- рельеф
- почва
- недра
- растительность
- животный мир
- климатические зоны



# Природные ресурсы

- функционирующие
- резервные
- потенциальные
  
- ✓ практически неисчерпаемые
- ✓ исчерпаемые



# Земельные ресурсы

- земная поверхность, пригодная для проживания человека и для любых видов экономической деятельности



## 2. Особенности земли как фактора производства

- пространственный базис любой деятельности
- главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве
- продукт природы, предшествует труду
- незаменима
- не перемещаемая
- ограничена
- практически не изнашивается



# Технологические свойства земли

- энергоемкость почв
- контурность полей
- рельеф и каменистость
- высота над уровнем моря (для горных и предгорных зон)



# Показатель качества почв

**Бонитет почв - показатель качества почв, их плодородия и продуктивности**

*(качественная характеристика естественных свойств земельного участка)*

**Балл бонитета: 0-100**

*от лат. bonitas - доброкачественность*



# Плодородие почвы

- естественное и искусственное
- потенциальное и эффективное (экономическое)
- абсолютное и относительное



# Земельная рента

- абсолютная
- дифференциальная (I и II рода)
- монополярная
- экологическая



# 3. Земля как недвижимое имущество

**Земельный участок** –  
часть земной  
поверхности, границы  
которой определены в  
соответствии  
с федеральными  
законами (ст.11.1 ЗК РФ)



# Земельные участки образуются:

- при разделе, объединении, перераспределении ЗУ
- при выделе из ЗУ
- из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
- при создании искусственных ЗУ



# Искусственный земельный участок

сооружение, создаваемое на **водном** объекте, находящемся в **федеральной** собственности, путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию земельным участком



# Требования при образовании ЗУ

- соблюдение предельных (max и min) размеров ЗУ
- границы ЗУ не должны пересекать границы МО или населенных пунктов
- обеспечение возможности разрешенного использования расположенных на ЗУ объектов недвижимости
- учет обременений ЗУ



# Характеристики земли как недвижимого имущества

- **неперемещаемость**
- **долговечность**
- **многофункциональность**
- **разрешенные виды использования**
- **растущая стоимость**

