



# **Теоретические основы землеустройства**

# Производительный потенциал земельного участка и его экономическая оценка



## •КАК ПРИРОДНЫЙ РЕСУРС

- По материальной форме: предметы и силы природы, свойства и проявления которых соответствуют природным закономерностям
- По экономическому содержанию: потребительские стоимости, т.е их полезность, конъюнктура спроса и оценка определяются развитием потребностей и возможностями общества

## •КАК СРЕДСТВО ПРОИЗВОДСТВА

- Все материальные условия, задействованные в процессе производства

## •КАК ОБЪЕКТ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ОТНОШЕНИЙ

- В рыночной экономике земля приносит устойчивый доход не только как фактор производства, но и как объект собственности. Решающее значение имеет ликвидность собственности на землю, то есть возможность ее сдачи в аренду, залога под ссуду, наследования, дарения, купли-продажи.



- **Земельный участок - это часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус (целевое назначение, разрешенное использование и форму законного владения) и другие характеристики, отражаемые в документах и материалах Государственного кадастра недвижимости**
- **Земля является объектом недвижимости, причем любое иное имущество, прочно связанное с ней, является недвижимостью только в силу своей связи с землей. Имеет определенный правовой статус, который определяет форму законного владения, целевое назначение и разрешенное использование.**
- **Статья 9 Конституции РФ устанавливает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.**

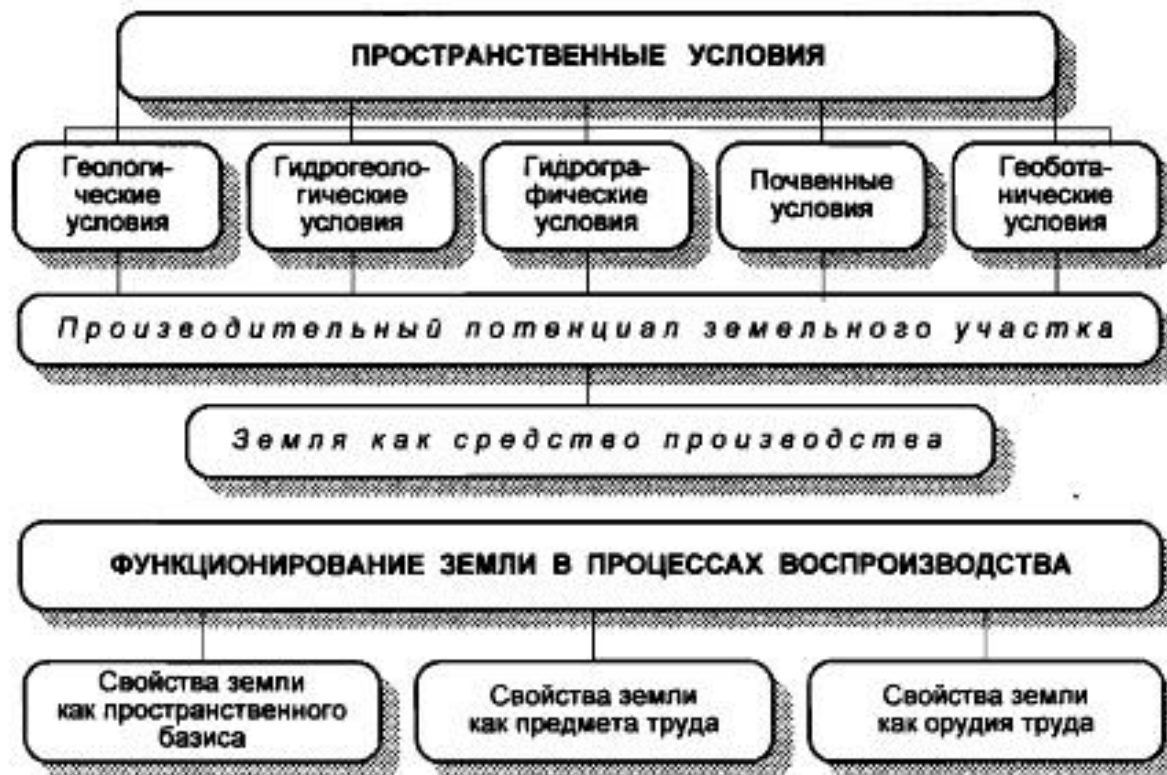
# ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



- ❖ Общая задача организации использования земельных ресурсов заключается в том, чтобы в процессе территориальной организации производства найти наиболее эффективные варианты рационального использования не отдельного вида, а всего комплекса природных ресурсов.
- ❖ Отсюда вытекает **необходимость комплексной оценки производительных свойств земли**, ибо любому отдельно взятому земельному участку присуще определенное сочетание пространственных, почвенных и других свойств, составляющее производительный потенциал (схема 1).
- ❖ Производительный потенциал должен явиться **основой для комплексной оценки свойств земли как орудия и предмета труда в различных сферах общественной деятельности**. Возможность такой оценки определяется взаимосвязью и взаимообусловленностью природных свойств земли и социально-экономических факторов



# Схема 1. Формирование производительного потенциала земельного участка и его функционирования в процессах воспроизводства



# Исследуя производительный потенциал земельного участка, необходимо исходить из следующих принципиальных положений



Значение производительного потенциала конкретного участка не может быть определено раз и навсегда, так как оно изменяется с развитием производительных сил.

Хозяйственную оценку производительному потенциалу следует давать применительно к определенной стадии общественного процесса воспроизводства на основе выделения доминирующих факторов и сопоставления эффективности их функционирования.

Значение производительного потенциала должно отражать комплексную количественно-качественную характеристику свойств земли и стимулировать ее рациональное использование во всех формах воспроизводства. В отличие от рентной оценки, которая способствует улучшению использования уже отведенных предприятию земель, общая оценка может быть использована при обосновании распределения земельного фонда между отраслями народного хозяйства и отдельными предприятиями.



# ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА



# Важнейшие составляющие системы ценообразования в сфере землепользования:



БАЗОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



КОМПЕНСАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ



ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ



АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛЕЙ



# Назначение и режимы использования природоохранных зеленых зон и их влияние на окружающую среду



НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОНАСАЖДЕНИЙ И ВЛИЯНИЕ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ	ХАРАКТЕР КОМПЕНСАЦИОННЫХ ЗАТРАТ ПРИ НАРУШЕНИИ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
<p>Зоны санитарной охраны. Предохраняют запасы пресных вод от механического, химического и бактериологического загрязнения</p>	<p>Строительство водоочистных сооружений</p>	<p>Запрещаются все виды строительства, проживания людей, водопой и выпас скота, Применение удобрений</p>
<p>Заповедники, заказники и т. п. Сохраняют природные ландшафты, фауну и флору</p>	<p>Сооружение вольеров, кормозаготовка, устройство искусственных лесонасаждений, дополнительные затраты по уходу и охране животных</p>	<p>Запрещается любая деятельность, противоречащая целевому назначению объектов</p>
<p>Зеленые зоны городов и поселков. Очищают воздух, служат местом отдыха населения</p>	<p>Дополнительные затраты по очистке воздушной среды. Устройство пылегазоуловителей для предприятий и транспортных средств. Затраты по организации отдыха населения за пределами зоны</p>	<p>Запрещается раскорчевка, новые распахивания, все виды строительства, устройство складов, карьеров, санитарные рубки</p>

# Назначение и режимы использования природоохранных зеленых зон и их влияние на окружающую среду



<p>Запретные полосы по берегам рек и озер. Способствуют уменьшению эрозии почв, предотвращают эвтрофикацию водоемов, гибель рыбы, заиление водоемов</p>	<p>Дополнительные противоэрозионные мероприятия. Очистка водоемов. Очистка воды при водозаборе. Компенсация уменьшения уловов рыбы</p>	<p>Запрещаются промышленные рубки. Количество, качество и сроки применения Удобрений строго регулируются</p>
<p>Специальные защитные полосы. Поглощают дорожную пыль, предотвращают отравление продуктов питания в придорожных зонах</p>	<p>Дополнительные меры по уменьшению вредных выбросов Транспортных средств. Очистка почвы и продуктов питания от химических и механических примесей</p>	<p>Запрещаются сплошные рубки леса (кроме рубок ухода)</p>



# ОРГАНИЗАЦИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

# ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ И ЗЕМЕЛЬНЫЙ СТРОЙ





- ❖ **Субъект земельных отношений** – физические лица, их отдельные сообщества, организации, владельцы и собственники земельных участков, землепользователи и арендаторы, то есть круг физических и юридических лиц, реализующих свои права и обязанности в области пользования землей.
- ❖ **Объект земельных отношений** - это юридически однородный и пространственно ограниченный на местности земельный массив, по поводу. В качестве объекта земельных отношений может выступать административно однородная территория, то есть весь земельный фонд как единое целое, а также часть земельного фонда как объект государственной, муниципальной или иных форм собственности. которого возникают земельные отношения

**Важнейшим аспектом земельных отношений является юридическое обеспечение прав на землю, включая собственность, владение, пользование, распоряжение ею.**



**К объектам федеральной собственности**

**К объектам государственной собственности субъектов Федерации**

**Объектами муниципальной собственности**



# Одним из узловых вопросов индивидуального землепользования является правовая основа владения и пользования земельными участками.



**Режим бессрочного (постоянного) или временного пользования землей** устанавливается в основном для промышленных, транспортных и других несельскохозяйственных целей. Вместе с тем эта форма получила широкое распространение в сельском хозяйстве на землях, которые нецелесообразно передавать в частную собственность



**Аренда земли** — это форма ее хозяйственного использования, при которой собственник земли (государство или частник) за определенное вознаграждение (плату) передает земельный участок на установленный срок другому юридическому лицу



**Землепользование** - шире понятия земельного участка: во-первых, землепользование может состоять из одного или нескольких земельных участков; во-вторых, земельные участки, входящие в землепользование, могут иметь различный правовой статус; в-третьих, характер и интенсивность использования земель в пределах землепользования могут быть различными.

# ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД КАК ОБЪЕКТ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ



распределени  
е земель по  
целевому  
назначению  
(категориям)

распределени  
е земель по  
видам и  
формам

распределени  
е по

землевладени  
ям,  
землепользов  
аниям и

земельным

классификаци  
я земель по  
угодьям

# Деление земель по целевому назначению (7 категорий земель)



1. **Земли сельскохозяйственного назначения**, к которым относятся все земли за чертой н.п., предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей в соответствии с территориальным планированием
2. **Земли населенных пунктов**, к которым относятся территории, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные чертой от других категорий. Основным назначением данной категории является удовлетворение всесторонних жилищных, производственных, социальных и культурно-бытовых потребностей местных жителей, а также градостроительных нужд в целом.
3. **Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения**. В эту категорию входят земельные участки промышленных предприятий, организаций связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики и обороны, а также линейные отводы транспортных магистралей.
4. **Земли особо охраняемых территорий и объектов**. К этой категории относятся территории природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения с установленными особыми правовыми режимами.
5. **Земли лесного фонда**. В эту категорию входят лесопокрытые территории, а также территории, не покрытые лесом, но предназначенные для ведения лесного хозяйства.
6. **Земли водного фонда**. К этой категории относятся территории, занятые водоемами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли по полосам отводов водоемов, магистральных каналов и коллекторов.
7. **Земли запаса**. К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставленные в постоянное пользование юридическим и физическим лицам

## Деление земель по функциональному назначению:



1) жилые;

2) общественно-деловые;

3) производственные ;

4) сельскохозяйственного использования;

5) инженерных и транспортных инфраструктур;

6) рекреационные;

7) специального назначения;

8) военных объектов;

9) иные территориальные зоны.