



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 |
|---|--|---|
| Зоны санитарной охраны. Предохраняют запасы пресных вод от механического, химического и бактериологического загрязнения | Строительство водоочистных сооружений | Запрещаются все виды строительства, проживания людей, водопой и выпас скота, Применение удобрений |
| Заповедники, заказники и т. п. Сохраняют природные ландшафты, фауну и флору | Сооружение вольеров, кормозаготовка, устройство искусственных лесонасаждений, дополнительные затраты по уходу и охране животных | Запрещается любая деятельность, противоречащая целевому назначению объектов |
| Зеленые зоны городов и поселков. Очищают воздух, служат местом отдыха населения | Дополнительные затраты по очистке воздушной среды. Устройство пылегазоуловителей для предприятий и транспортных средств. Затраты по организации отдыха населения за пределами зоны | Запрещается раскорчевка, новые распахки, все виды строительства, устройство складов, карьеров, санитарные рубки |

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.