



ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

- Земля – один из компонентов окружающей среды, важнейший природный ресурс, на протяжении всей истории используемый для удовлетворения различных потребностей.



- **Земельные ресурсы** - земная поверхность, пригодная для проживания человека и для любых видов хозяйственной деятельности. Земельные ресурсы характеризуются величиной территории и ее качеством: рельефом, почвенным покровом и комплексом других природных условий.

Земельное законодательство (ст. 1 Земельный кодекс РФ) основывается на понятии:

- Земля как основа жизни и деятельности человека.
- Регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о **природном объекте**, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, **природном ресурсе**, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о **недвижимом имуществе**, об объекте права собственности и иных прав на землю.

Земельный фонд

- совокупность всех категорий земель



Земельный фонд



Россия занимает одно из ведущих мест мира по обеспеченности землей. Земельный фонд России составляет 1709,6 млн га, по целевому назначению выделяются категории земель (ст. 7 ЗК РФ) в том числе :

- **земли сельхозназначения – 651 млн га (38,1 %);**
- земли населенных пунктов – 6 млн га (0,4 %);
- земли промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения – 17,7 млн га (1 %);
- земли природно-заповедного фонда – 20,7 млн га (1,2%);
- **земли лесного фонда – 878,8 млн га (51,4 %);**
- земли водного фонда – 18,1 млн га (1,1 %);
- земли запаса – 117,8 млн га (6,9 %).

- **Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) —**
- Согласно пункту 1 статьи 2 Земельного кодекса, земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.
- Объектами земельных отношений (ст. 6 ЗК РФ) являются:
 - 1) земля как природный объект и природный ресурс;
 - 2) земельные участки;
 - 3) части земельных участков.

Формы собственности на землю

- В соответствии с Конституцией, Гражданским и Земельным кодексами Российской Федерации признаются:
- государственная,
- муниципальная,
- частная
- иные формы собственности на землю.
- Собственниками земли выступают государство в лице Российской Федерации и республик, входящих в ее состав; городские и сельские поселения, другие муниципальные образования; граждане и юридические лица.

Статья 5. Участники земельных отношений

- собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;
- землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
- землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
- арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
- обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Реализация права пользования земельным участком

Граждане и юридические лица Российской Федерации могут иметь земельные участки на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования и аренды, а граждане – еще и пожизненного наследуемого владения.

- Получить земельный участок в собственность, пользование, взять его в аренду могут дееспособные члены сельских семей с 18 лет, имеющие опыт работы в аграрной сфере или соответствующую специальность или прошедшие специальную подготовку.
- Решение о выделении земельного участка по заявлению просителя могут принять руководство местной (районной) администрации (отраслевой муниципальный орган) или руководители сельскохозяйственного предприятия, если они располагают собственными земельными резервами.

собственники, владельцы, пользователи и арендаторы обязаны:

- полностью использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением, а также способами, которые не наносят ущерб земле как природному и хозяйственному объекту;
- повышать плодородие почв, осуществлять мероприятия по использованию и охране земель,
- соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами, а также не допускать причинения ущерба окружающей среде;
- соблюдать установленные режимы использования земель;
- осуществлять строительство, благоустройство и содержание зданий, строений, сооружения на земельных участках в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами, нормативами);
- своевременно производить платежи за земельные участки;
- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки их освоения предусмотрены законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления или договорами;
- устанавливать и охранять межевые, геодезические и другие специальные информационные знаки на земельных участках;
- не нарушать прав собственников, владельцев, пользователей и арендаторов соседних земельных участков.

Аренда

- Сельскохозяйственное предприятие кроме земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности, может пользоваться сельскохозяйственными угодьями на условиях аренды.
- Площадь арендованных земель указывается в арендном договоре.
- Договор может быть заключен с органами местного самоуправления или другими полномочными государственными органами.
- В нем указываются размер **арендной платы**, срок аренды и другие условия (право выкупа и т. д.).
- Размер арендной платы за 1 га в целом по хозяйству устанавливается органами местного самоуправления и дифференцируется по участкам пропорционально их оценке.
- Возможна дифференциация и по другим признакам.
- При аренде земель сельскохозяйственного назначения плата не должна превышать суммы земельного налога с арендуемых участков.

Ст. 9 Федерального закона от 24.06.2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

- 1. В аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.
- 2. Договор аренды находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и соглашение об установлении частного сервитута в отношении такого земельного участка могут быть подписаны лицом, уполномоченным решением общего собрания участников долевой собственности совершать без доверенности сделки с таким земельным участком, если условия указанных договора и соглашения соответствуют условиям, определенным решением общего собрания участников долевой собственности.

Аренда

- 3. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий сорок девять лет.
- Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта Российской Федерации в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду.
- 4. В договоре аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом особенностей, установленных законодательством.

Аренда

- 5. В случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.
- 6. Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается.

Формами платы являются

- земельный налог,
- арендная плата,
- нормативная цена земли.



Целью введения платы за землю являются стимулирование ее рационального использования, охраны и освоения, повышение плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах, формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий.

Земельный налог

- Граждане и юридические лица за земельные участки, находящиеся у них в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании, уплачивают **земельный налог**.
- Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной или иной деятельности землепользователя.
- Объектами обложения являются сельскохозяйственные угодья, земли лесного фонда освоенных лесов эксплуатационного назначения, на которых производится заготовка древесины, а также водного фонда, используемые для хозяйственной деятельности.



Земельный налог

- исчисляют, исходя из площади земельного участка, облагаемой налогом, и утвержденных ставок.
- Ставки земельного налога установлены за 1 га по видам угодий: пашня, залежи, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища.
- При этом ставки определяют отдельно по немелиорированной, орошаемой и осушенной пашне, а также участкам защищенного грунта.



Земельный налог

- Для субъектов Федерации земельный налог устанавливается решением Правительства Российской Федерации.
- Он может ежегодно индексироваться с учетом инфляции и других экономических ситуаций.
- Субъектам Федерации предоставляется право внутренней дифференциации земельного налога с учетом местоположения земельных участков, их плодородия и других объективных обстоятельств.
- Граждане или юридические лица, имеющие или получившие в установленном законом порядке земельные участки, суммарная площадь которых превышает нормативные максимальные размеры, облагаются прогрессивным налогом на часть земельной площади, превышающую эти размеры.

Освобождение от налога

- В соответствии с решением федеральных органов Российской Федерации отдельные физические и юридические лица полностью освобождаются от уплаты земельного налога, а некоторые имеют частичные льготы.
- К примеру, в течение 5 лет с момента предоставления земельного участка освобождаются от уплаты налога граждане, впервые организующие крестьянские (фермерские) хозяйства. При использовании ими земли не по назначению указанная льгота не применяется.

Лишение прав

- Органы субъекта Федерации и муниципальных образований могут принять решение о лишении прав собственника, пользователя земельным участком при неуплате земельного налога в течение двух лет и непогашении задолженности по уплате земельного налога в течение последующего года.

Нормативная цена земли

- это показатель, характеризующий стоимость земельного участка определенного качества и местоположения, рассчитанную, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.
- Нормативная цена вводится для обеспечения рыночного регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой и коллективно-совместной собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.



Оценка земли (ст. 66 ЗК):

- 1. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности».
- 2. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

Отрицательная стоимость земли

- Может возникнуть в процессе эксплуатации, в случае потери полезных свойств в случаях разрушения или истощения почв, химического или радиоактивного загрязнения.
- Отсутствие развитой системы рынков не позволяет объективно возникнуть ренте.
- На отдельных этапах организации рыночных отношений, когда издержки по использованию земли превышают цену земли.

Природные объекты как недвижимое имущество

- Земля представляет собой сложный природный объект или единый объект недвижимости. Как природный ресурс земля обладает ценностью.

Земельный участок как объект недвижимости

Как товар земельный участок обладает стоимостью. С экономической точки зрения стоимость земли как товара определяется стоимостью объема прав, которыми располагает собственник или иной землепользователь в отношении оцениваемого земельного участка.

- При предоставлении и изъятии земельных участков, совершении сделок с землей, определении размеров платежей за землю, проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий по использованию и охране земель подлежат обязательному применению сведения Государственного кадастра.
- Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости"

- Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений.
- Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

- В соответствии Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости" осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее также - объекты недвижимости).

Кадастровый учет

- Кадастровый учет – это ряд действий, которые производит специально уполномоченный орган для внесения сведений об объекте в государственный кадастр.
- Эти сведения свидетельствуют о существовании объекта. На основании этих сведений в последствии выдается кадастровый паспорт.
- Кадастровый учет производится для недвижимого имущества, объектов незавершенного строительства и земельных участков.
- Кадастровый учет предполагает создание кадастрового плана для участка.
- Кадастровый план земельного участка представляет собой карту, содержащую данные о границах, представленную в графическом и текстовом виде.

Перечень документов для постановки на кадастровый учет земельного участка :

- заявление, подписанное заявителем
- квитанция или копия, свидетельствующая об оплате государственной пошлины за проведение кадастрового учета
- оригинал или копия документа, с разрешением земельного спора о нахождении границ земельного участка
- межевой план

Кадастровый паспорт

- – это документ из государственного кадастра, в котором содержится полная информация по земельному участку. Кадастровый паспорт необходим для государственной регистрации участка и для осуществления различных сделок (купли, продажи и т.п.).
- Получить кадастровый паспорт можно, если участок состоит на кадастровом учете и имеет свой собственный кадастровый номер. За помощь в получении кадастрового паспорта юридические фирмы берут от 2 до 50 т.р. в зависимости от местоположения земельного участка.
- Кадастровый паспорт это выписка из государственного кадастра, для получения которого не требуется повторного межевания.
- Для этого нужно просто обратиться с запросом на получение кадастрового паспорта в федеральную службу государственной регистрации.

регистрация прав на недвижимость

- После составления договора купли-продажи, аренды осуществляется **регистрация прав на недвижимость.**

Свидетельство о государственной регистрации права (СОГРП) выдается территориальным органом

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

Землеустройство

(ст. 68 ЗК РФ)

- представляет собой систему мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства.
- Документы, подготовленные в результате проведения землеустройства, используются при осуществлении мониторинга земель.

Проведение землеустройства

- Землеустройство проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда.
- Сведения о землеустройстве носят открытый характер, за исключением сведений, составляющих государственную тайну, и сведений, относящихся к личности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или арендаторов земельных участков.
- Юридические лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по землеустройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами.
- Порядок проведения землеустройства установлен
- **ФЗ «О землеустройстве».**

ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

Целями охраны земель являются:

- 1) предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности;
- 2) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

Охрана земельных ресурсов

- В комплексе мер по охране земельных ресурсов особое место занимает **борьба с эрозией почв.**
- **Эрозия почв** — следствие неблагоприятных природно-климатических условий, бессистемного освоения земельной территории, нерациональной организации использования земель, недостатков применяемой системы земледелия.

Борьба с эрозией почв

- Эффективной мерой борьбы с эрозией является **внедрение противоэрозионных форм организации территории** в составе региональных систем рационального использования земель, направленных на неуклонное повышение плодородия почв и урожайности сельскохозяйственных культур.
- Высокий эффект достигается с помощью агротехнических средств. Не требуя больших затрат, организационно-хозяйственные и агротехнические мероприятия позволяют в короткие сроки предотвратить эрозию почв на значительной территории.

Борьба с эрозией почв

- Эффективное средство в борьбе с ветровой эрозией почв, засухами и суховеями — полезащитные лесные полосы. Лесные полосы снижают скорость ветра, вследствие чего выдувания посевов и почв в период сильных бурь на межполосных полях не происходит.
- Возрастает влияние лесных полос и на другие факторы микроклимата. Благодаря снегозадержанию система лесных полос создает хорошие условия для перезимовки озимых и зимующих культур, повышает влагообеспеченность растений.

Восстановление нарушенных земель

- Восстановление нарушенных земель позволяет увеличить площадь продуктивных земель, служит необходимым условием сохранения природной среды. Восстановление повышает хозяйственную ценность земель, делает их пригодными для использования под пашню, кормовые угодья, леса и водоемы.

Выделяют несколько **видов рекультивации земель:**

- снятие и хранение плодородного слоя почвы для улучшения малопродуктивных угодий,
- восстановление земель для сельскохозяйственного использования,
- восстановление земель для лесохозяйственного использования,
- строительство прудов и водоемов,
- использование рекультивируемых территорий для строительства.

Восстановление нарушенных земель

- Комплекс работ по рекультивации нарушенных земель осуществляется поэтапно и подразделяется на:
 - техническую (техническая подготовка)
 - биологическую.
- **Техническая рекультивация включает:**
 - снятие плодородного слоя,
 - планировку поверхности,
 - засыпку нагорных и водоотводных канав, шахтных провалов,
 - устройство въездов и дорог,
 - нанесение плодородного слоя;
- **Биологическая рекультивация** - восстановление плодородия нарушенных земель для последующего сельскохозяйственного и лесохозяйственного использования.
- Это достигается за счет выращивания травянистых и древесно-кустарниковых культур и введения на второй стадии более ценных районированных сельскохозяйственных культур.

Земельный контроль

- Земельное законодательство Российской Федерации предусматривает осуществление **контроля за соблюдением земельного законодательства, охраной и использованием земель.**
- Основная задача контроля состоит в соблюдении требований (норм, правил, нормативов), выполнении мероприятий по использованию и охране земель органами государственной власти, местного самоуправления, юридическими и должностными лицами, гражданами.

(контроль за соблюдением земельного законодательства, охраной и использованием земель)

Государственный
земельный
контроль

Производственный
земельный
контроль

Общественный
земельный
контроль

Муниципальный
земельный
контроль

Государственный земельный контроль

Контроль за:

- организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности и их руководителями
- должностными лицами
- Гражданами

Осуществляется специально уполномоченными государственными органами власти по контролю за использованием и охраной земель в соответствии законодательством РФ, порядке установленном Минсельхозом РФ

Муниципальный земельный контроль

- Осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами в соответствии с законодательством РФ в порядке установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления

Производственный земельный контроль

Осуществляется в ходе ведения хозяйственной деятельности на земельном участке:

- собственником земельного участка
- землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка

Лицо, использующее земельный участок, обязано предоставить сведения об организации производственного земельного контроля в специально уполномоченный орган государственного земельного контроля.

Общественный земельный контроль

Контроль за:

- соблюдением установленного порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления решений, затрагивающих предусмотренные ЗК РФ права и законные интересы граждан и юридических лиц
- соблюдением требований использования и охраны земель

Осуществляется:

- органами территориального общественного самоуправления
- другими общественными организациями (объединениями)
- гражданами

Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель

Административная ответственность

Лица, совершившие административное правонарушение, несут ответственность в порядке, предусмотренном **КоАП РФ**

привлечение к ответственности не освобождает виновное лицо от обязанности устранить допущенное правонарушение и возместить причиненный вред

Уголовная ответственность

Лица, совершившие уголовное преступление несут ответственность в порядке, предусмотренном **УК РФ**

Дисциплинарная ответственность

Дисциплинарная ответственность

Дисциплинарную ответственность несут должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за:

- проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, негативно воздействующих на состояние земель
- загрязнение земель химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

Порядок привлечения к ответственности определяется:

- трудовым законодательством
- законодательством о государственной и муниципальной службе
- законодательством о дисциплинарной ответственности глав администраций
- федеральными законами
- иными нормативными правовыми актами РФ, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ.

Статья 8.6. КоАП РФ Порча земель

- 1. Самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы -
- влечет наложение административного штрафа
- на граждан в размере от 1 тыс. до одной 1500 рублей;
- на должностных лиц - от 2 тыс. до 3 тыс. рубл.;
- на юридических лиц - от 20 тыс. до 30 тыс. рублей.

Статья 8.6. КоАП РФ Порча земель

- 2. Уничтожение плодородного слоя почвы, а равно порча земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления -
- влечет наложение административного штрафа
- на граждан в размере 1500 до двух 2000 рублей;
- на должностных лиц - от 3000 до 4000 рублей;
- на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от 3000 до 4000 рублей или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток;
- на юридических лиц - от 30 тысяч до 40 тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.