**Тема 3. Земля как базис в теории и практике недвижимости**

1.Сущность земельного участка как объекта недвижимости

2. Целевое назначение земель в РФ

**Введение.**

Земля как часть природы является основой жизнедеятельности человека. В то же время как объект недвижимости земля — это и средство производства, и предмет труда, так как в любой сфере деятельности человек в той или иной мере воздей­ствует на нее. Земля - специфическое средство производства т.к.:

* пространственно ограничена;
* не заменима другими средствами производства;
* имеет постоянное местоположение;
* не изнашиваема при правильном использовании;
* территориально разнокачественна;
* обладает плодородием.

Объектами земельных отношений являются: земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки.

**Вопрос 1. Сущность земельного участка как объекта недвижимости**

В повседневной практике применяются термины **«земля» и «земельный уча­сток».** Однако эти понятия не взаимосвязаны и имеют определенные различия. Термин «земля» может употребляться в том случае, когда речь идет о неосвоенной собственности, а «земельный участок» означает часть территории.

Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ определяет земельный участок как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Общее положение о праве собственности на земельные участки установлено Гражданским кодексом РФ, а отношение по ис­пользованию и охране земель регулирует Земельный кодекс РФ.

**Земельный участок может быть делимым и неделимым.**

**Делимым** является участок, который может быть разделен на части, при этом каждая часть после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории.

**Неделимым** признается земельный участок, который по своему целевому и хозяйственному назначению и разрешенному использованию не может быть разделен на самостоятельные земельные участки. В соответствии с законодательством, не допускается раздел городских земель, земель фермерских хозяйств и пр.

**Правовой статус** земельного участка включает **целевое назначение, разрешенное использование, форму законного владения.**

**В описании земельного участка** отражаются следующие показатели:

1. Наименование субъекта земельного права — юридического или физического лица с указанием точного адреса, документов, удостоверяющих лицо, и финансовых реквизитов.
2. Адресные ориентиры - район (жилой массив, промзона и др.), поселок, улица, номер дома и строения (в городах и поселках).
3. Документы, устанавливающие и удостоверяющие право землепользования (постановление, решение, распоряжение, государственный акт, свидетельство, договор аренды и т. д.).
4. Категория земель, целевое назначение и фактическое использование.
5. Код классификатора земель.
6. Площадь по документам, удостоверяющим право на участок.
7. Площадь санитарно-защитной зоны и/или зоны с особым режимом исполь­зования в пределах земельного участка.
8. Вид земельного права (собственность — частная, государственная и др.).
9. Поверхностный и подпочвенный слой, ландшафт, контуры и топография.
10. Улучшения и инженерное обустройство (подводы электроэнергии, воды и др.).

**Оборот земельных участков** — переход от одного лица к другому посредством заключения договоров и иных сделок — осуществляется в соответствии с Гражданским и Земельным кодексами.

Опреде­лен перечень земель целевого использования, **не подлежащих продаже**. К ним относятся:

* участки, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности, охраняемые или особым образом используемые природные территории (заповедники, памятники природы, национальные парки, и др.);
* земельные участки исторического и культурного наследия;
* земельные участки лесного и водного фондов;
* участки оздоровительного и историко-культурного назначения;
* участки крематориев и кладбищ;
* незастроенные земельные участки сельскохозяйственного назначения, лес­ного и водного фондов, особо охраняемых земель;
* участки общего пользования (улицы, дороги, набережные, парки, скверы, сады, водоемы, пляжи и иные участки и т.д.);
* участки, по которым на момент обращения имеются споры о принадлежно­сти этих участков или прочно связанных с ними объектов недвижимости;

Вышеперечисленные земли предназначены для текущего использования зе­мельного участка, т. е. не для продажи.

**Продажа земельных участков**, а также **выделение** их для предпринимательской деятельности и **перевода из одной категории в другую** осуществляются в соответ­ствии с законами РФ и субъектов Федерации.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут быть **изъяты** для государственных или муниципальных нужд в установленных федеральными законами случаях.

**Принудительное изъятие** участков может быть произведено только при усло­вии предварительного и равноценного возмещения собственнику стоимости участка на основании судебного решения. При добровольном согласии собственника земельного участка на его изъятие выкуп участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется без судебного решения, в соответствии с договором.

Земельный участок **принудительно изымается у собственника и в случае**, если он используется не по назначению или с нарушением действующего законода­тельства. Например, у собственника может быть принудительно изъят земельный участок, если на участке, предназначенном для строительства, не ведутся строительные работы в течение трех лет. Однако при этом земельный участок не переходит в публичную собственность, а реализуется с публичных торгов любому лицу.

**Вопрос 2. Целевое назначение земель в РФ**

Целевое назначение земель в Российской Федерации определяется Земельным кодексом, согласно которому земля делится на семь категорий, которым присво­ены соответствующие коды.. Эти земли используются в соответствии с **установленным целевым назначением**:



Рисунок 1. Состав земель в РФ

**1. Земли сельскохозяйственного назначения** — земли за чертой поселений, предназначенные для целей сельского хозяйства. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются:

* сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.).,
* земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями,
* древесно-кустарниковой растительностью,
* замкнутыми водоемами,
* зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

**2. Земли поселений —** это земли, предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные чертой от земель других категорий.

Черта поселений проводится на основании утвержденной государственной землеустроительной документации и проходит по границам земельных участков, предоставляемых гражданам и юридическим лицам.

Земли поселений занимают 4% территорий страны, однако обеспечивают 86% поступлений в бюджет от всех платежей за землепользова­ние.

**3. Земли промышленности и иного специального назначения**, в зависимости от характера задач, для решения которых они используются или предназначены, разделены на 7 видов.

Земли промышленности предназначены для обеспечения деятельности орга­низаций и/или эксплуатации объектов промышленности. На этих землях могут быть построены производственные и административные здания, сооружения и об­служивающие их объекты.

**Земли энергетики** предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации тепловых электростанций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов); размещения воз­душных линий электропередачи, подземных сооружений кабельных линий электро­передачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объек­тов энергетики.

**Земли транспорта** используются (или предназначены) для обеспечения дея­тельности организаций и/или эксплуатации железнодорожного, морского, внут­реннего водного, воздушного и иных видов транспорта.

На полосах отвода автомобильных дорог запрещается:

* строительство жилых и общественных зданий, складов;
* проведение строительных работ;
* распашка земельных участков, покос травы, снятие дерна и выемка грунта;
* установка наружной рекламы, не имеющей отношения к безопасности дорожного движения.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов же­лезнодорожного транспорта предоставляются земельные участки:

* для размещения железнодорожных путей;
* для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, установления полос отвода и охранных зон железных дорог.

Земельные участки на полосах отвода могут использоваться для сельского хозяйства, оказания услуг пассажирам, складирования грузов.

Для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов морского, внутреннего водного транспорта предоставляются земельные участки:

* для искусственно созданных внутренних водных путей (каналов);
* для устройства морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехниче­ских сооружений и других необходимых объектов;
* для выделения береговой полосы для работ, связанных с судоходством и спла­вом по внутренним водным путям вне территорий поселений.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубо­проводного транспорта предоставляются земельные участки:

* для размещения нефте-, газо- и иных трубопроводов;
* для размещения объектов, необходимых для их эксплуатации и содержания,

На этих участках не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов газоснабжения.

Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики предназначены для размещения:

* эксплуатационных предприятий связи, на балансе которых находятся ра­диорелейные, воздушные кабельные линии связи и радиофикации;
* наземных сооружений и инфраструктур спутниковой связи.

Все перечисленные инфраструктуры имеют соответствующие охранные зоны.

Земли обеспечения космической деятельности — на них размещаются надзем­ные объекты космической инфраструктуры.

Земли обороны и безопасности предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных сил РФ, войск пограничной службы, других войск, воинских фор­мирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности террито­рий РФ, защите и охране государственной границы РФ.

**4. Земли особо охраняемых территорий** — это земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздо­ровительное и иное ценное значение.

К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традицион­ного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока России. Эти земли относятся к объектам общенационально­го достояния.



Рисунок 2. Виды земель особо охраняемых территорий и объектов

Законом на этих землях запрещается деятельность, не связанная с сохранени­ем и изучением природных комплексов и объектов, в том числе не разрешается:

* предоставление садоводческих и дачных участков;
* строительство федеральных автомобильных дорог, трубопроводов, а также строительство промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с функционированием особо охраняемых территорий;
* движение и стоянка механических транспортных средств, не связанных с функционированием особо охраняемых природных территорий;

Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов предназначены для лечения и отдыха граждан. В их состав включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями ми­неральных вод, лечебных грязей), с благоприятным климатом и иными природ­ными факторами и условиями, которые могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

На территориях лечебно-оздоровительных местностей и курортов в соответ­ствии с законодательством устанавливаются округа санитарной охраны.

К землям природоохранного назначения относятся:

* земли водоохранных зон рек и водоемов;
* земли запретных и нерестоохранных полос;
* земли лесов, выполняющих защитные функции; противоэрозионных, за­щитных насаждений;

На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяй­ственная деятельность при соблюдении установленного режима их охраны.

К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и ис­пользуемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной, спортивной деятельности граждан. В состав земель этого вида входят участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, лесопарки, туристические тропы, дет­ские и спортивные лагеря и т.д.

К землям историко-культурного назначения относятся земли объектов куль­турного наследия народов РФ (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия; достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производства и ремесел; военных и граж­данских захоронений.

К особо ценным относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, ис­торико-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщество растительных, животных организмов, редкие геологи­ческие образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций). На собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов таких земельных участков воз­лагаются обязанности по их сохранению.

1. **Земли лесного фонда** - это лесные земли, покрытые и не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины и др.), а также нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.), предназначенные для ведения лесного хозяйства. Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом и лесным законодательством.
2. **Земли водного фонда** — это земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозабора и гидротехнических сооружений.

Земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, оздоровительных потребностях населения.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным кодексом и водным законодательством.

1. **Земли запаса** находятся в государственной или муниципальной собственности и не предоставляются гражданам или юридическим лицам. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Государство уделяет особое внимание вопросу принадлежности земель к той или иной категории и требует указания ее в: договорах, предметом которых являются земельные участки, например, купли-продажи, мены, аренды и др.; документах государственного земельного кадастра, например, кадастровых планах земельных участков; документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, например, свидетельстве о регистрации прав, выписке из Единого государственного реестра прав. Отсутствие категории земель в указанных выше документах может послужить основанием для отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.