

Тема «Правовой режим отдельных категорий земель»

Вопросы:

1. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.

2. Правовой режим земель населенных пунктов.

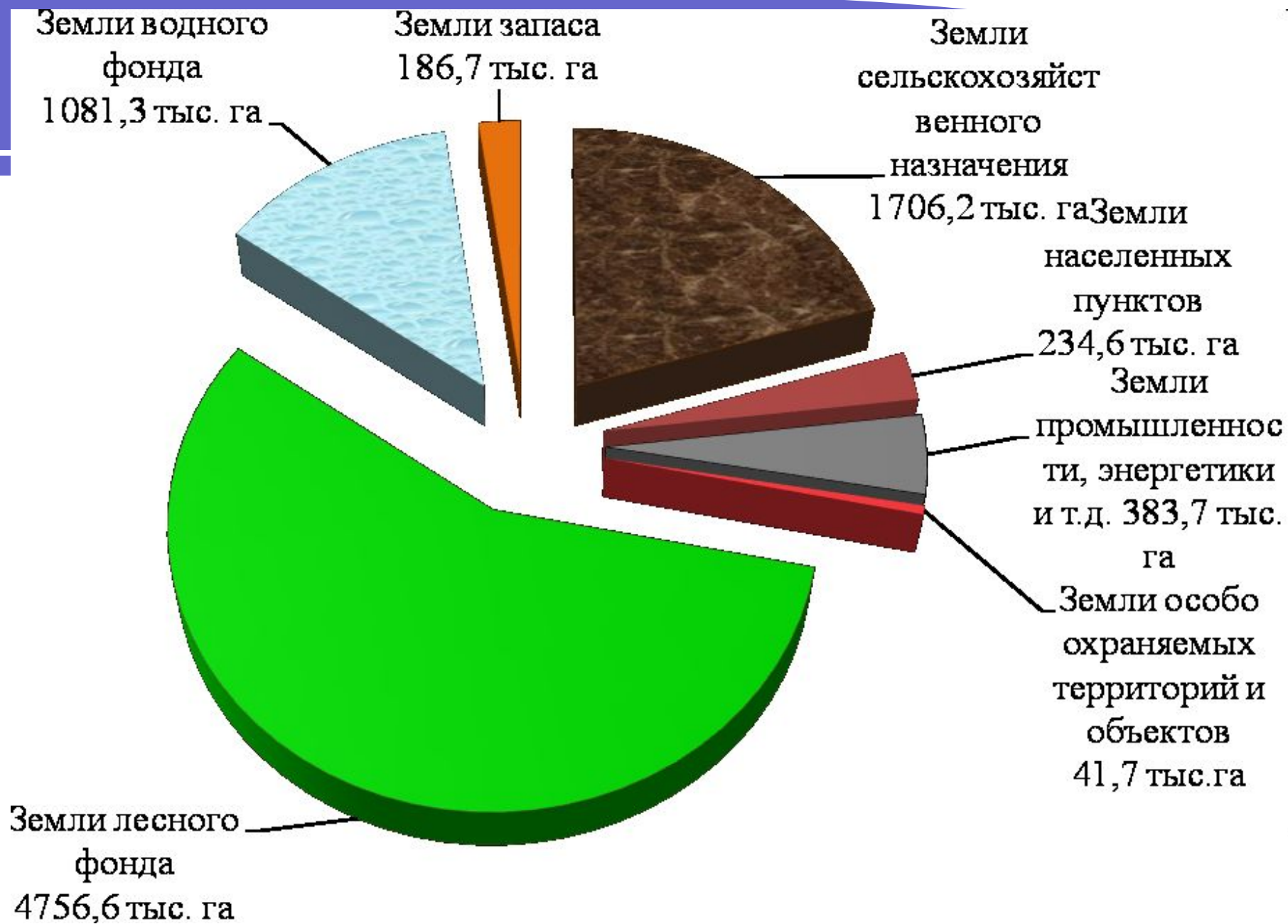
3. Правовой режим земель специального назначения.

4. Правовой режим земель иных категорий.

Категории земель в РФ:

- ❖ **Земли сельскохозяйственного назначения**
- ❖ **Земли населенных пунктов**
- ❖ **Земли специального назначения**
- ❖ **Земли особо охраняемых территорий и объектов**
- ❖ **Земли лесного фонда**
- ❖ **Земли водного фонда**
- ❖ **Земли запаса**

ст. 7 ЗК РФ



ВАЖНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

**Федеральный закон
от 21 декабря 2004 г. №172-ФЗ
«О переводе земель или земельных участков из
одной категории в другую»**

**Областной закон Ленинградской области
от 2 июня 2005 г. № 51-оз
«О переводе земель или земельных участков из
одной категории в другую
в Ленинградской области»**

Правовой режим земель - определение в законодательстве содержания права собственности, иных прав на землю, управления использованием и охраной земель, мер по охране земель, посредством установления основного целевого назначения земель, территориального зонирования, ограничения прав, публичных сервитутов и установления разрешенного использования.

гл. XIV-XVIII Земельного кодекса РФ

Вопрос 1 - Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

*Земли сельскохозяйственного
назначения (ЗСН)-
земли, находящиеся за границами
населенного пункта и
предоставленные
для нужд сельского хозяйства, а
также предназначенные для этих целей
(п.1 ст.77 ЗК РФ)*

Фонд перераспределения земель (ст.80 ЗК РФ)

состав ЗСН

резервн

ый

фонд

Считаются
приоритетными
в использовании и
подлежат
особой охране

фонд ЗСН

ЗСН
земли, занятые
объектами
расструктуры с/х

ст.х угодья

ведение
садоводства,
животноводства,
огородничества

сенокосение и
выпас скота

перераспределе
ние
земель для с/х
производства

создание и
расширение
КФХ и ЛПХ

цели

создания

*Фонд перераспределения земель
(ст.80 ЗК РФ)*

**хозяйственные
общества и
товарищества**

**некоммерческие
организации,
в т.ч.
потребительские
кооперативы**

**казачьи
общества**

ГУП и МУП

**субъекты
использовани
я ЗСН
(ст. 78 ЗК
РФ)**

**религиозные
организации**

**подразделения
НИИ**

**граждане для ведения ЛПХ,
КФХ, огородничества,
садоводства,
животноводства**

**образовательны
е
учреждения
с/х и иного
профиля**

**публичный
оборот**

Областной закон

**частный
оборот**

ФЗ

оборот ЗСН

п.6 ст.27 ЗК РФ

специальный ФЗ

**ФЗ от 24 июля 2002 года №101-ФЗ
«Об обороте ЗСН»**

**Областной закон Ленинградской области
от 2 декабря 2005 года №107-оз
«Об обороте ЗСН на территории
Ленинградской области»**

Установление
особенностей

только
аренда
и
иностранцам

Преимущественное
право участников
долевой
собственности
при продаже

Сохранение
целевого
назначения

**ПРИНЦИПЫ
ОБОРОТА
ЗСН**

Ограничение
размера общей
площади земель,
предоставляемых
в собственность

Преимущественное
право субъекта РФ
или муниципального
образования
при покупке

Нормирование размеров з/у, предоставляемых гражданам и ю/л

мин размер з/у может быть установлен субъектом РФ

маж размер з/у не может быть меньше 10 %

В Ленинградской области не менее 1 га

Общая площадь с/х угодий административного образования субъекта РФ

В ЛО 10 % общей площади

Купля-продажа ЗСН

Продавец з/у

Выставляет з/у
на публичные
торги

Извещает субъект РФ
о намерении продать з/у,
указывает цену и др.
существенные условия
договора

срок – 1
месяц

Субъект РФ
готов
приобрести з/у

Продажа по цене,
указанной
в извещении

Субъект РФ от
покупки
отказывается

Продажа в течение
года третьему
лицу по цене,
не ниже указанной
в извещении

Аренда ЗСН

**Участок -
в собственности
граждан и ю/л**

**Участок -
в государственной и
муниципальной
собственности**

- ❖ *Срок аренды – не более 49 лет*
- ❖ *Ограничений на площадь арендуемых земель нет*
- ❖ *Арендатор имеет преимущественное право заключить договор аренды на новый срок*

❖ *Договором аренды может быть предусмотрено право выкупа з/у:*

**На условиях
договора**

**По истечении
3 лет аренды**

Покупка и аренда государственной земли



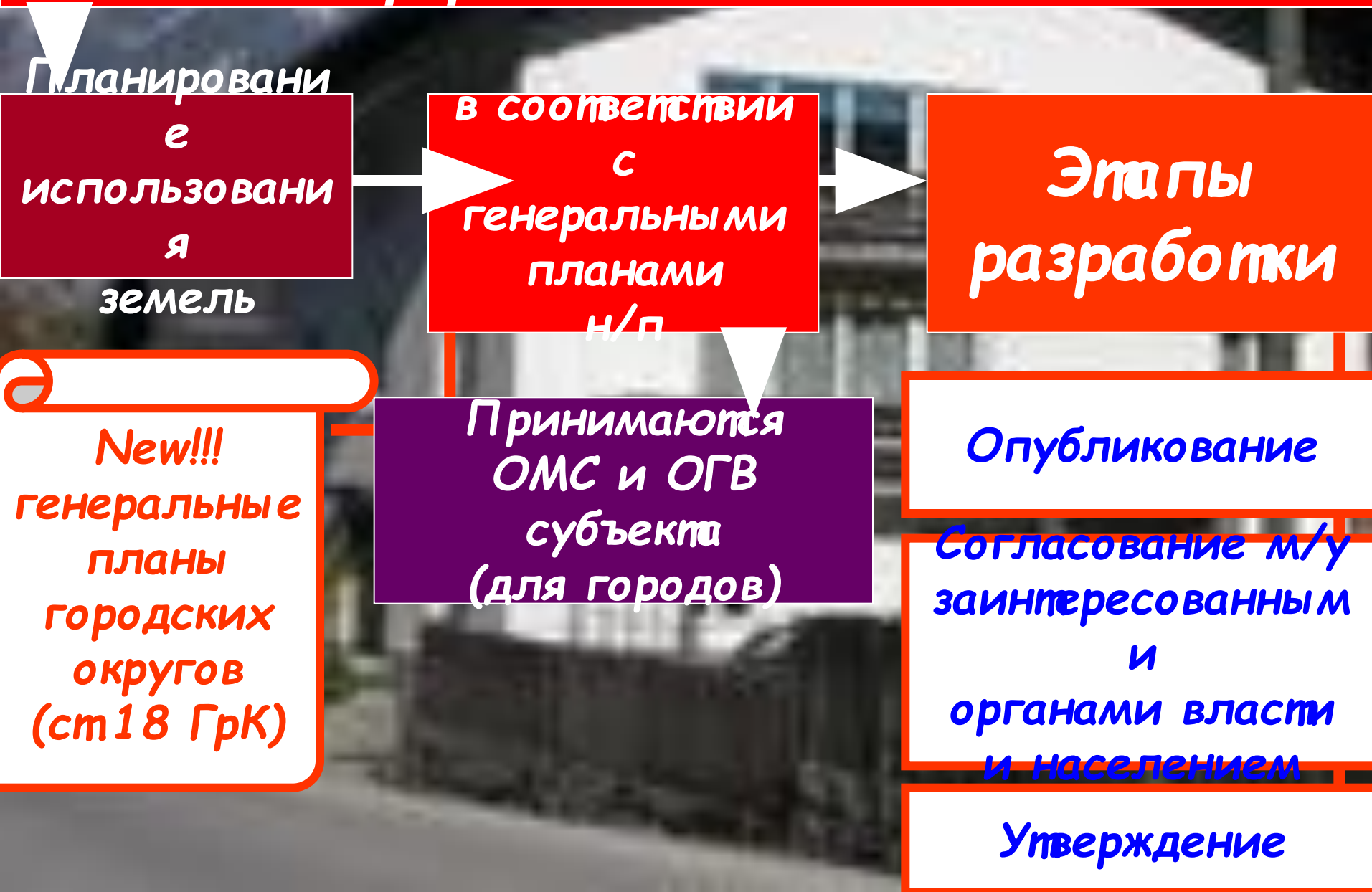
Вопрос 2 - Правовой режим земель населенных пунктов.

ОСОБОЕ МЕСТО –
градостроительное регулирование
использования земель населенных
пунктов

населенных пунктов

*Градостроительный кодекс РФ
от 29 декабря 2004 г.*

Особенности управления в сфере использования ЗНП



военных
объектов и
др.

жилые

общественно-
деловые

Порядок
специально
о
назначен
с зонами

земельные
участки
общего
пользования
(п.12 ст 85 ЗК)

ВНП
производст
-
венные
тории

с/х
использов
я

инфраструкту
р

креаци-
онные

Правовое регулирование застройки ЗНП

Схемы
зонирования

Правила
землепользовани

Определяетс

я

ОМС

Градостроительны
е
регламенты

- устанавливаемые
в пределах г

New

Проекты
планировки
территории

Проекты
межевания
территорий

Градостроительные планы з/у

Красные линии

Границы з/у

Плотность
и параметры
застройки

установления
границ
застроенных з/у
и границ
незастроенных з/у

осуществляется
применительно
к застроенным
или
предназначенным
для
строительства
з/у

Пригородные зоны (ст.86 ЗК)

ВКЛЮЧАЮТСЯ:

*Земли
за границами
н/п*

*Земли
составляющие
с городом единую
социальную,
природную и
хозяйственную
территорию*

*Земли
не входящие
в состав
других н/п*



**Вопрос 2 – Правовой режим
земель специального назначения.
поселений**

*Земли специального назначения
(ЗСцН) –
земли, расположенные за границами
н/п, которые используются
или предназначены для обеспечения
деятельности организаций,
эксплуатации объектов
промышленности и иных
специальных задач
(п.1 ст.87 ЗК РФ)*

Классификация ЗСцН

Земли
промышленности
(ст.88 ЗК)

Земли
иного СцН

Земли энергетики
(ст.89 ЗК)

Земли связи,
радиовещания,
ТВ,
информатики
(ст.91 ЗК)

Земли
транспорта
(ст.90 ЗК)

Земли обороны и
безопасности
(ст.93 ЗК)

Земли для обеспечения
космической деятельности
(ст.92 ЗК)

Особенности правового режима ЗСцН:

- ❖ *Основное целевое назначение земли – пространственный базис для размещения объектов и сооружений различного хозяйственного назначения.*
- ❖ *Использование земли требует принятие специальных защитных мер (создание охранных, санитарно-защитных и иных зон)*
- ❖ *Земли изъяты или ограничены в обороте*