

Кафедра экономики недвижимости.

Курс «Управление собственностью»

Тема 4.3 Управление земельными ресурсами.

1. Правовое обеспечение управления земельными ресурсами.
2. Полномочия органов власти в сфере управления земельными ресурсами.
3. Содержание системы управления земельными ресурсами.
4. Организационная структура управления земельными ресурсами.
5. Основные меры по развитию системы управления земельными ресурсами.
6. Особенности управления земельными ресурсами в городах.

1. Правовое обеспечение управления земельными ресурсами.

- **Основные задачи управления земельными ресурсами:**
 - формирование надежной правовой основы для эффективного оборота и использования земельных участков и цивилизованного поведения субъектов земельного рынка;
 - создание условий для успешного функционирования форм собственности на землю и форм хозяйствования на ней.
 - охрана земли от деградации;
 - стимулирование развития инфраструктуры земельного рынка;
 - формирование системы экономического стимулирования рационального использования земель;
 - защита законных прав собственников на землю и других субъектов земельных отношений;
 - учет количества и качества земель, мониторинг их состояния;
 - формирование прозрачной и экономически эффективной системы регистрации прав и сделок с земельными участками;
 - прогнозирование и планирование использования и охраны земель.
 - государственный контроль за использованием земель.

- **Основные законодательные акты:**

- Начало реформ (1990-1991гг.)
 - о земельной реформе (ноябрь 1990г.)
 - земельный кодекс (март 1991г.)
- За годы реформ принято более 40 законов, более 30 Указов Президента, более 50 Постановлений Правительства РФ.
- В настоящее время основными законами являются:
 - ✓ Конституция РФ;
 - ✓ Гражданский кодекс РФ;
 - ✓ Земельный кодекс РФ;
 - ✓ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения;
 - ✓ О разграничении государственной собственности на землю;
 - ✓ О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
 - ✓ О плате за землю;
 - ✓ Об ипотеке;
 - ✓ О землеустройстве;
 - ✓ О государственном кадастре недвижимости.
 - ✓ О переводе земель из одной категории в другую и др.

2. Полномочия органов власти в сфере регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами.

I. Полномочия Российской Федерации:

- установление основ федеральной политики в сфере земельных отношений;
- установление ограничений прав субъектов земельных отношений и оборотоспособности земельных участков;
- государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства и кадастра недвижимости;
- установление порядка изъятия земель для государственных и муниципальных нужд;
- изъятие для нужд РФ земельных участков, в т.ч. путём выкупа;
- разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;
- управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности РФ.
- иные полномочия РФ, определенные Конституцией РФ;
- принятие решений по переводу наиболее ценных земель из одной категории в другую.

II. Полномочия субъектов РФ.

- принятие законов субъектов РФ, дополняющих федеральное законодательство, но не противоречащих ему;
- принятие подзаконных нормативных актов по регулированию земельных отношений и управлению земельными ресурсами;
- изъятие земель для нужд субъектов РФ;
- разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель в границах субъектов РФ;
- управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов РФ;
- иные полномочия, не отнесённые к полномочиям РФ или органов местного самоуправления.

III. Полномочия органов местного самоуправления:

- изъятие земельных участков, в т.ч путём выкупа для муниципальных нужд;
- установление с учётом законодательства РФ правил землепользования и застройки территорий;
- разработка и реализация местных программ использования и охраны земель;
- управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности МО;
- иные полномочия.

3. Содержание системы управления земельными ресурсами



4. Организационная структура управления земельными ресурсами.



5. Основные меры по развитию системы управления земельными ресурсами.

- Завершение работы по законодательному обеспечению системы;
- Противодействие криминализации земельного оборота;
- Завершение формирования организационной структуры управления земельными ресурсами;
- Совершенствование подсистемы кадрового обеспечения УЗР;
- Развитие инфраструктуры земельного рынка;
- Развитие земельного девелопмента;
- Развитие системы земельной ипотеки;
- Совершенствование системы платы за землю;
- Сокращение транзакций в системе регистрации прав и сделок;
- Создание подсистемы страхования прав и сделок с земельными участками;
- Трансформация земельных долей в земельные участки или акции;
- Завершение разграничения земель между РФ, субъектами РФ и МО;
- Завершение процесса разграничения полномочий по управления ЗР;
- Создание системы плановокартографического обеспечения и мониторинга;
- Создание системы прогнозных, плановых и проектных работ по организации использования и охраны земель.

6. Особенности управления земельными ресурсами городов.

- **Управление ЗР в городах осуществляется через систему градостроительного регулирования, которое включает в себя следующие основные направления:**
 - разработка и реализация нормативных актов, обеспечивающих осуществление целенаправленной городской политики в сфере развития земельно-имущественных отношений;
 - генеральное планирование развития городов и прилегающих территорий;
 - установление градостроительных норм и правил застройки и использования территорий;
 - эффективное управление городской недвижимостью в процессе её использования (налогообложение, регулирование арендных отношений и др.)
 - использование земли как инструмента привлечения инвестиций;
 - формирование и обеспечение эффективного функционирования системы инвентаризации, учёта, оценки земельных участков и связанных с ними других объектов недвижимости;
 - создание и обеспечение функционирования системы регистрации прав и сделок с недвижимостью.