

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Брянский государственный аграрный университет»
Факультет энергетики и природопользования
Кафедра природообустройства и водопользования

**Курс лекций
по дисциплине**

Землеотвод и управление земельными ресурсами



Брянск, 2015

УДК 332.33(07)
ББК 65.32-5
З 43

Зверева Л.А. Курс лекций по дисциплине «Землеотвод и управление земельными ресурсами»: учебное пособие, 2-е изд. доп. и перераб./ Л.А. Зверева, О.Н. Дёмина – Брянск: Издательство Брянского ГАУ, 2015г. – 63 с.

Учебное пособие предназначено для студентов очного и заочного обучения направления 120700 Землеустройство и кадастры

Рецензенты:

д.т.н., профессор БГАУ Василенков В.Ф.

к.т.н., доцент БГИТА Мельникова Е.А.

Рекомендовано к изданию методической комиссией факультета энергетики и природопользования от «16» сентября 2015г., протокол № 1

© Брянский ГАУ, 2015

© Зверева Л.А. 2015

© Дёмина О.Н., 2015

Содержание

Введение

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Земельные ресурсы как объект управления..... | 5 |
| 2. Методы управления земельными ресурсами и недвижимостью..... | 12 |
| 3. Механизм управления земельными ресурсами и объектами недвижимости..... | 23 |
| 4. Информационное обеспечение управления земельными ресурсами и объектами недвижимости..... | 27 |
| 5. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости на различных уровнях власти..... | 30 |
| 6. Эффективность системы управления земельно-имущественным комплексом..... | 35 |
| 7. Управление земельными ресурсами в зарубежных странах..... | 36 |
| Глоссарий..... | 45 |
| Литература..... | 61 |

Введение

Целью дисциплины «Землеотвод и управление земельными ресурсами» является обучение теоретическим представлениям и практическим навыкам в управлении земельными участками, представлению о существующих концепциях в области управления земельными участками; знаниям об источниках информации о земельных ресурсах и других объектах, и их учете.

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины:

ПК-3

способностью применять знание законов страны в части правовых вопросов регулирования земельно-имущественных отношений, разрешения имущественных и земельных споров, государственного контроля за использованием земель и недвижимости

ПК-4

способностью использовать знание принципов управления земельными ресурсами, недвижимостью, кадастровыми и землеустроительными работами

ПК-5

способностью использовать знания о едином объекте недвижимости для разработки управленческих решений

1. Земельные ресурсы как объект управления

Цель данной темы — изучение земельных ресурсов как объекта управления в системе государственного управления.

Управление земельными ресурсами как сложноорганизованная система осуществляется многими методами и средствами.

Она включает следующие аспекты: экономический; экологический; политический; административно-управленческий; правовой; научный; внедренческий.

Основу системы управления земельными ресурсами составляют объект, субъект, предмет, цель, задачи и функции управления. Объект и предмет управления тесно связаны между собой.

Объектом государственного управления является весь земельный фонд Российской Федерации и ее субъектов, он включает в себя все земельные участки, находящиеся на территории государства независимо от их правовой принадлежности и характера использования. Предмет управления составляет весь спектр общественных отношений в сфере использования и охраны земельных ресурсов.

Понятия управления земельными ресурсами на государственном и муниципальном уровнях

Главная цель земельных преобразований в Российской Федерации состоит в обеспечении рационального использования и охраны земель как важнейшего природного ресурса, создании правовых, экономических, организационно-технологических и других условий для воспроизводства и повышения плодородия почвы, сохранения сельских, лесных и других земель, улучшения природной среды, развития сельских и городских поселений.

Земельные ресурсы — это не только территориально-пространственно-природный базис исторического месторасположения этноса народа, но сложный социально-эколого-экономический объект управления. Современное развитие мировой экономики показывает, что в современных условиях регулируемая рыночная экономика требует такого государственного управления земельными ресурсами, которое обеспечивает строгое соблюдение системы земельного и гражданского законодательства в сочетании с экономической самостоятельностью субъектов землепользования.

К основным характеристикам земельных ресурсов государства, помимо общей его площади, относятся плотность населения на единицу этой площади и ее освоенность, а также наличие природно-минеральных ресурсов.

В настоящий момент Россия является крупнейшим в мире обладателем земельных

ресурсов. Земельный фонд Российской Федерации по состоянию на 1 января 2011 г. в административных границах Российской Федерации составлял 1709,8 млн га. На ее территории обнаружены практически все природно-минеральные вещества планеты, а в зоне влияния находится около 45% пресной и около 20% морской воды. Следует отметить, что около 90% территории России находится в сейсмоустойчивых районах.

Классификация земельных ресурсов в России определяет следующие категории земель.

1. Земли сельскохозяйственных предприятий, организаций, а также граждан, т. е. территории, используемые в первую очередь для нужд сельского хозяйства. В последние годы стали также выделять земли в составе фермерских хозяйств и т. п. Под особым вниманием находятся здесь сельскохозяйственные земли, которые включают в себя: пахотные угодья, огороды, сады, виноградники, плантации, луга, пастбища.

2. Земли лесного фонда — территории, покрытые лесной растительностью и не покрытые, но предназначенные для ее восстановления.

3. Земли водного фонда — территории, занятые водоемами, ледниками, болотами (за исключением тундровой и лесотундровой зон), гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделяемые под полосы отвода водоемов, магистральных каналов и коллекторов.

4. Земли, находящиеся в ведении городских, поселковых и сельских администраций, территории, находящиеся в пределах границы населенных пунктов, а также земля, переданная в ведение администрации.

5. Земли промышленности, транспорта и иного назначения — территории, предоставленные предприятиям, различным объединениям и организациям для осуществления возложенных на них специальных задач (промышленного производства, транспорта, связи и т. п.).

6. Земли природоохранного назначения — территории с особо охраняемыми природными объектами и комплексами, которые имеют природоохранное, научное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение.

7. Земли запаса — земли, не предоставляемые юридическим и физическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, право собственности, владения и пользования которыми прекращено в соответствии с действующим законодательством. Использование земель запаса допускается только после перевода их в другую категорию или предоставления в аренду на срок до года.

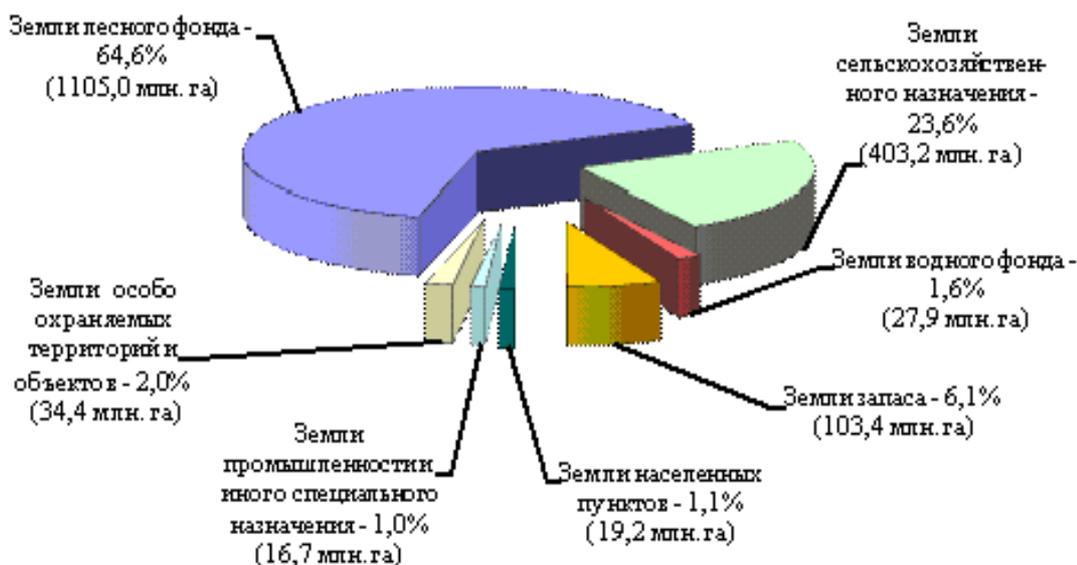


Рисунок 1-Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель

Земля как единый фонд является особым объектом управления, который используется самим государством и предоставляется другим лицам в порядке целевого использования с осуществлением при этом функций по внутренней организации земельных участков. Поэтому управление объективно становится не только функцией собственника, но и, наряду с земельным контролем, самостоятельным правомочием Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования.

Всеми гражданско-правовыми правомочиями по владению, пользованию, распоряжению земельными ресурсами обладают правосубъектные элементы государственной системы. Государство же, как собственник и суверен осуществляет управление своими имущественными актами, выражающими верховенство государства.

Государство (в лице Российской Федерации и субъекта Российской Федерации) и муниципальные образования в отношении земельных ресурсов выступают в двух аспектах: властной структуры, устанавливающей нормы и правила взаимодействия хозяйствующих субъектов, обеспечивающей их выполнение и обременяющей всех собственников и хозяйствующих субъектов местными налогами, иными обязательными платежами и требованиями по содержанию земельных ресурсов; собственника, действующего на рынке. Хозяйственная деятельность ведется не только в интересах получения дохода и решения социально-экономических проблем, но и регулирования общего хозяйственного оборота.

Содержание права собственности меняется в зависимости от того, осуществляется

ли оно властной структурой или на рыночной основе. Точнее, в зависимости, от того, какие отношения имеют доминирующее значение в обществе — властные или рыночные. Наиболее сложной является ситуация, когда в основе права собственности на землю лежит общенациональное начало, но осуществляется это право с использованием рыночного механизма. Именно в этой ситуации появились и получили объективную основу конструкции «оперативного управления», «хозяйственного ведения» и иные. В условиях рыночной экономики вполне естественным является монетарный подход к содержанию права собственности на землю. Есть все основания однозначно определять это содержание через классические правомочия собственника. Но при этом надо различать право собственности и его осуществление. Существуют условия, когда и при рыночной экономике элементы властных отношений могут сохраняться.

Государство и муниципальные образования по действующему российскому законодательству являются самостоятельными, особыми субъектами права, существующими наряду с юридическими и физическими лицами. К их гражданско-правовому статусу применяются нормы, определяющие участие в имущественном обороте юридических лиц, если иное прямо не вытекает из закона или из особенностей данных субъектов (п. 2 ст. 124 Гражданского кодекса Российской Федерации). Участвуя в имущественных отношениях, государство должно соблюдать установленные им же правила, обусловленные природой регулируемых отношений. Осуществлять управление государственным имуществом в качестве собственника, реализовывать полномочия по распоряжению имуществом может субъект, наделенный соответствующими полномочиями. Муниципальное образование для участия в гражданском обороте может образовать (учредить) юридическое лицо, передав последнему часть своих полномочий.

Государство, субъекты федерации и муниципальные образования, действуя через свои органы (органы государственной власти или местного управления), выполняют своего рода «подготовительную работу», необходимую для организации эффективного использования земли. В качестве инструмента, реализующего такой механизм управления, может и должен использоваться гражданско-правовой подход к управлению землей, при котором набор и уровень норм и способов по управлению землей устанавливается в зависимости от целевого использования земельных участков.

Практически во всех экономически развитых странах основой управления земельными ресурсами городов является государственное регулирование правоотношений на землю, хотя принципы, формы и подходы к правовому решению этой проблемы в разных странах существенно различаются.

1. **Субъектами управления** являются:· представительные органы РФ и муниципальных образований;· государственные исполнительные органы;· исполнительные органы муниципальных образований.

2. **Субъекты права**, осуществляющие управление земельными ресурсами:· хозяйствующие субъекты;· органы государственной власти и местного самоуправления в соответствии с компетенцией, установленной законодательством;· физические или юридические лица, уполномоченные органами власти.

В соответствии со сложившейся ситуацией земельные ресурсы рассматриваются как территория в целом, на которой осуществляется жизнедеятельность социума, и как обособленные земельные участки — части территории субъекта РФ, муниципального района, города и т. д., имеющие площадь, границы, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре.

Управление направлено на повышение эффективности использования земельных ресурсов, вовлечение земельных участков в гражданский оборот на основе:

а) возможности оперативной государственной регистрации прав на земельный участок;

б) формирования объекта недвижимости, определения его правового статуса;

в) разработки и утверждения системы законодательных и нормативных актов об установлении (определении) сервитутов, ограничений и обременений, целевого назначения земельного участка;

г) наличия земельно-информационной системы, основанной на данных Государственного земельного кадастра;

д) создания и развития инфраструктуры рынка оборота земельных участков и/или прав на земельные участки, включающего специализированные кредитные учреждения, риэлтеров, институт оценки и др.;

е) определения порядка ценообразования на земельные участки (права на них), передаваемые в гражданский оборот;

ж) определения нормативов землепользования (участков, передаваемых в соответствии с целевым назначением под социальные и другие объекты, а также в рамках реализации городских заказов и программ);

з) сверхнормативных участков, передаваемых за дополнительную плату и т. п.);

и) проведения кадастровой оценки земель.

Исходя из этого земельные участки подлежат обязательному межеванию и регистрации прав на них. Действие сервитутов, обременяющих использование земельных участков в городе, предусматривает учет особенностей существования городской среды и

возможностей дополнения перечня сервитутов по установленной процедуре в интересах города по инициативе уполномоченного органа.

Управление земельными ресурсами, в основном, направлено на:

а) увеличение налоговых и неналоговых поступлений в бюджет всех уровней за счет вовлечения в гражданский оборот неиспользуемых земельных участков, повышения эффективности их использования;

б) сокращение потерь финансовых средств от проведения встречных расчетов между пользователями земельными ресурсами и органами власти города;

в) вовлечение в арендные отношения льготных категорий землепользователей, использующих участки для целей, не соответствующих заявленным при предоставлении льгот;

г) введение экономически обоснованных нормативов по эксплуатации и содержанию городских земельный ресурсов;

д) оптимизацию структуры земельных ресурсов;

е) формирование инфраструктуры управления:

- развитие рыночной инфраструктуры и негосударственного сектора экономики;

- определение социально-экономических стандартов (нормативов), обеспечиваемых городом для населения;

- создание благоприятных экономических и организационных условий для функционирования хозяйствующих субъектов, развития малого и среднего предпринимательства;

- совместимость и объединение баз данных различных городских ведомств в единое информационное пространство и обеспечение оперативного доступа к данным;

- развитие института управляющих;

ж) усиление контроля органов власти за выполнением условий закрепления земельных ресурсов на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, передачи в доверительное управление, аренду, лизинг, договоров купли-продажи, в том числе обязательств покупателя в части использования приобретенного земельного участка, за выполнением инвестором взятых на себя обязательств, планов приватизации;

з) совершенствование нормативно-правовой базы управления земельными ресурсами, формирование организационных и финансовых условий, обеспечивающих эффективное управление землей.

и) организацию информационной системы, базирующейся на следующих основных принципах:

- единая система идентификации земельных участков, основанная на кадастровом

делении;

- однократность ввода информации;
- ответственность за полноту и достоверность введенной информации;
- обеспечение доступа пользователя к информации и блокирование несанкционированного доступа;
- обеспечение интегрированного перекрестного контроля достоверности информации в системе.

Для эффективного управления земельными ресурсами используется весь спектр способов, методов и механизмов, предоставляемых законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Оценка управление земельными ресурсами начинается с определения критериев того, что будет признано эффективным управлением. Управление всегда субъективно, поэтому критериев эффективности может быть столько же, сколько существует владельцев у земли. Формирование критериев и механизма оценки эффективности управления осуществляется сверху вниз, начиная с самых общих целей, которые должен сформулировать владелец земли. Наличие четких и однозначно понимаемых всеми заинтересованными сторонами целей позволяет использовать самый простой и самый корректный критерий эффективности управления — достижение поставленных целей.

Типичные цели использования земельной собственности в государственных и муниципальных организациях:· гарантированное сохранение вложенных средств;· целевое использование инвестиций;· выполнение условий, сопровождающих предоставление финансирования.

Дальнейшая разработка планов, нормативных показателей, форм отчетности и других документов, без которых будет невозможно объективно оценить качество управления земельными ресурсами, должна осуществляться только на основе этих формализованных целей.

Таким образом, первое необходимое условие для формирования критериев и механизма оценки эффективности управления — наличие формализованных целей, которых хочет достигнуть владелец земли.

Второе необходимое условие заключается в том, что цели должны быть не только формализованы, но и представлены в измеряемом виде. Это значит, что при определении целей должны использоваться не качественные показатели — лучше, дальше, больше, — а количественные характеристики, которые легко поддаются сравнению и оценке. Таких

количественных характеристик не должно быть много, но, являясь ключевыми информативными показателями, они позволят собственнику сделать вывод о том, насколько эффективно осуществляется управление его земельной собственностью.

Такой подход предполагает введение механизмов оценки полезности земельных ресурсов путем определения бюджетной и иной эффективности, установления нормативов.

Основной критерий оценки — степень реализации поставленных целей, выполнения нормативных требований. Каждый земельный участок проверяется на необходимость его сохранения в собственности субъекта. Устанавливается режим его наиболее эффективного использования в рамках поставленных задач. Дальнейшие управленческие решения учитывают найденный оптимальный режим.

Бюджетная эффективность уполномоченного органа, управляющего земельными ресурсами, рассчитывается как отношение суммы всех поступлений в бюджет и внебюджетные фонды за анализируемый период (за вычетом льгот) к стоимости земельных ресурсов, принадлежащих субъекту. Критерии и нормативы «социальной эффективности» подлежат разработке.

Они же позволяют уполномоченному органу, осуществляющему доверительное управление землей, иметь четкие критерии того, что ожидает от него собственник и как будет оцениваться его работа

2. Методы управления земельными ресурсами и недвижимостью

Практически управление земельным фондом проявляется в виде регулирования земельных отношений посредством правовых норм и обеспечения соблюдения требований земельного законодательства путем осуществления систематического контроля за использованием и охраной земель и принятия необходимых мер воздействия на нарушителей земельного законодательства. Таким образом, функции государственного управления земельным фондом в данном случае являются и функциями государственного регулирования земельных отношений, т.е. они совпадают. Вместе с тем нельзя не согласиться с мнением о том, что эти понятия («государственное регулирование земельных отношений» и «государственное управление земельным фондом») не следует отождествлять, когда речь идет о пределах в объемах этой деятельности. Государственное регулирование земельных отношений может выходить за пределы, рамок деятельности государственных органов по обеспечению рационального использования и охраны земель в той мере, в какой регулирование отношений включает в себя не только

правоприменительный, но а правотворческий процесс, т.е. установление необходимого с точки зрения государства поведения всех субъектов, сопричастных к нормальному функционированию земельных отношений для достижения цели лучшего использования земель. Следует также иметь ввиду, что под правовым обеспечением рационального использования и охраны земель нельзя понимать лишь выявление правонарушений и применение к виновным лицам установленных законом мер наказания. В процессе управления государство оказывает также помощь и содействие субъектам земельных отношений в реализации их прав на землю (безвозмездное улучшение земель, агротехнические содействия, обеспечение земельно-кадастровой информацией и т.п.).

В зависимости от классификационных признаков различают несколько видов управления. По направлениям деятельности оно включает социально-экономическое, политическое, экологическое управление. Последнее, в свою очередь, включает управление в области охраны и использования окружающей среды и отдельных ее компонентов, основными из которых является земля. Выступает в виде государственного, муниципального, общественного управления, управления в хозяйствующих субъектах (производственное управление). В то же время государственное и муниципальное управление достаточно близки по своей природе поскольку, во-первых, и то и другое по праву можно объединить понятием публичного управления (властного, действующего в интересах большинства населения, проживающего на определенной территории) и, во-вторых, органам местного самоуправления передан ряд функций государственного управления, что само по себе не позволяет противопоставлять эти два вида управления

Участие органов местного самоуправления в общей системе управления земельным фондом не меняет его государственного характера, т.к. деятельность этих органов осуществляется в пределах, установленных государством при сохранении общих целей и задач этого мероприятия.

По характеру управления и объему его функций различают общее и отраслевое (межотраслевое) государственное управление земельным фондом. Общее государственное управление имеет территориальный характер, т. е. охватывает определенные территории (чаще всего- территории в пределах границ образований) без каких-либо изъятий или перерывов. Например: в пределах границ: Российской Федерации в целом, области, края, сельского населенного пункта, в пределах административных границ района и т. д. Осуществляется государственными органами общей и специальной компетенции.

Отраслевое (межотраслевое) управление имеет отраслевой характер, т. е. распространяется на земли только отдельных отраслей или групп отраслей народного хозяйства (земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности транспорта

и т. д.). Осуществляется министерствами, комитетами, федеральными службами, строится по принципу подведомственности предприятий, учреждений, организаций, которым предоставлены земли, и не зависит от, территориального размещения земель. Действующее под контролем органов общего государственного управления, Отраслевое (межотраслевое) управление землями является по сравнению с первым более узким по объему и ставит целью обеспечить выполнение задач, стоящих перед соответствующей отраслью народного хозяйства.

Таким образом, общее и отраслевое (межотраслевое) управление взаимосвязаны как общностью задач (обеспечение рационального использования и охраны земель), содержанием функций управления (распорядительные, контрольные, правоохранные и др. функции), так и методом регулирования отношений (как правило, он имеет императивный, властный характер). В то же время они отличаются по объему полномочий соответствующих органов управления и их соподчиненностью и по охвату управляемых территорий.

В обеспечении рационального использования и охраны земельного фонда помимо государственного управления существенное значение имеет также внутрихозяйственное управление им, т. е. управление, осуществляемое конкретными субъектами права на землю: собственниками земельных участков и землепользователями. В соответствии с действующим земельным законодательством рациональное использование земли и ее охрана входят в перечень их обязанностей, выполнение которых осуществляется ими в процессе хозяйственной деятельности. Законодательство предусматривает и меры правовой ответственности субъектов права на землю за неисполнение или ненадлежащее исполнение этих обязанностей (например, изъятие земельных участков). В связи с этим внутрихозяйственное управление земельным фондом следует рассматривать как неотъемлемое звено общей цепи государственного управления земельным фондом.

Говоря о государственном управлении земельным фондом в современных условиях, нельзя не обратить внимание на одну особенность, связанную с ликвидацией монополии государственной собственности на землю и установлением иных форм права собственности на нее. В этих условиях значительно более резко, чем раньше, проявляется разграничение государственного управления по признакам:

а) управление, когда государство выступает в роли собственника земли как недвижимого имущества;

б) управление, когда государство выступает в роли органа власти, т.е. суверена, обладает территориальным верховенством в отношении всех земель независимо от форм собственности.

В первом случае - это хозяйственное государственное управление, суть которого заключается в принятии решений по поводу сделок с землей (приватизация, сдача в аренду и др.). Земля здесь выступает, прежде всего, как объект хозяйственной деятельности государства, осуществляемой через соответствующие государственные органы, оставаясь одновременно и объектом государственного управления.

Во втором случае земля выступает в качестве пространственного фактора для осуществления властных функций государства, т.е. территории, на которую распространяется государственная власть.

Не следует, однако чрезмерно разграничивать эти две стороны государственного управления земельным фондом. Они всегда являются составными частями одного и того же управленческого процесса, в котором та и другая сторона могут выступать одновременно или порознь, взаимно заменяться, усиливаться или ослабляться в зависимости от характера земельных отношений.

Общее государственное управление земельным фондом осуществляют представительные и исполнительные органы власти, наделенные соответствующими властными полномочиями по организации и обеспечению рационального использования и охраны земель.

Представительные органы государственной власти: Президент РФ, Совет Федерации и Государственная Дума РФ, а также соответствующие органы субъектов РФ.

Органы исполнительной власти, как субъекты управления земельным фондом, подразделяются на 2 вида: органы общей и специальной компетенции,

К органам общей компетенции относятся: Правительство РФ и соответствующие органы государственной власти субъектов РФ, а также органы местного самоуправления городские, районные, поселковые и сельские администрации.

Каждый из них в пределах своей компетенции осуществляет функции по управлению земельным фондом на всей территории данного административно территориального образования независимо от того, в чьей собственности, пользовании или ведомственном управлении находится земля.

Высшим органом управления общей компетенции выступает Правительство РФ, компетенция которого, наряду с Конституцией РФ, установлена Федеральным конституционным законом от 17.12.1997 №2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации», законодательными актами, регулируемыми земельные отношения.

Правительство, в частности, принимает меры по реализации прав граждан на благоприятную окружающую среду, по обеспечению экологического благополучия; организует деятельность по охране и рациональному использованию природных ресурсов, регулированию природопользования. Оно распределяет функции между федеральными органами исполнительной власти, утверждает положения о них; устанавливает порядок создания и деятельности территориальных органов федеральных органов исполнительной власти. Надо отметить, что наряду с правотворческой компетенцией Правительство выполняет и отдельные управленческие функции, в том числе правоприменительные. Так, согласно Федеральному закону от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» Правительство рассматривает ходатайства о переводе соответствующих земель или земельных участков в другую категорию (ст. 3); до разграничения государственной собственности на землю принимает решение о переводе земель, находящихся в государственной собственности из одной категории в другую. Согласно Федеральному закону «О разграничении государственной собственности на землю» утверждает перечни земельных участков, на которые соответственно у Российской Федерации, субъектов Федерации и муниципальных образований возникает право собственности. Согласно ст. 72 Конституции РФ вопросы владения, пользования и распоряжения землей и другими природными ресурсами относятся к совместному ведению РФ и ее субъектами.

Компетенция высшего органа исполнительной власти субъекта РФ и его высшего должностного лица определяется рядом нормативно-правовых актов и, в первую очередь, ст. 21 Федерального закона от 6.10.1999 №184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», законодательными актами субъектов РФ, определяющими правовой статус и полномочия указанных органов, а также актами, составляющими земельное законодательство, включая законодательство субъектов РФ. В соответствии с ч. 2 ст. 10 ЗК РФ субъекты РФ осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в их собственности.

К компетенции исполнительных органов общей компетенции субъектов Российской Федерации по регулированию земельных отношений следует отнести:

разработку и принятие нормативно-правовых актов в области регулирования земельных отношений в соответствии с федеральным законодательством;

установление границ и правового режима особо охраняемых территорий в границах субъектов РФ;

отмену противоречащих земельному законодательству административных актов

органов местного самоуправления

установление предельных норм предоставления земельных участков;

установление (утверждение) и изменение административных границ районов на территории субъекта РФ;

установление (утверждение) и изменение городской и поселковой черты, а также генеральных планов городов и поселков окружного, областного, краевого и республиканского подчинения; а определение размеров и порядка взимания платы за землю и установление региональной нормативной цены земли;

определение порядка изменения целевого назначения земель и перевода их из одной категории в другую;

утверждение региональных программ и схем рационального использования и охраны земель;

установление льгот по налогам за землю;

выкуп земель для государственных нужд;

организация проведения работ по землеустройству, земельному кадастру, мониторингу и контролю за использованием и охраной земель.

Значительный объем компетенции возложен и на органы местного самоуправления, которые в соответствии с ч.2 ст. 11 ЗК РФ осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в их собственности. Земельная управленческая компетенция этих органов закреплена также в Федеральном законе от 6.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» Наряду с органами общей компетенции управление в области охраны и использования земель осуществляется уполномоченными на то органами исполнительной власти и местного самоуправления.

К компетенции органов местного самоуправления в административных границах соответствующих муниципальных образований отнесены:

предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам в собственность или пользование;

изъятие (в т. ч. выкуп) и предоставление земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

планирование использования земель и контроль за правильностью их использования;

организация проведения работ по землеустройству, земельному кадастру, мониторингу земель, реализации генеральных планов и проектов планировки и застройки населенных пунктов;

установление размеров платы за землю и льгот по земельному налогу для отдельных плательщиков, а также базовых ставок арендной платы за землю;

взимание платы за землю;

установление (корректировка) зональной нормативной цены земли в соответствии с действующим законодательством;

установление предельных норм наделения граждан земельными участками в установленных законодательством случаях;

организация работ по проведению государственного контроля за использованием и охраной земель;

охрана права собственности на землю и права землепользования.

Конкретные виды и объемы деятельности муниципальных органов по управлению земельным фондом устанавливаются федеральным законодательством или законодательством субъектов РФ.

Органы специальной компетенции подотчетны исполнительно распорядительным органам общей компетенции и в свою очередь подразделяются на функциональные и отраслевые (ведомственные) органы,

К функциональным органам специальной компетенции относятся: Госкомзем, Госкомэкология, Федеральная санитарно-эпидемиологическая служба и Федеральная архитектурно-градостроительная служба.

Государственный комитет по земельной политике (Госкомзем) и его органы на местах, как органы специальной компетенции, являются основными исполнителями конкретной работы по управлению земельным фондом на всех уровнях государственной административно-территориальной системы. Они работают в тесном взаимодействии с соответствующими органами исполнительной власти и органами местного самоуправления. К их компетенции относятся:

подготовка предложений и материалов по изъятию и предоставлению земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для граждан и их объединений;

организация, методическое руководство и непосредственное исполнение работ, связанных с ведением государственного земельного кадастра, землеустройства и мониторинга земель;

организация и непосредственное осуществление обследовательских, почвенно-

геоботанических, землеустроительных и иных работ;

оформление и выдача лицензий на право проведения землеустроительных работ и работ, связанных с изучением и использованием земельных ресурсов;

установление на местности границ земельных участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам на праве собственности или пользования, подготовка соответствующих материалов для выдачи правоустанавливающих документов;

контроль за правильностью использования и охраной земель, за соблюдением всеми собственниками земли и землепользователями земельного законодательства;

рассмотрение земельных споров между субъектами права на землю в случаях, предусмотренных законодательством;

привлечение к административной ответственности за нарушение земельного законодательства;

создание районного фонда перераспределения земель, планирование и осуществление его использования;

практическое осуществление мероприятий, связанных с земельной реформой;

выполнение других работ по регулированию земельных отношений совместно с местной администрацией.

Отраслевыми (ведомственными) органами являются различные министерства и ведомства, в ведении которых находятся земли определенного целевого назначения (Министерство экономического развития и торговли, Министерство сельского хозяйства, Федеральная служба лесного хозяйства, Министерство природных ресурсов и др.)

Наибольшим объемом полномочий в области государственного управления земельными ресурсами наделено Министерство экономического развития и торговли, в чьем ведении находится Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, а также Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом.

В полномочия Федерального агентства кадастра объектов недвижимости входят:

создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов градостроительной деятельности;

проведение территориального землеустройства в соответствии с решениями органов государственной власти, а также территориального землеустройства на землях, находящихся в федеральной собственности;

подготовка землеустроительных материалов для установления государственной границы Российской Федерации, границ субъектов РФ и муниципальных образований;

осуществление технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности;

государственная кадастровая оценка земель и представление ее результатов в соответствии с законодательством Российской Федерации;

ведение государственного земельного кадастра, государственного градостроительного кадастра и государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;

государственный мониторинг земель в Российской Федерации;

ведение государственного технического учета объектов градостроительной деятельности;

создание и ведение государственного кадастра объектов недвижимости;

утверждение заключений экспертных комиссий при проведении экспертизы землеустроительной документации;

предоставление заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра и сведений об объектах градостроительной

деятельности;

государственный земельный контроль;

утверждение карт (планов) и материалов межевания объектов землеустройства.

Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом является уполномоченным органом исполнительной власти в области приватизации и наделено полномочиями собственника в отношении федерального имущества, необходимого для обеспечения исполнения функций федеральных органов государственной власти.

Собственно в области управления и распоряжения землями, находящимися в федеральной собственности, Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом:

а) осуществляет контроль за управлением, распоряжением, использованием по назначению и сохранностью земельных участков, находящихся в федеральной собственности и в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), и при выявлении нарушений принимает в соответствии с законодательством Российской Федерации необходимые меры по их устранению и привлечению виновных лиц к ответственности;

б) подготавливает и представляет в установленном порядке в Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации:

-предложения об установлении публичных сервитутов на земельные участки;

-предложения об утверждении перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации возникает право собственности;

в) осуществляет в отношении федеральных государственных унитарных предприятий согласование сделок с недвижимым имуществом;

г) принимает меры для обеспечения поступления в федеральный бюджет средств от продажи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, а также от продажи права на заключение договора аренды земельного участка на торгах (аукционах, конкурсах);

д) принимает в установленном порядке имущество, обращенное в собственность Российской Федерации, а также выморочное имущество, включая земельные участки (кроме земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения);

е) при продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков:

принимает решение о проведении торгов в форме аукциона или направляет в установленном порядке в Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации для внесения в Правительство предложения о проведении торгов в форме конкурса и об условиях конкурса;

определяет на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения («шаг аукциона») при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка;

определяет существенные условия договоров купли-продажи земельных участков, заключаемых по результатам аукциона;

заключает договоры аренды земельных участков по результатам торгов

ж) осуществляет от имени Российской Федерации юридические действия по защите имущественных и иных прав и законных интересов Российской Федерации при управлении федеральным имуществом и его приватизации на территории Российской Федерации и за рубежом, в том числе в случае:

предоставления земельных участков органу государственной власти Российской Федерации (его территориальному органу), государственному унитарному предприятию, а также государственному учреждению, другой некоммерческой организации, созданным органами государственной власти Российской Федерации;

предоставления органу государственной власти Российской Федерации (его территориальному органу), юридическому и физическому лицу земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности либо находившиеся в федеральной собственности до отчуждения;

прекращения прав указанных органов, юридических и физических лиц на земельные участки;

предоставления в собственность или аренду земельных участков, средства от продажи или аренды которых поступают в федеральный бюджет;

з) принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта при предоставлении земельного участка федеральному органу исполнительной власти, федеральному государственному учреждению и федеральному государственному унитарному предприятию или органу государственной власти субъекта РФ, государственному учреждению субъекта и государственному унитарному предприятию субъекта;

и) согласовывает проекты договоров аренды находящихся в государственной собственности земельных участков, которые предоставляются в установленном порядке федеральному государственному унитарному предприятию или на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности или находившиеся в федеральной собственности до приватизации, а также земельных участков, арендная плата за которые поступает в федеральный бюджет;

к) принимает решение о приватизации земельных участков, па которых расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность юридическими и физическими лицами, в случае приобретения объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности;

л) выступает от имени Российской Федерации при государственной регистрации права собственности Федерации на недвижимое имущество, составляющее государственную казну Федерации, и сделок с ним, а также права собственности Федерации на земельные участки, которое признается (возникает) в соответствии с федеральными законами;

м) осуществляет в порядке, установленном федеральными законами, разграничение государственной собственности на землю.

Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору делит функцию экологической экспертизы с Федеральной службой надзора в сфере природопользования, последний, кроме того, уполномочен осуществлять: государственный земельный контроль в пределах своей компетенции в отношении земель водного фонда, лесного фонда, земель лесов, не входящих в лесной фонд, и особо охраняемых природных территорий.

В связи с включением земли в перечень объектов недвижимого имущества и введением ее в гражданский оборот, а также в связи с отнесением к компетенции судов

таких функций, как разрешение земельных споров и привлечение к ответственности за нарушение земельного законодательства, правомерно говорить об участии судебных органов наравне с государственными в процессе управления земельным фондом.

Государственные органы, осуществляют свои функции определенными методами: экономическими, административными и организационно-правовыми, которые отвечают природе земельных отношений.

Экономический метод предполагает платность использования земли, экономическое стимулирование эффективной деятельности в области управления землепользованием, право собственности на землю, (совершение сделок с землей при сохранении ответственности собственников за их рациональное использование, нормирование и лимитирование в области управления землепользованием.

К административным методам правового управления землепользованием относятся: выдача разрешений на использование земли (земельного участка); лицензирование использования земли; проведение государственной экологической экспертизы.

К организационно-правовым методам управления землепользованием следует относить: обеспечение безопасного использования земли.

3. Механизмы управления земельными ресурсами и объектами недвижимости

Законодательное регулирование земельных отношений

Одним из важнейших направлений в развитии земельной реформы является создание системы и механизмов управления земельными ресурсами и регулирование земельных отношений. При переходе к рыночной экономике возникает необходимость пересмотра сложившегося механизма регулирования земельных отношений.

Одним из основополагающих моментов должен стать процесс фактического разграничения земельной собственности на федеральную, областную, муниципальную собственность, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.07.98г. №696 "Об организации учета федерального имущества и ведения реестра федерального имущества" и во исполнение приказа Госкомзема России от 23.03.99г. №43 "О плане действий Госкомзема России по реализации положений документов "О мерах Правительства Российской Федерации и Центрального банка РФ по стабилизации социально-экономического положения в стране" и в целях разграничения

государственных земель по формам собственности, на территории регионов создан предварительный реестр земель, находящихся в федеральной собственности.

Вместе с тем проведенный анализ показал, что отводы под эти объекты выполнены, в основном, в довоенные и военные годы по схематическим чертежам и за прошедшее время претерпели значительные изменения в площадях и границах. Часть земельных участков предоставленных Министерству обороны застроена в соответствии с градостроительной документацией муниципальными и областными объектами, значительное количество земельных участков, в связи с производимым сокращением в Вооруженных силах, не используется.

Для реализации прав собственника Российской Федерации на земельные участки должна быть создана правовая база о порядке закрепления земельных участков в федеральную собственность и о порядке управления федеральными землями.

Кадастровые съемки, инвентаризация земель и формирование объектов недвижимости

В условиях перехода к различным формам собственности, владения и пользования землей возникает необходимость в регистрации землепользователей, определении местоположения земельного участка и точном учете закрепленных за ним земель.

Особое значение для решения проблемы разделения земельной собственности имеет осуществляемая в настоящее время инвентаризация земель населенных пунктов (городов, поселков и других поселениях), где земельные отношения не имели какого-либо существенного значения и городские территории рассматривались как пространственный базис для решения градостроительных задач. Площадь проинвентаризированных земель по населенным пунктам на 01.01.2011г. составила 0,7 тыс. га, что составило 78% от общей площади проинвентаризированных земель.

Проведение этих работ необходимо для получения информации о составе земельных ресурсов населенных пунктов, организации учета земельных участков, определения их границ, данных о землепользователях, их правах и статусе.

Ведение государственного земельного кадастра

Экономические реформы потребовали принципиально новых методов управления, способных обеспечить функционирование рыночных механизмов в сфере земельных отношений и рынка прочей недвижимости.

В этих условиях резко возрастает роль государственного земельного кадастра как единой государственной многоцелевой многоуровневой системы, направленной на обеспечение органов управления всех уровней информацией о состоянии земель в Мурманской области, а также на удовлетворение информационного спроса на рынке

недвижимости.

Заинтересованность исполнительной власти в наличии такого важнейшего инструмента управления предопределило разработку федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра".

Основными задачами государственного земельного кадастра являются: обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических и физических лиц информацией о земельных участках и прочно связанной с ними недвижимостью с целью учета, оценки, контроля, планирования и регулирования использования, а также охраны земель, защиты прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов и создания объективной основы для установления размеров земельного налога, арендной платы и определения нормативной цены земли.

На территории страны продолжается работа по сбору, обработке и хранению земельно-кадастровой информации.

За один год работы картографическая кадастровая база данных увеличилась на 5% благодаря использованию новых технологий.

Государственная регистрация прав на землю

В связи с введением в действие Федерального Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и постановления Правительства Российской Федерации от 01.11.97г №1378 на территории регионов регистрацию прав осуществляют областные департаменты государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которые предоставляют ежемесячную информацию о государственной регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом.

Анализ проблем землепользования

В целом по России, завершена первая фаза земельной реформы. Произошли принципиальные изменения в формах собственности на землю.

Сельским и городским жителям бесплатно передано в собственность 7,5 тыс. га земель, проведена реорганизация сельскохозяйственных предприятий, в результате которой 2,9 тыс. работников этих предприятий стали собственниками земельных долей. В ведение органов местного самоуправления передано 61,9 тыс. га земель в черте 140 городов, поселков и сельских населенных пунктов. Созданы фонды перераспределения земель, полностью решена проблема обеспечения граждан земельными участками для садоводства, огородничества, дачного и индивидуального жилищного строительства. Идет процесс приватизации предоставленных гражданам земельных участков, а также продажа приватизированных предприятиям занимаемых ими земельных участков.

Одним из важнейших достижений реформы является введение платного землепользования.

За время действия Федерального Закона "О плате за землю" (1992-1999г.г.) в доход бюджетов различных уровней поступило 404 млн. рублей (с учетом деноминации в 1998г.).

Важным направлением земельной реформы является информационное обеспечение о земельных ресурсах органов власти, местного самоуправления, налоговых и других органов. Для этих целей и надлежащего учета земельных ресурсов и управления ими в области создается система государственного земельного кадастра.

Эти работы осуществляются в рамках федеральной и областной целевых программ по созданию автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра (ГАС ЗК), утвержденных соответственно постановлением Правительства Российской Федерации от 03.08.96г. №932.

Общими усилиями специалистами земельных и картографических служб России, Швеции, Финляндии и Норвегии создана картографическая основа в электронном виде масштаба 1:1 000 000.

Следует отметить, что земельная реформа России, проходит в неблагоприятных условиях при постоянном сокращении штатов, недостаточном и жестком финансировании. Положение усугубляется еще и тем, что до сих пор отсутствует четкое земельное законодательство, не принят Земельный Кодекс (нет целого ряда основополагающих законов, таких как о государственных и муниципальных землях, об оценке земель, о землеустройстве и т. п.).

В результате по целому ряду позиций программы ГАС ЗК работы идут со значительным отставанием. В первую очередь, по кадастровым съемкам и инвентаризации земель.

Разработан и принят областной закон "О муниципальных землях", определяющий принципы и критерии, по которым земельные участки могут быть отнесены к муниципальной собственности, и порядок передачи государственных земель в муниципальную собственность.

По двухсторонним соглашениям с главами местных администраций рай(гор)комземы осуществляют подготовку и заключение договоров аренды земельных участков, ведут списки плательщиков земельного налога и арендной платы, государственный контроль за поступлением в бюджет средств от арендуемых земельных участков.

Основные направления земельной политики в России

Дальнейшее развитие земельной реформы должно идти по направлениям, обозначенным федеральной целевой программой "Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 2010-2015 годы. Проектом программы предусматривается:

- завершение в ближайшие годы разграничения государственной земельной собственности на федеральную, областную и муниципальную. Этим будут созданы условия для более четкого и оперативного управления земельными ресурсами, в частности, органы местного самоуправления получают юридическую основу управления и распоряжения муниципальной земельной собственностью;

- становление органов, осуществляющих функцию ведения государственного земельного кадастра;

- выполнение основных объемов работ по кадастровым съемкам и инвентаризации земель в соответствии с вышеупомянутой целевой программой о ГАС ЗК;

- совершенствование системы земельных платежей на основе материалов оценки земель..

Переход к установлению зависимости размера земельного налога и арендных платежей от кадастровой стоимости земельных участков пользователям и арендаторам.

Кроме того, увеличение суммы земельных платежей за счет роста ставок земельного налога позволит органам местного самоуправления выделять значительные суммы на:

- воспроизводство городской земельной недвижимости;
- развитие рынка земли, приватизации городских земель, что способствовало бы увеличению объемов инвестиций;

- комплекс работ по землеустроительному и картографическому обеспечению земельной реформы.

4. Информационное обеспечение управления земельными ресурсами и объектами недвижимости

Организация информационной системы управления земельными ресурсами базируется на следующих основных принципах:

- единая система идентификации земельных участков, основанная на кадастровом делении;

- однократность ввода информации;

- ответственность за полноту и достоверность введенной информации;

- обеспечение доступа пользователя к информации и блокирование

несанкционированного доступа;

- обеспечение интегрированного перекрестного контроля достоверности информации в системе.

Нормативно-правовые основы управления земельными ресурсами

Развитие современного земельного законодательства подчинено нескольким факторам. Один из них - адекватное правовое обеспечение формирования земельного рынка и отдельных его сегментов.

Помимо Земельного кодекса РФ к действующим федеральным законам относятся федеральные законы от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве», от 10 января 1996 года № 4-ФЗ «О мелиорации земель» и другие. В развитие указанных федеральных законов принято большое количество подзаконных нормативных правовых актов. В числе наиболее важных следует назвать постановления Правительства РФ от 15 ноября 2006 года № 689 «О государственном земельном контроле», от 28 ноября 2002 года № 846 «Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга земель» и другие. Кроме этого, на уровне субъектов РФ действует более ста земельных законов, принятых в развитие федерального законодательства и преимущественно регулирующих отдельные аспекты оборота земель сельскохозяйственного назначения. Достаточно обширную систему современного земельного законодательства завершает объемный перечень нормативных правовых актов органов местного самоуправления. Таким образом, в сравнении с ситуацией еще десятилетней давности формирование земельных отношений в стране происходит при опоре на обширную, внутренне взаимосвязанную нормативную правовую базу.

Основным правовым актом, регулирующим земельные и аграрные отношения, является Конституция РФ 1993 года, которая в ст. ст. 9 и 36 закрепила все формы права собственности на землю: частную, государственную, муниципальную и, иные формы. Государственную и муниципальную, называют также публичной собственностью. В соответствии с Конституцией РФ Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) законодательно закрепил указанные формы собственности и других прав на землю в главе 17, которая вступила в силу лишь с принятием Земельного кодекса РФ. Право на земельный участок возникает по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ и федеральными законами.

Для полноценного регулирования земельных отношений в последние годы были приняты федеральные законы:

Градостроительный кодекс РФ;

Земельный кодекс РФ;

Налоговый кодекс РФ;

Жилищный кодекс РФ;

Федеральный закон РФ от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

Федеральный закон РФ от 25.10.2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";

Федеральный закон РФ от 10.07.2002 года № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

Федеральный закон РФ от 11.06.2003 года № 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве";

Федеральный закон РФ от 15.04.1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;

Федеральный закон от 02.01.2000 года № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»;

Федеральный закон РФ от 21.12.2001 года № 178 -ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

Федеральный закон РФ от 7.07.2003 года № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;

Федеральный закон РФ от 29.12.2004 года «О введении в действие Жилищного кодекса»;

Федеральный закон РФ от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

Федеральный закон РФ от 08.02.1998 года N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»;

Федеральный закон № 208-ФЗ от 26.12.1995 года «Об акционерных обществах»;

Федеральный закон РФ от 08.12.1995 года № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации»;

Федеральный закон РФ от 18.07.2005 года № 87-ФЗ «О землеустройстве»;

По состоянию на 1 февраля 2007 года в сфере земельных отношений действуют следующие законы области:

от 07.06.1996 года № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в области»;

от 12.06.2004 года № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории области»;

от 5.12.2002 года № 142/2002-ОЗ «О плате за земельные участки, предоставляемые в собственность для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства на территории области»;

от 17.06.2003 года № 63 «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории области ».

5. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости на различных уровнях власти

Одной из главных причин глубочайшего кризиса АПК России является потеря управляемости со стороны Государства. Произошло это вследствие быстрого демонтажа административно-командной системы, за которым не последовало продуманных мероприятий, направленных на поддержание управляемости АПК как единого объекта. Системное единство управления было утрачено в результате акционирования большинства предприятий и даже целых отраслей. А эффективные координирующие структуры, необходимые для налаживания тесных хозяйственных связей и согласования интересов, сами собой так и не сформировались в недрах стихийного рынка. В череде бессистемных управленческих реорганизаций просматривалось лишь стремление устранить некоторые последствия непродуманных действий. Так, бесплодными оказались попытки присоединения к Министерству сельского хозяйства и продовольствия (ныне Министерство сельского хозяйства РФ) Комитета по рыболовству, а также создания Министерства по земельной реформе, строительству и ЖКХ, окончившиеся лишь новыми организационными перестановками.

За нескончаемой чередой реорганизаций потерялся их изначальный смысл — поиск оптимальных управленческих решений. Каждая новая структурная модернизация лишь усугубляла путаницу. Параллелизм и дублирование функций в деятельности разных ведомств стали обыденной практикой после изъятия у Минсельхоза основных властных рычагов в сфере государственного управления АПК. Это министерство утратило права на контроль за реализацией аграрной политики и соблюдением федеральных законов, на самостоятельное применение мер экономического воздействия в области ценообразования, лишилось полномочий по финансированию и кредитованию агропромышленного производства, по формированию госзаказов, обеспечивающих производителям гарантированный сбыт продовольствия и остальной продукции сельскохозяйственной отрасли, а также некоторых других существенных прерогатив. Большинство основных функций оказалось рассредоточенными по разным ведомствам, в

той или иной мере причастным к управлению АПК, перейдя к министерствам экономики, финансов, науки, Госкомимуществу, Госкомитету по антимонопольной политике, а кроме них – к ряду крупных акционерных обществ (Росагроснаб, Росхлебопродукт, Росптицепром) и объединений (Агропромсоюз России, Ассоциация крестьянских (фермерских) хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов – АККОР).

В еще большей мере оказались рассредоточены функции, касающиеся контроля и надзора за качеством и безопасностью сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия. Они разделились между Министерством здравоохранения (Департамент госсанэпиднадзора), Министерством торговли (Департамент государственной инспекции по торговле, качеству товаров и защите прав потребителей), Государственным комитетом по стандартизации, Государственной хлебной инспекцией и Госкомалкогольмонополией. Причем и другие ведомства – Госналогслужба и Торгово-промышленная палата (Союзэкспертиза) – также заявляли о своем горячем желании пополнить ряды государственных контролеров. Между тем опыт многих развитых стран из ЕС, США, Японии свидетельствует, что для выполнения указанных функций вполне достаточно одной-двух контролирующих инстанций, например Министерства сельского хозяйства и Министерства здравоохранения.

Напряженную ситуацию, связанную с общей ведомственной разобщенностью и дублированием функций, отчасти смягчило Постановление Правительства РФ от 12 августа 1994 года, которым определялся правовой статус Минсельпрода. Министерство признавалось головным органом по управлению АПК, продовольственным обеспечением страны и землепользованием включая мелиорацию земель, на него была возложена ответственность за разработку общих и частных вопросов аграрной политики, координацию действий в различных отраслях сельского хозяйства, пищевой и перерабатывающей промышленности. Однако сколько-нибудь существенного перераспределения реальных полномочий в пользу Минсельхозпрода Постановлением не предусматривалось. Весь властный инструментарий основного разработчика программ в рамках аграрной реформы сохранен за Министерством экономики, которое выступает оппонентом нынешнего Минсельхоза. Последнее, в свою очередь, выпускает в адрес Минэкономики немало критических замечаний, прежде всего, за неправильное распределение централизованных кредитных ресурсов под инвестиционные проекты в отраслях АПК, при котором используются показатели и критерии, относящиеся к промышленности страны и не отражающие специфики сельского хозяйства. По этой причине разработанные для АПК проекты не получают приоритета и остаются нереализованными.

Совершенствование управления АПК сдерживается из-за отсутствия концепции его регионального экономического развития и государственного регулирования. Общие же принципы современного законодательства вступают в противоречие со сложившейся практикой управления. Согласно Конституции РФ и Федеральному закону «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» установлены три уровня территориального управления: федеральный, региональный и местного самоуправления. При этом законы разграничивают компетенцию органов государственной власти и местного самоуправления, не допуская подмены или переплетения властных полномочий. На деле все выглядит иначе. Районные управления сельского хозяйства, будучи по статусу органами местного самоуправления, сплошь и рядом выполняют функции государственных органов (гостехнадзора, ветеринарной службы, инспекции по качеству сельхозпродукции и др.). Впрочем, говорить о формировании сельских администраций в полном соответствии с законом также не приходится. Главы сельских администраций в большинстве своем являются назначенцами районного звена, реже выбираются законодательными органами районного звена и совсем редко – населением (Липецкая область, Ставропольский край).

Система государственного управления земельными ресурсами имеет более законченный вид и представлена на схеме:



В компетенцию федеральных законодательных органов входит: принятие Земельного кодекса РФ и поправок к нему; утверждение единых принципов платы за землю и регистрации прав на земельные участки; определение специального правового режима для отдельных категорий земель; установление порядка отнесения земель к федеральным и порядка управления этими землями; отмена противоречащих земельному законодательству РФ решений органов исполнительной власти субъектов Федерации и органов местного самоуправления.

К компетенции законодательных органов субъектов Федерации отнесено принятие законов и иных нормативных актов в соответствии с Конституцией РФ и федеральным земельным законодательством. Эти законы могут касаться определения территорий с особым правовым режимом использования земель, установления и изменения их границ; вопросов земельного кадастра включая региональные программы земельного кадастра и их финансирование из региональных бюджетов; утверждения порядка регистрации прав на земельные участки. Также они могут устанавливать предельные размеры земельных участков, размеры и порядок взимания платы за землю, порядок распоряжения землями, являющимися собственностью субъектов Федерации; изменять порядок целевого назначения земельного участка; утверждать и изменять количество и границы административных районов, городскую и поселковую черту, генеральные планы городов и поселков республиканского, краевого, областного, окружного подчинения, городов федерального значения.

В компетенцию Правительства РФ входит принятие правовых актов, регулирующих земельные отношения; территориальное планирование использования земель; установление границ особо охраняемых территорий, входящих в состав нескольких субъектов Федерации; разработка и выполнение федеральных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов; защита прав собственников и арендаторов земли.

На органы исполнительной власти субъектов Федерации возложено: управление земельными ресурсами; территориальное планирование земель и зонирование (определение однородных по целевому назначению оценочных зон); отмена противоречащих законодательству решений органов местного самоуправления; разработка и выполнение региональных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов; разработка и принятие нормативных актов по вопросам земельного кадастра; выделение ассигнований из своих бюджетов на ведение земельного кадастра; организация работ по регистрации прав на земельные участки вместе с находящимися на них объектами недвижимости и др.

До 2000 года центральным и координирующим органом исполнительной власти федерального уровня являлся Государственный земельный комитет РФ (Госкомзем). Постановлением Правительства РФ от 18 июля 2000 года он был упразднен, а его функции переданы Федеральной службе земельного кадастра России (Росземкадастр). Вместе с функциями к Росземкадастру отошли и все территориальные органы управления упраздненного комитета. Они включали 88 комитетов в субъектах Федерации, более двух тысяч районных и около 500 городских. Кроме них в подчинении находилось пять специализированных структур, имеющих региональные филиалы, учреждения и подразделения: Российский научно-изыскательский институт земельных ресурсов (РосНИИземпроект) с 73 зональными институтами и предприятиями, Федеральный кадастровый центр (ФКЦ «Земля»), Российский проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок, Российский институт мониторинга земель и экосистем (РосИМЗ) и Центр по разработке и производству приборов и технологий для целей земельного кадастра «Землемер».

Одной из важнейших функций Росземкадастра в Постановлении правительства названо осуществление кадастровой оценки земель. В 2001 году была практически завершена кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий на всей территории РФ и развернуты оценочные работы в черте поселений. В том же году завершена реализация федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра».

В сфере государственного земельного контроля часть функций возложена, помимо Росземкадастра, на Министерство природных ресурсов и органы Госстроя России (Госархстройнадзор). Государственные инспекторы Минприроды осуществляют контроль за соблюдением земельного и природного законодательства на территории 13,4 миллиона гектаров. Под наблюдением органов Госстроя находятся земли городов и сельских поселений. Эти учреждения выявляют в основном самовольное строительство и занятие земельных участков, их использование не по целевому назначению.

6. Эффективность системы управления земельно-имущественным комплексом

Для эффективного управления земельными ресурсами используется весь спектр способов, методов и механизмов, предоставляемых законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Оценка управление земельными ресурсами начинается с определения критериев того, что будет признано эффективным управлением. Управление всегда субъективно, поэтому критериев эффективности может быть столько же, сколько существует владельцев у земли. Формирование критериев и механизма оценки эффективности управления осуществляется сверху вниз, начиная с самых общих целей, которые должен сформулировать владелец земли. Наличие четких и однозначно понимаемых всеми заинтересованными сторонами целей позволяет использовать самый простой и самый корректный критерий эффективности управления — достижение поставленных целей.

Типичные цели использования земельной собственности в государственных и муниципальных организациях:· гарантированное сохранение вложенных средств;· целевое использование инвестиций;· выполнение условий, сопровождающих предоставление финансирования.

Дальнейшая разработка планов, нормативных показателей, форм отчетности и других документов, без которых будет невозможно объективно оценить качество управления земельными ресурсами, должна осуществляться только на основе этих формализованных целей.

Таким образом, первое необходимое условие для формирования критериев и механизма оценки эффективности управления — наличие формализованных целей, которых хочет достигнуть владелец земли.

Второе необходимое условие заключается в том, что цели должны быть не только формализованы, но и представлены в измеряемом виде. Это значит, что при определении целей должны использоваться не качественные показатели — лучше, дальше, больше, — а количественные характеристики, которые легко поддаются сравнению и оценке. Таких количественных характеристик не должно быть много, но, являясь ключевыми информативными показателями, они позволят собственнику сделать вывод о том, насколько эффективно осуществляется управление его земельной собственностью.

Такой подход предполагает введение механизмов оценки полезности земельных ресурсов путем определения бюджетной и иной эффективности, установления нормативов.

Основной критерий оценки — степень реализации поставленных целей, выполнения нормативных требований. Каждый земельный участок проверяется на необходимость его сохранения в собственности субъекта. Устанавливается режим его наиболее эффективного использования в рамках поставленных задач. Дальнейшие управленческие решения учитывают найденный оптимальный режим.

Бюджетная эффективность уполномоченного органа, управляющего земельными ресурсами, рассчитывается как отношение суммы всех поступлений в бюджет и внебюджетные фонды за анализируемый период (за вычетом льгот) к стоимости земельных ресурсов, принадлежащих субъекту. Критерии и нормативы «социальной эффективности» подлежат разработке.

Они же позволят уполномоченному органу, осуществляющему доверительное управление землей, иметь четкие критерии того, что ожидает от него собственник и как будет оцениваться его работа.

7. Управление земельными ресурсами в зарубежных странах

Мировые земельные ресурсы. Общая характеристика

1. Общая площадь земельных ресурсов мира. Ее определяют в 129–135 млн кв. км, или 85–86,5 % площади суши (около 20 млн кв. км составляют площади Арктики и Антарктики);

2. Структура земельных ресурсов: 11 % – обрабатываемые земли; 30 % – леса; 23 % – луга и пастбища; 3 % – антропогенные ландшафты: населенные пункты, транспортные линии, промышленные зоны и т.п.; 33 % – малопродуктивные земли (неэффективные территории).

3. Доля обрабатываемых площадей в земельном фонде и в среднем на душу населения. Земли, которые могут использоваться в хозяйственной деятельности, 13,4 млрд га. Площадь земель сельскохозяйственного назначения превышает 4,6 млрд га. Из них обрабатывается около 1 млрд га.

Если судить по доле обрабатываемых площадей в общем земельном фонде в отдельных странах, то это выглядит так: Индия – 57,1 %; Китай – 10,3%; Польша – 46,9%;

Россия – 7,8%; Италия – 40,3%; Австралия – 6%; Франция – 35,3%; Канада – 5%; Германия – 33,9%; Египет – 2,8%.

В среднем на душу населения в мире приходится 0,3 га пашни – основного источника получения продовольствия и фуража. Что касается площади пашни на душу населения в отдельных странах, то она резко различается. Так, в США на душу населения приходится 0,67 га пашни, в Германии – 0,12 га, в Великобритании – 0,11 га, в Японии – 0,03 га.

Во многих странах сельскохозяйственные угодья быстро сокращаются, так как отводятся под строительство. В мире отмечается и ухудшение, деградация, земель. Так, вследствие эрозии из сельскохозяйственного оборота ежегодно выводится 6–7 млн га. Серьезную угрозу представляет и опустынивание прежде возделываемых земель, которое охватило территорию не менее 9 млн кв. км.

Структура земельного фонда планеты постоянно изменяется под влиянием двух противоположных процессов. Один — борьба человечества за расширение земель, пригодных для обитания и сельскохозяйственного использования (освоение залежных земель, мелиорация, осушение, орошение, освоение прибрежных участков морей); другой — ухудшение земель, изъятие их из сельскохозяйственного оборота в результате эрозии, опустынивания, промышленной и транспортной застройки, открытой разработки полезных ископаемых, заболачивания, засоления.

Второй процесс идет более быстрыми темпами. Поэтому главная проблема мирового земельного фонда — деградация сельскохозяйственных земель, в результате которой происходит заметное сокращение обрабатываемых земель, приходящихся на душу населения, а «нагрузка» на них все время возрастает. Страны с наименьшей обеспеченностью пашней на душу населения — Китай (0,09 га), Египет (0,05 га).

Во многих странах предпринимаются усилия по сохранению земельного фонда и улучшению его структуры. В региональном и глобальном аспекте они все более координируются специализированными органами ООН — ЮНЕСКО, ФАО (Продовольственная и сельскохозяйственная организация ООН) и др.

Таблица 3. Сравнительная таблица элементов системы управления земельными ресурсами разных стран

| Наименование страны | Принципы управления земельными ресурсами | Основные звенья системы управления | Классификация земель | Классификация недвижимости |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Россия | <p>Общие принципы:</p> <ul style="list-style-type: none"> -приоритет государственного управления земельными ресурсами; -дифференцированный подход к управлению землями разных категорий и регионов; -рациональное использование земель; -единство управления земельными ресурсами и управления территориями; -организационная согласованность использования земель и управления территориями; -систематическое совершенствование функций | <p>Общее государственное управление земельным фондом осуществляют представительные и исполнительные органы власти, наделенные соответствующими властными полномочиями по организации и обеспечению рационального использования и</p> | <p>1.Земли сельскохозяйственного назначения 2.Земли населенных пунктов 3.Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли</p> | <p>1. Рынок жилья; 2.Рынок коммерческой недвижимости и</p> |

| | | | | |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | и методов управления земельными ресурсами; -экономически эффективное сочетание государственного, регионального и муниципального управления земельными ресурсами; -разграничение функций управления земельными ресурсами между органами исполнительной и представительной власти; -разграничение функций управления земельными ресурсами между ведомствами на федеральном, региональном и муниципальном уровнях; -правовая обеспеченность управления земельными ресурсами; -принцип организованного и экономически рационального соотношения централизации и децентрализации. | охраны земель. Представительные органы государственной Власти: Президент РФ, Совет Федерации и Государственная Дума РФ, а также соответствующие органы субъектов РФ. Органы исполнительной власти, как субъекты управления земельным фондом, подразделяются на 2 вида: органы общей и специальной | иного специального назначения 4.Земли особо охраняемых территорий и объектов 5.Земли лесного фонда 6.Земли водного фонда 7. Земли запаса | |
| Ве-ли-коб-ри-та-ния | До 1925 г. в стране существовало много форм реализации прав собственности на землю. В 1925 г. был принят закон о недвижимости (The Land of Property Act, 1925), который сократил все эти права до двух. Именно с этого года до настоящего времени Королевской властью представляются две формы реализации прав собственности на землю: безусловное право | Основой системы управления земельными ресурсами является, так называемый, «Земельный реестр ее Величества» (Королевский реестр), который, по сути, является реестром прав собственности на недвижимость (или реестром титулов). Реестр был основан в 1862 году. Современная | В 1987г. утверждена классификация видов функционального использования городской территории, в которой выделены 16 видов использования земель, объединенных в четыре основные группы: А - торговые, Б - промышленные, В - жилые, Г - коммунального | 1.Жилая (для личного пользования) 2.Коммерческая (для бизнеса); 3.Производственная; 4.Инвестиционная; 5.Специального назначения |

| | | | | |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| | <p>смысле, с континентальной точки зрения, в Великобритании земельного кадастра не существует вообще.</p> | <p>системе играют Геодезическая служба Великобритании. Королевский реестр подчинен министру юстиции. Региональные офисы реестра действуют самостоятельно на основе закона, но юридически они подчинены главному регистратору и не зависят от местных администраций.</p> | | |
| Франция | <p>Французский земельный кадастр решает задачи, связанные с налогообложением (оценкой земель и обоснованием размера земельного налога), учетом земель, идентификацией и описанием земельных участков — парцелл, установлением землевладельцев и землепользователей, составлением кадастровых планов. Современный кадастр во Франции базируется на законе от 18.07.1974. Главная цель кадастра - налогообложение собственности (фискальный кадастр),</p> | <p>Кадастр и реестр подчиняются Министерству национальной экономики и финансов. В кадастровых системах поддерживается только та информация, которая необходима для целей управления налогообложением. Информация про грунты, естественные ресурсы и т.п., собирается в информационных системах Минсельхоза или</p> | <p>Всего на территории Франции выделено 13 классов земель. В пределах каждого класса выделяют две типичные парцеллы – одна из наилучших, другая из наихудших земель. На основе типичных парцелл устанавливают погектарные расценки чистого дохода по классам каждого вида землевладения. Заключительным этапом оценки является классификация парцелл, при которой они распределяются по классам.</p> | <p>1.Квартира; 2.Студия; 3.Бунгало; 4.Вилла</p> |

| | | | | |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | системе сгруппирована на основе земельного участка. | -реальные права собственника относительно недвижимости; -юридические акты (купли-продажи, решения о транзакциях, цензы, права на поверхность и недра, сервитуты); -интересы третьих лиц; -ограничения; -ипотека, кредиты и т.п. | так называемых кадастровых матрицах. Изменения в правовом, природном и хозяйственном состоянии парцелл вносятся в кадастровые матрицы ежегодно. | |
| Германия | Немецкая система управления недвижимостью, исходя из юридических традиций стран, которые относятся к этой группе, отличается от прежде рассмотренных систем регистрации, прежде всего, детально обработанными процедурами, высокой точностью определения границ землевладений, гарантиями положения границ, гарантиями зарегистрированных прав, и т.п. Кадастровая, геодезическая и картографическая система была создана в Германии в начале 19-го век в связи с новой системой налогообложения | В общем контексте, с точки зрения институциональной структуры, система состоит из трех основных элементов: Управления земельной книги (Landbuchamt), которое ведет реестр собственности, который состоит из кадастровых карт, документов и записей о собственности; Управления топографических съемок (Landesfermessungsa nt), которое | В Германии земли городов подразделяются при составлении планов использования земель на категории (с выделением подкатегорий) по видам землепользования, аналогичные территориальным зонам Градостроительного и Земельного кодексов РФ. | Недвижимость в Германии делят на 3 вида: -земля; -жилое помещение; -нежилое помещение. Также недвижимость различают по происхождению. Есть недвижимость созданная природой, построенная человеком и совместное творение природы и |

| | | | | |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| | <p>организационных вопросов. Так, в разных землях организации, которые ведут кадастровые системы, подчинены разным министерствам: Министерству финансов, Министерству юстиции, Министерству внутренних дел. Картографирование собственности может вестись только государственными учреждениями, или под их контролем, и специалистами, которые имеют специальные</p> | <p>соглашения и прочие правовые акты, которые касаются прав собственности, транзакций и ограничений и ведет реестр этих актов. Эти три независимых элемента взаимосвязаны и действуют совместно, контролируя друг друга, что дает</p> | | |
| Ка захс тан | <p>При реализации функций государственного управления земельных отношений (ведение учета, кадастра, мониторинга земель) применяется императивный метод регулирования земельных отношений.</p> <p>Императивный метод делится на виды:</p> <p>а) установление права и обязанностей субъектов правоотношений;</p> <p>б) запреты (определение границ как возможного, так и должного поведения участников земельных правоотношений):</p> | <p>Земля в гражданский оборот была возвращена Указом Президента РФ №1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1997 года. Сделки с землей регулируются Гражданским кодексом РФ, Положением о порядке ведения государственного земельного кадастра, Положением о проведении конкурсов и аукционов по продаже земельных участков и других операций с землей, Указом Президента РФ от 23 апреля 1993 года №480 «О дополнительных мерах</p> | <p>1) земли сельскохозяйственного назначения;</p> <p>2) земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов);</p> <p>3) земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения;</p> <p>4) земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и</p> | <p>1. Рынок жилья;</p> <p>2. Рынок коммерческой недвижимости и</p> |

| | | | | |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--|
| | | с 1 июля 1994 года, утвержденными Указом Президента РФ от 22 июля 1994 года №1535, Постановлением Правительства РФ от 1 февраля 1995 года №96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных прав», Указов Президента РФ №198 от 14 февраля 1996 года «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под | 7) земли запаса. | |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--|

В мировой практике управления земельной собственностью накоплен значительный опыт регулирования земельных отношений, что дает возможность учета существующей методики при формировании основ и экономических механизмов управления земельными ресурсами в условиях становления в России экономики смешанного типа.

Во всем мире сформировалось твердое убеждение, что свод законов о землевладении, землепользовании, землеустройстве в виде Земельного кодекса должен существовать в каждой стране как один из столпов законодательства и инструментов выражения земельной политики.

Практически во всех цивилизованных государствах фундаментальной основой организации управления земельными ресурсами является государственное регулирование правоотношений на землю, хотя принципы, формы и подходы к правовому решению этой проблемы в разных странах существенно различаются.

В частности, в ФРГ право на существование имеют все формы собственности на землю притом, что в частной собственности находится более 90% земель. Германское земельное право устанавливает законодательное регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда, предусматривающего запрет на дробление лесных и сельскохозяйственных участков, их отчуждение с изменением целевого назначения и обеспечивающее

развитие высокоэффективного агропромышленного производства в интересах общества. Сельхозпроизводителям предоставляется приоритетное право на приобретение сельскохозяйственных угодий по сравнению с лицами, не занятыми в сельском хозяйстве. Кроме того, в Германии законодательно установлены условия договора аренды сельскохозяйственных земель. Особое внимание при этом уделено контролю за рациональным использованием земель, недопустимостью введения ограничений их хозяйственного оборота в целях перераспределения между "эффективными правообладателями", выполнением землевладельцами правовых обязательств, в том числе по налоговым платежам, для чего функционируют специальные сельскохозяйственные суды.

Аналогичные условия по продаже земель сельскохозяйственного назначения в собственность исключительно под цели развития сельхозпроизводства и профессиональные требования к собственникам земель действуют в Швеции, Франции, Италии, Испании, Норвегии.

Кроме того, во Франции государство регулирует приобретение земельных участков, поступающих на рынок с целью последующей перепродажи, что содействует консолидации земель и сохранению сельскохозяйственного использования земель. С целью предотвращения спекуляции землей (особенно в пригородных зонах) действуют высокие налоги на прибыль от ранних продаж сельскохозяйственных участков.

В Италии государственный контроль за земельным оборотом сводится к возможности принудительной сдачи в аренду (продажи) участка более эффективным пользователям, если фермер не обеспечивает ведение хозяйства должным образом (включая поддержание плодородия земли и использование по целевому назначению), что обеспечивает эффективное сельскохозяйственное использование земли. Существуют ограничения на приобретение земли в собственность иностранными лицами в приграничных зонах, что обеспечивает национальную безопасность страны.

Введены жесткие условия целевого использования земель различных категорий, в том числе экологического характера, определяемые с учетом зонирования территорий, санкции за нарушение установленных правил землепользования.

В Дании, где преобладают небольшие хозяйства семейного типа, законодательно установлен максимальный размер хозяйства: например, при превышении 150 га разрешение на укрупнение хозяйства дается только в случае, если фермер докажет, что ему необходима дополнительная земля для использования органических удобрений, и если не один из соседних фермеров не имеет приоритетных прав на покупку. Существует требование постоянного проживания в хозяйстве, как для собственника, так и для

арендатора.

Официальное разрешение на раздел хозяйства выдается только, если создаваемые в результате раздела хозяйства рассматриваются как жизнеспособные.

В Бразилии ограничения на операции с землей действуют в отношении иностранных лиц. Например, существенно ограничен размер земельных участков в иностранной собственности и на приобретение земли в собственность иностранными лицами в приграничных зонах.

Однозначные процедуры продажи федеральных земель и управления землевладением в США. Например, в штате Миннесота действует запрет для юридических лиц, товариществ с ограниченной ответственностью на покупку, владение или присвоение права на недвижимость, используемую или пригодную для использования в сельскохозяйственном производстве. Имеются ограничения на размер земельных участков в иностранной собственности.

Несколько иные принципы регулирования земельных отношений существуют в штате Новый Южный Уэльс (Австралия), где акцент в правоотношениях на землю смещен к правам на владение ею, ограничиваемым штатом, как условиями целевого использования, так и формами разрешенного земельного оборота, сроками владения, сервитутами и обременениями, порядком изъятия для государственных нужд.

В Новой Зеландии требуется официальное разрешение на совершение сделок по покупке или аренде более 2 га сельскохозяйственных земель.

Особо выделяется практика решения вопроса о собственности на землю в Китае, где в процессе экономического реформирования хотя и была продекларирована возможность получения земли в собственность, но преобладающей формой регулирования земельных отношений является аренда.

При этом законодательно установлена как форма частной собственности лишь коллективная собственность на землю сельхозназначения крестьян, проживающих в деревнях, провинциях и объединенных в сельскохозяйственные кооперативы; земли же городов остаются в государственной собственности.

Несмотря на то, что подавляющее большинство стран характеризуется значительным разнообразием экономических и географических условий, общие требования к поддержанию эффективного функционирования земельного рынка у них есть: это обязательная государственная регистрация земельных сделок и прав на землю.

Анализ мирового опыта регулирования земельных отношений позволяет заключить, что при законодательном закреплении частной собственности на земли различных категорий и введение правил и условий их использования и хозяйственного оборота.

ГЛОССАРИЙ

Административные методы воздействия - методы воздействия осуществляемые с помощью регламентирующих, командных и нормативных актов, законов, приказов, инструкций, указаний, постановлений, директив и т. д.

Административный центр сельского поселения, муниципального района - населенный пункт, который определен с учетом местных традиций и сложившейся социальной инфраструктуры и в котором в соответствии с законом субъекта РФ находится представительный орган соответствующего муниципального образования.

Аккредитация (органа по сертификации) - официальное признание полномочным (авторитетным) органом компетентности (способности) организации выполнять конкретные работы по сертификации в определенные (заявленные) области.

Аккредитация органа по сертификации услуг по оценке - процедура, посредством которой уполномоченный орган официально признает правомочность органа по сертификации выполнять конкретные работы.

Аккредитующий орган - орган, который управляет системой аккредитации и проводит аккредитацию организаций (являющихся объектами аккредитации в управляемой им системе аккредитации).

Акт о передаче - договор купли-продажи недвижимости, оформленный и заверенный у нотариуса.

Акт страховой - документ, составленный в случае наличия страхового случая.

Амортизационные отчисления - денежное выражение стоимости износа основных фондов. Применяются на их полное возмещение, капитальный ремонт и модернизацию.

Амортизация - перенос стоимости постепенно изнашиваемых основных фондов на стоимость производственной продукции или услуг; снижение стоимости имущества облагаемого налогом.

Анализ работы - процесс систематического и подробного исследования работы. *Анализ работы* - это определение наиболее существенных характеристик работы, процесс упорядочения и оценки информации, связанный с работой или работником. Информация может отражать содержание работы, выраженное в терминах конкретных рабочих функций или процедур, или она может состоять из характеристик работника.

Аренда - договор, по которому собственник-арендодатель предоставляет хозяйственному субъекту-арендатору свое имущество во временное пользование за плату.

Аренда земли - договор, по которому собственник земли передает земельный участок на время арендатору для самостоятельного управления за плату.

Арендатор - лицо, взявшее на определенных условиях во временное пользование

имущество с целью получения дохода имущества собственника.

Арендная плата - денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина А. П. определяется договором об аренде, обычно она принимается равной сумме амортизационных отчислений и части прибыли от использования имущества.

Арендное владение - имущественные права на собственность, относящиеся к арендатору (нанимателю, съемщику), в противоположность арендодателю (владельцу, собственнику имущества).

Арендный договор - документ, дающий исключительное право пользования, владения, распоряжения землей одним лицом другому лицу на период времени, срок, обычно за арендную плату, ренту.

Арендодатель - собственник имущества, сдающий ее во временное пользование за плату.

База данных для кадастровой оценки - необходимые для кадастровой оценки данные, классифицированные по основному свойству. Они могут быть графическими (на бумажных носителях; на машинных носителях; в виде цифровых карт; в виде растровых изображений) и атрибутивными (юридические; адресные; технические; ограничение и сервитуты и другие данные, относящиеся к конкретному оцениваемому КЗУ).

База налогообложения недвижимости - кадастровая стоимость земли, строений, сооружения, которая облагается налогом согласно законодательству РФ

Базовая кадастровая стоимость - кадастровая стоимость гипотетического кадастрового участка, которая является основой для оценки конкретного участка с учетом факторов влияния.

Вариантный прогноз - основан на сопоставлении различных вариантов возможного развития; исходит из вероятностного характера развития экономики.

Верификация - проверка документов, расчетов и т. д.

Вещное право - правовые нормы, регулирующие имущественные отношения. Вещное право дает основание имеющему его лицу действовать в отношении имущества, не прибегая к согласию и поддержке других лиц. Объектом вещного права является конкретная вещь.

Владелец земельного участка - физическое или юридическое лицо, обладающее одним из видов прав на земельный участок (правом собственности; правом аренды; правом бессрочного пользования или правом пожизненного наследуемого владения).

Владение, землевладение; срок/условия владения - собрание прав, которыми обладает частный владелец по отношению к своему имуществу.

Внешнее воздействие - совокупность связей между конкретным объектом и его

«средой обитания».

Внутригородская территория города федерального значения - часть территории города федерального значения, в границах которой местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

Генеральный план - вид градостроительной документации, регулирующий градостроительную деятельность в городах и других поселениях, определяющий условия безопасности проживания населения, обеспечение необходимых санитарно-гигиенических и экологических требований, рациональное определение границ землепользований, зон жилой, общественной, промышленной застройки, особо охраняемых территорий, зон различной градостроительной ценности, размещение мест приложения труда, развитие инженерно-транспортной инфраструктуры, благоустройство территорий, сохранение историко-культурного наследия и антропогенных ландшафтов. Генеральный план является основным юридическим документом и утверждается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и законами или иными нормативными правовыми актами РФ и субъектов федерации.

Геодезический контроль - контроль, относящийся к размеру и форме земли, определенный математически.

Горизонт прогнозирования - срок, для которого прогноз действителен с заданной точностью.

Городская земельная политика - деятельность городской администрации по распоряжению городской территорией в соответствии с различной градостроительной ценностью земель для достижения условий комфортного проживания, производственной деятельности и социально-культурного развития для максимального развития возможного большинства городских жителей.

Государственная регистрация сделок - сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственные градостроительные нормативы и правила - нормативно-технические документы, разработанные и утвержденные федеральным органом

архитектуры и градостроительства или органами архитектуры и градостроительства субъектов РФ и подлежащие обязательному исполнению при осуществлении градостроительной деятельности всех видов

Государственный градостроительный кадастр - государственная информационная система сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе для осуществления изменений объектов недвижимости.

Государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Государственный контроль за использованием и охраной земель - исполнение земельного законодательства, соблюдение специальных требований (норм, правил, нормативов) и выполнение мероприятий по рациональному использованию и охране земель государственными органами, органами местного самоуправления, юридическими лицами, независимо от их подчиненности и форм собственности, должностными лицами и гражданами.

Государственный мониторинг окружающей среды (государственный экологический мониторинг) - мониторинг окружающей среды, осуществляемый органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов РФ.

Градостроительная документация - комплекс материалов графоаналитического, картографического, текстового, расчетного и иного типа, основанного на научном прогнозе развития территории и ее застройки.

Градостроительная политика - целенаправленная деятельность по управлению развитием и регулированию строительно-инвестиционных процессов для формирования благоприятной среды обитания человека.

Градостроительный кадастр - государственная информационная, правовая система регистрации использования территории объектов градостроительной деятельности. Основой для ведения кадастра является градостроительная и проектная документация. Порядок ведения кадастра устанавливается законодательством Российской Федерации.

Градостроительный устав (правила застройки) города - нормативно-правовой документ, регламентирующий порядок и процедуры осуществления градостроительной

деятельности на данной территории.

Дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество в РФ - день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

Двойное страхование - страхование сразу у нескольких страховщиков одного и того же интереса от одних и тех же рисков, когда общая страховая сумма превышает действительную стоимость застрахованного имущества.

Демаркация - разметка границ земельных участков на земле.

Дисконтирование - экономико-математическая операция, с помощью которой вычисляется современный аналог суммы, выплачиваемой через временный период при современной процентной норме.

Дисконтирование обратное - процесс оценки текущей стоимости суммы, которая будет получена в будущем.

Доходный метод. Данный метод базируется на определении рентного дохода, приносимого земельным участком при существующей процентной ставке, и нормы кредитования (кратковременный и долговременный срок кредитования), и прогнозе стоимости земельного участка через определенное время, период капитализации. Применение данного метода наиболее перспективно для оценки земельных участков, выставляемых на продажу и приносящих постоянную прибыль.

другую категорию или предоставления в аренду на срок до года.

Единый государственный реестр земель (ЕГРЗ) - документ, входящий в состав основных документов ГЗК, в котором проводится государственный кадастровый учет земельных участков. ЕГРЗ содержит сведения о существующих и прекративших существование земельных участках.

Жилищный фонд - жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие государству (государственный жилищный фонд), жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям (общественный жилищный фонд), жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам (фонд жилищно-строительных кооперативов), жилые дома и квартиры, находящиеся в личной собственности граждан (индивидуальный жилищный фонд).

Залоговая стоимость - рыночная стоимость ипотечного кредита.

Затратный метод. Этот метод основан на теории, в которой рыночная стоимость земельного участка складывается из базовой стоимости земли (затраты на контурные обмеры, выдачу документа и т. д.) и амортизационной стоимости улучшений, вложенных в данный земельный участок.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Земельная рента - доход, получаемый владельцем земли от арендаторов земельных участков; доход от использования земли, не связанный непосредственным образом с производственной деятельностью собственника земли, а получаемый им за предоставление земли как природного ресурса; часть прибыли от использования земли хозяйствующими на ней объектами, которую получает собственник земли в соответствии со своим правом собственности.

Земельные ресурсы - это не только территориально-пространственно-природный базис исторического месторасположения этноса народа, но сложный социально-эколого-экономический объект управления.

Земли водного фонда - территории, занятые водоемами, ледниками, болотами (за исключением тундровой и лесотундровой зон), гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделяемые под полосы отвода водоемов, магистральных каналов и коллекторов.

Земли запаса - земли, не предоставляемые юридическим и физическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, право собственности, владения и пользования которыми прекращено в соответствии с действующим законодательством. Использование земель запаса допускается только после перевода их в

Земли лесного фонда - территории, покрытые лесной растительностью и не покрытые, но предназначенные для ее восстановления.

Земли природоохранного назначения - территории с особо охраняемыми природными объектами и комплексами, которые имеют природоохранное, научное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение.

Земли промышленности, транспорта и иного назначения - территории, предоставленные предприятиям, различным объединениям и организациям для осуществления возложенных на них специальных задач (промышленного производства, транспорта, связи и т. п.).

Земли сельскохозяйственных предприятий, организаций, а также граждан, т. е. территории, используемые в первую очередь для нужд сельского хозяйства.

Земли, находящиеся в ведении городских, поселковых и сельских администраций, территории, находящиеся в пределах границы населенных пунктов, а также земля, переданная в ведение администрации.

Зонирование - деление территории на зоны при градостроительном планировании

развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

Зонирование земель поселений - это деятельность органов местного самоуправления в сферах планирования использования земель, регулирования создания и эксплуатации объектов недвижимости путем подразделения земель поселений на соответствующие зоны. В результате определения видов зон устанавливаются параметры их использования.

Инвентаризация объекта недвижимости - описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

Инвентарное дело - совокупность технической и правовой документации, характеризующей историю возникновения и изменения объекта недвижимости, полученной по данным технического учета и подлежащей хранению с определенным инвентарным номером в архиве специализированной организации по государственному техническому учету объектов недвижимости.

Кадастровая карта (план) - тематическая карта (план), на которой в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в Государственном земельном кадастре.

Кадастровая карта территории - чертеж поверхности земли с изображением кадастровых объектов и текстом. Кадастровые карты могут представляться изображениями на бумажных и электронных носителях.

Кадастровая оценка (КО) - процесс, при котором по административно утвержденным правилам устанавливается кадастровая стоимость земли с улучшениями в рублях по определенной территории, оценочным зонам, оценочным участкам и конкретному кадастровому земельному участку. Конечной целью кадастровой оценки является определение индивидуальной стоимости кадастрового участка.

Кадастровая стоимость (КС) - интегрированная стоимость земли и стоимость улучшений. Естественные многолетние растения, водоемы и природные образования входят составной частью в стоимость земли. Многолетние насаждения, искусственные водоемы, ирригационные системы и т. и. входят составной частью в стоимость сооружений.

Кадастровая стоимость кадастрового участка (объекта недвижимости) - стоимость кадастрового участка с учетом его функционального использования, факторов влияния, присущих этому участку и его функциональному использованию в сравнении с

данными рынка недвижимости.

Кадастровое деление - административное деление территории субъекта РФ для целей нумерации земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. Единицами кадастрового деления территории субъекта РФ являются кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы.

Лесной фонд - все леса, за исключением лесов, расположенных на землях обороны.

Межевание - комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты - сумма чистой арендной платы непосредственно капитализируется в стоимость земельной собственности.

Метод остатка для земли - стоимость земли рассчитывается как остаток после учета всех необходимых платежей, связанных с затратами на труд, капитал и менеджмент.

Метод сравнительных продаж исходит из действительных продаж, при этом цены приводятся на конкретную дату, когда пересекаются кривые спроса и предложения.

Минимальная площадь земельных участков - показатель наименьшей площади земельных участков для той или иной территориальной зоны, выделенной на карте правового зонирования.

Многоцелевой кадастр (multipurpose cadastre) - кадастр, который используется для управления земельными ресурсами (как средством производства и пространственным базисом), применяемыми в практике управления недвижимостью.

Моральный износ (основных фондов) - старение и обесценивание отдельных элементов основных фондов под влиянием технического прогресса.

Муниципализация земли - передача земли органам местного самоуправления (муниципалитетам).

Направления государственной земельной политики - разработка критериев «эффективности» землепользования и землевладения в городах; разработка стратегии трансформации правоотношений на землю с учетом специфики земель различных категорий, особенностей управления городскими землями и развития городского хозяйства; установление оптимального баланса конкурсной и без конкурсной форм предоставления земель с учетом инвестиционных задач регионов, развития рынка недвижимости и ипотечного кредитования, обеспечения государственных и муниципальных нужд, а также социальных факторов; расширение использования инструментов фондового рынка при реализации задач управления земельными ресурсами

как средств повышения эффективности государственного регулирования финансовых потоков.

Населенный пункт - первичная единица расселения, расположения на ограниченной площади, отличающаяся единством территории, выполняющая функции постоянного места обитания населения, удовлетворяющая различные потребности человека и имеющая орган самоуправления.

Недвижимое имущество - имущество, использование которого по назначению и без ущерба его характеристикам и ценностным свойствам исключает его перемещение: здания, сооружения, земельные участки и иное имущество, прикрепленное к земле и связанное с ней.

Недвижимость - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Недвижимость в градостроительстве - земли поселений и иных функциональных территорий с установленными границами и правами собственности; сооружения над и под этими землями, используемые для целей градостроительства; стационарные здания; объекты инженерной, транспортной инфраструктуры и благоустройства; зеленые насаждения с многолетним циклом развития на этих землях.

Незавершенное строительство - объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке объекта в эксплуатацию.

Нормативная цена земли - величина, равная 200 годовым земельным налогам.

Обособленный водный объект (замкнутый водоем) - небольшой по площади и непроточный искусственный водоем, не имеющий гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами.

Обратная аренда - владелец продает имущество и берет его в аренду.

Общественный контроль за использованием и охраной земель - проверка исполнения земельного законодательства государственными органами, предприятиями, независимо от их подчиненности и форм собственности и использования земель, а также

реализация прав общественных объединений и граждан на участие в управлении земельными ресурсами и прав граждан на благоприятную окружающую среду.

Объект муниципальной собственности - имущество местных органов государственной власти и местного самоуправления, средства местного бюджета и внебюджетных фондов, жилищный фонд, нежилые помещения в домах жилищного фонда, объекты инженерной инфраструктуры и др.

Объекты недвижимости в градостроительстве (далее - объекты недвижимости) - объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность и которые определены в абзаце первом п. 1 ст. 130 ГР РФ.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и др.).

Ограничения на использование - сервитуты; красные линии (границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях); линии регулирования застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка; а также ограничения, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Органы местного самоуправления - избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Основная задача землеустройства - обеспечить достоверной землеустроительной документацией преобразования в области земельных отношений.

Охранные зоны - зоны охраны памятников истории и культуры, историко-культурных комплексов и объектов, заповедных зон; зоны особо охраняемых природных территорий, в том числе округов санитарной (горно-санитарной) охраны; санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны; водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы; зоны санитарной охраны источников водоснабжения; зоны залегания полезных ископаемых; территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; зоны чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия; зоны с экстремальными природно-климатическими условиями; иные зоны, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов РФ.

Оценочный участок - участок земли (недвижимости), к которому применяется процедура оценки, либо наиболее типичный участок определенной зоны (территории), результаты оценки которого можно распространить на эту зону (территорию) без существенной корректировки.

Первичный ипотечный рынок - предоставление кредитов под залог собственности либо выпуск ипотек в качестве обращающихся рыночных финансовых инструментов.

Политика регулирования земельных отношений в промышленности - решение проблем управления собственностью, обеспечивающих усиление государственного влияния на деятельность ведущих предприятий базовых отраслей производства.

Полная аренда - все расходы по эксплуатации имущества оплачиваются арендатором.

Полная восстановительная стоимость (ПВ С) - определяется затратным методом исходя из реально сложившихся на дату оценки условий воспроизводства ОФ (сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь и т. д.).

Пользование водными объектами (водопользование) - юридически обусловленная деятельность граждан и юридических лиц, связанная с использованием водных объектов.

Права собственности - права владения, пользования, распоряжения своим имуществом и по усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Преимущественное право на землю - право органов власти (федеральных, штата или местных) изымать недвижимость у частного владельца в тех случаях, если, например, правительство или муниципалитет собираются использовать этот участок в общественнополезных целях.

Пригородная зона - земли, примыкающие к границе (черте) города и предназначенные для развития территории данного города, территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города (территория резерва для развития поселения), размещения промышленных, коммунальных и

Прилегающие границы - границы с каждой стороны участка земли, где она соприкасается с другой (чужой) землей, даваемые (при передаче) для ее определения и

описания.

Природный ландшафт - территория, которая не подверглась изменению в результате хозяйственной и иной деятельности и характеризуется сочетанием определенных типов рельефа местности, почв, растительности, сформированных в единых климатических условиях.

Природный объект - естественная экологическая система, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства.

Производственный контроль за использованием и охраной земель - исполнение земельного законодательства, соблюдение специальных требований, выполнения мероприятий по рациональному использованию и охране земель в деятельности конкретного предприятия.

Публичный сервитут - ограничение, установленное нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления на основании градостроительной документации и правил застройки в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами.

Разрешение на строительство - документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории.

Разрешенное использование - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитуты.

Реестр объектов недвижимости - упорядоченная система записей, содержащих сведения о местоположении, назначении, принадлежности, составе, основных характеристиках объектов недвижимости; о реестровых и кадастровых номерах и других показателях, позволяющих однозначно идентифицировать объект недвижимости.

Рыночная стоимость земли - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Сегментация рынка - элемент стратегии маркетинга, связанный с разделением рынка на конкретные группы покупателей, для каждой из которых требуются определенные виды товара и услуг в связи со спецификой потребления. Проводится по психологическому, социологическому, географическому, демографическому и поведенческому предпочтению признаков и позволяет фирме наладить прямой контакт с потребителями, учитывая их возрастающие потребности.

Сельское поселение - один или несколько объединенных общей территорией сельских населенных пунктов (сел, станиц, деревень, хуторов, кишлаков, аулов и других сельских населенных пунктов), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

складских объектов, объектов инженерной, транспортной инфраструктур, садоводческих и дачных кооперативов, мест отдыха населения, а также для ведения сельского хозяйства и выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций.

Собственность муниципальная - собственность района, города и входящих в них административно-территориальных образований.

Ставка ипотечного кредита - процентная ставка по ипотечному кредиту. Статистические и иные данные, характеризующие возможную стоимость оцениваемого объекта на рынке недвижимости.

Стратегии развития инфраструктуры обеспечения землеустройства - система подрядных землеустроительных мероприятий, выполняемых профильными государственными проектными организациями, другими предприятиями и физическими лицами, получившими лицензию на проведение этих работ.

Субъекты права собственности - в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Схемы зонирования территорий - определяют вид использования территорий, устанавливают ограничения на их использование для осуществления градостроительной

деятельности.

Территориальная зона - часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков и границы которой определены при зонировании земель в соответствии с земельным законодательством, градостроительным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством, законодательством о налогах и сборах, законодательством об охране окружающей природной среды и иным законодательством РФ и законодательством субъектов РФ.

Трансферт недвижимости - налог, уплачиваемый провинции (и иногда району) при продаже недвижимого имущества и регистрации и передаче прав или трансферта. Размер платежа, обычно, пропорционален продажной цене и широко используется оценщиками недвижимости при отсутствии более точной информации для установки цены, за которую имущество было продано.

Устойчивое развитие поселений и межселенных территорий - развитие территорий и поселений при осуществлении градостроительной деятельности в целях обеспечения градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения, в том числе ограничение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и ее рациональное использование в интересах настоящих и будущих поколений.

Физический износ - потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей строительными элементами свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или нарушений правил строительства.

Физический износ (основных фондов) - материальное снашивание элементов основных фондов, постепенная утрата ими потребительской стоимости в процессе производственного потребления и под влиянием естественных сил природы.

Финансовый и экономический износы - недоиспользование производственных площадей в результате падения производства продукции на предприятии.

Фискальный кадастр (fiscal cadastre) - это кадастр, направленный на обслуживание целей налогообложения недвижимости.

Функции исполнителей землеустройства - содержание землеустроительной документации и состав земельно-кадастровых работ, необходимых для обеспечения поступательного развития земельной реформы по всем ее направлениям.

Функциональная структура управления - это такое внутреннее строение организации, при котором подразделения выделяются по функциональному принципу

(той функции, которую они выполняют в организации, по производственной, финансовой, маркетинговой, сбытовой и т. д.). Другими словами, это тип организационной структуры, построенный в соответствии с видами работ, выполняемыми отдельными подразделениями.

Функциональный износ - потеря стоимости из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания, качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу сооружений.

Функция кадастрового центра - создание земельно-имущественного кадастра как информационного обеспечения операций с объектами недвижимости и налогообложения.

Целевая эффективность использования КЗУ - характеризует соответствие целевого использования КЗУ интересам города (населенного пункта).

Частные сервитуты - ограничения, установленные в области градостроительства в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком и иными объектами недвижимости для обеспечения: строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений; строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктур; проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен; прохода, проезда через чужой (соседний) земельный участок; применения проникающих на чужой (соседний) земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений; эксплуатации и ремонта общих стен в домах блокированной застройки; других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Экономическая эффективность использования КЗУ - соответствие целевого использования КЗУ интересам города (населенного пункта).

Экономические оценочные зоны - относительно однородные территории, ограниченные естественными или искусственными границами (преградами) и имеющие определенную качественную, экономическую и социально-экономическую ценность.

Экономический износ - моральный износ, вызванный применением более совершенных и дешевых машин, оборудования.

Эстимативная стоимость - ориентировочная стоимость недвижимого имущества согласно оценкам экспертов.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ЗК РФ)
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»
4. Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»
5. Федеральный закон от 11 июня 2003 г. N 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»
6. Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»
7. Федеральный закон от 7 июля 2003 г. N 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»
8. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»
9. Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»
10. Федеральный закон от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации»
11. Федеральный закон от 17 апреля 2006 г. N 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»
12. Кухтин П.В. Управление земельными ресурсами/ Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В. – Питер, 2009, – 382 с.

13. Лашенков К. Б. Вопросы регулирования земельных отношений в решениях конституционного суда Р. Ф. // «Кадастровый вестник». 2009. №1
14. Варламов А. А. Земельный кадастр [Текст]: в 6 т. Т.2. Управление земельными ресурсами: учебники и учебные пособия для студентов высш. учебных заведений. – М.: КолосС, 2004. – 527 с.
15. Варламов А. А. Земельный кадастр: В 6 т. Т.1. Теоретические основы земельного кадастра: учебники и учебные пособия для студентов высш. учебных заведений. – М.: КолосС, 2004. – 464 с.
16. Варламов А. А., Хисмаулов О.Т. Эффективность системы государственного земельного кадастра: учебное пособие. – М.: ГУЗ, 2001. – 104 с.
17. Волков С.Н. Землеустройство: в 6 т. Т. 5. Экономика землеустройства: учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений. – М.: КолосС, 2001. – 456 с.
18. Гальченко С.А. Эффективность системы государственного земельного кадастра различных административно-территориальных уровней: монография. – М.: МГИУ, 2003. – 157 с.
19. Государственное регулирование земельных отношений /А.А. Варламов, Н.В. Комов, В.С. Шаманаев, В.Н. Хлыстун; под ред.А.А. Варламова, В.С. Шаманаева. – М.: КолосС, 1998. – 264 с.
20. Земельный кадастр: Теория, методика, практика: под ред. А.А. Варламова. – М.: ГУЗ, 2000. – 360 с.

Зверева Л.А.

Дёмина О.Н.

Учебное пособие

Курс лекций по дисциплине
«Землеотвод и управление земельными ресурсами»

2-е изд. доп. и перераб.

Компьютерная вёрстка: Дёмина О.Н.

Подписано к печати 05.10.15 г. Формат 60x84 ¹/₁₆.
Бумага офсетная. Усл. п. л. 3,66., Тираж 10 экз. Изд. № 3671.

Издательство Брянского государственного аграрного университета
243365 Брянская обл., Выгоничский район., с. Кокино,
ФГОУ ВО «Брянский ГАУ».

