

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РФ
ФГБОУ ВО «БРЯНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ»

Зверева Л.А.

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Методическое пособие для студентов
направления подготовки
20.04.02 Природообустройство и водопользование



Брянск 2018 г

УДК 504.06 (076)

ББК 20.18

З 43

Зверева, Л. А. Управление земельными ресурсами: методическое пособие для студентов направления подготовки 20.04.02 Природообустройство и водопользование / Л. А. Зверева. - Брянск: Изд-во Брянский ГАУ, 2018. – 63 с.

Методическое пособие «Управление земельными ресурсами» предназначено для студентов направления подготовки 20.04.02 Природообустройство и водопользование. Целью освоения дисциплины «Управление земельными ресурсами» является формирование у студентов теоретических знаний и практических навыков по принятию управленческих решений по использованию и охране земельных ресурсов на различных административно-территориальных уровнях. Магистр направления «Природообустройство и водопользование» должен знать: основные понятия, законы, принципы, методы и виды управления земельными ресурсами; организационную структуру и функции органов управления земельными ресурсами; основы экономического механизма управления и его информационное обеспечение. Уметь принимать решения, используя теоретические знания, полученные при изучении курса «Экономика природопользования», «Право», «Основы кадастра недвижимости» и «Основы землеустройства».

Рецензент: кандидат технических наук, доцент Демина О.Н.

Рекомендовано методической комиссией института энергетики и природопользования Брянского ГАУ, протокол № 8 от 28.06. 2018 года.

© Брянский ГАУ, 2018

© Зверева Л.А., 2018

Содержание

Введение	4
Вопросы для зачета.....	5
Рекомендуемая литература.....	7
Тема 1. Теоретические основы управления земельными ресурсами в РФ.....	8
1.1 Понятие, сущность и цели Управления земельными ресурсами	8
Тема 2. Земельный фонд	11
2.1 Земельный фонд РФ	11
2.2 Земельный фонд Брянской области	14
Тема 3. Основные мероприятия по управления земельными ресурсами	15
3.1 Государственный земельный кадастр	15
3.2 Землеустройство как механизм управления земельными ресурсами	18
3.3 Государственный мониторинг земель	20
3.4 Государственный контроль за использованием и охраной земель в системе управления земельными ресурсами	22
4. Экономический механизм управления земельными ресурсами	39
4.1 Понятие и сущность экономического механизма управления земельными ресурсами	29
4.2 Экономическая оценка земельных ресурсов	34
5.Обоснование размера платы за сервитуты	43
5.1 Оценка размера платы за сервитуты сельхозпредприятиям от пользователей инженерных сетей и коммуникаций.....	43
6. Эффективность управления земельными ресурсами	46
6.1 Понятие эффективности управления земельными ресурсами.....	46
6.2 Расчет эффективности управления земельными ресурсами на уровне региона Российской Федерации	49
7.Особенности управление земельными ресурсами в муниципальных образованиях	52
Тесты по предмету - Управление земельными ресурсами	57

Введение

Целью освоения дисциплины «Управление земельными ресурсами» является формирование у студентов теоретических знаний и практических навыков по принятию управленческих решений по использованию и охране земельных ресурсов на различных административно-территориальных уровнях. Магистр направления «Природообустройство и водопользование» должен знать: основные понятия, законы, принципы, методы и виды управления земельными ресурсами; организационную структуру и функции органов управления земельными ресурсами; основы экономического механизма управления и его информационное обеспечение. Уметь принимать решения, используя теоретические знания, полученные при изучении курса «Экономика природопользования», «Право», «Основы кадастра недвижимости» и «Основы землеустройства».

Процесс принятия решений существенно облегчается при решении задач по определенной тематике, представленной в данных методических указаниях.

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины:

ОПК-2: способностью использовать на практике умения и навыки в организации исследовательских и проектных работ, находить и принимать управленческие решения, формировать цели команды, воздействовать на ее социально-психологический климат в нужном для достижения цели

ПК-5: способностью использовать знания водного и земельного законодательства и правил охраны водных и земельных ресурсов для проверки их соблюдения при водопользовании, землепользовании и обустройстве природной среды.

Перечень вопросов
к зачету по дисциплине «Управление земельными ресурсами»

1. Основные понятия системы управления земельными ресурсами.
2. Общие и Частные принципы управления земельными ресурсами.
3. Методы управления земельными ресурсами.
4. Понятие, этапы принятия и методы реализации управленческих решений.
5. Структура земельного фонда РФ.
6. Организационная структура системы управления и ее функции.
7. Организационно-структурные блоки системы управления земельными ресурсами.
8. Функции органов управления земельными ресурсами.
9. Значение и роль кадастра недвижимости в системе управления земельными ресурсами.
10. Функции землеустройства в системе управления земельными ресурсами.
11. Государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ними в системе управления земельными ресурсами.
12. Государственный контроль за использованием и охраной земель.
13. Ответственность за земельные правонарушения.
14. Кадастровая деятельность при формировании единой информационной системы.
15. Мониторинг земель в системе управления земельными ресурсами.
16. Структура органов управления земельными ресурсами на муниципальном уровне.
17. Классификация источников права и основные нормативно-правовые источники.
18. Понятие «норма права», «закон», «земельные правоотношения».
19. Основы правового регулирования управления земельными ресурсами.
20. Понятие информация и информационные ресурсы. Характеристика информации.
21. Содержание информационного обеспечения управления земельными ресурсами.
22. Виды и источники информации, методы сбора информации.
23. Требования к информационному обеспечению.
24. Направления движения информации.
25. Требования к обновлению информации. Информационный обмен.
26. Основные формы платы за землю.
27. Понятия и виды земельной ренты.
28. Понятие «залоговая стоимость земельных участков».
29. Понятия «ипотека», «ипотечный банк», «ипотечные облигации».
30. Основные характеристики земельных ресурсов субъектов Российской Федерации.
31. Цели и задачи управления земельными ресурсами субъекта РФ.
32. Особенности управления земельными ресурсами регионов.
33. Понятие и характеристика муниципального образования.
34. Особенности управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях.
35. Особенности управления земельными ресурсами в населенных пунктах
36. Совершенствование системы управления земельными ресурсами региона.
37. Оценка недвижимости в системе управления земельными ресурсами.
38. Земельные аукционы.
39. Цели и задачи государственной политики по управлению земельным фондом.

40. Основные направления совершенствования государственной политики по управлению земельными ресурсами.
41. Понятия «эффект» и «эффективность».
42. Виды эффективности.
43. Основные критерии эффективности системы управления земельными ресурсами.
44. Показатели оценки эффективности системы управления.
45. Понятие и цели создания и внедрения муниципальных ГИС.
46. Функциональные возможности муниципальных ГИС .
47. Общие тенденции управления земельными ресурсами в зарубежных странах.
48. Перечень органов осуществляющих государственный контроль, за использованием и охраной земель в Российской Федерации.
49. Специально уполномоченные государственные органы, осуществляющие земельный контроль
50. Права государственного инспектора
51. Последовательность действий государственного инспектора

Рекомендуемая литература:

Основная

1. Управление земельными ресурсами. Учебное пособие. 2-е изд. Кухтин П.В., Семкина О.С., Левов А.А.. Изд. СПб.: Питер, 2006.
2. Варламов А.А. Земельный кадастр в бтг: Т. 2: Управление земельными ресурсами.-М.: КолосС, 2005.
3. Волков С.Н. Землеустройство. Экономика землеустройства. Т.5.- М.:Колос, 2001.

Дополнительная

1. Градостроительный кодекс РФ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г. N136-ФЗ.4. - М.: ТК Велби, 2017. – 80 с.
- 3.Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О Землеустройстве»
4. Федеральный закон от 2 января 2000 года № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (с изм. и доп. от 22 августа 2004 года, 30 июня, 4 декабря 2006 года).
5. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
6. Административный кодекс РФ.
7. Лесной кодекс РФ от 29.01.1997.
8. Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».
9. Федеральный закон от 07.07.2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».
10. Федерального закона № 122-ФЗ от «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (закон №122-ФЗ).
11. А.А. Варламов – Земельный кадастр (оценка земель): Учебник – том 4, М.: КолосС, 2006. – 463 с.
12. А.А. Варламов, Д.С. Валиев, Г.В. Ломакин - Учебно-практическое пособие – Земельный кадастр и мониторинг земель – Москва 2004 г.
13. А.А. Варламов, С.А. Гальченко, С.Н. Захарова, Н.В. Подколзина, А.М. Яровой. Земельный кадастр: Учебно-практическое пособие. – М.: ГУЗ, 2001.
14. Российская Федерация. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании в Российской Федерации в 2008 году./ В.В. Кулик, Г.Н. Ратникова, С.М. Шубич, Т.В. Фатеева [Текст]. - 2009. – 260 с.
15. Варламов, А.А.: Управление земельными ресурсами. Учебные и методические пособия для студентов высш. Учебных заведений / А.А. Варламов, А.А. Рассказова 2007. – 68 с.

Тема 1. Теоретические основы управления земельными ресурсами в России

1.1 Понятие, сущность и цели Управления земельными ресурсами

Управление земельными ресурсами – это систематическое, сознательное, целенаправленное воздействие государства и общества на земельные ресурсы путем использования объективных закономерностей и тенденций в использовании земельных ресурсов для обеспечения их эффективного функционирования.

Основу системы управления земельными ресурсами составляют объект, субъект, предмет, цель, задачи и функции управления.

Объектом управления является весь земельный фонд Российской Федерации, ее субъектов, административного района, города и других муниципальных образований, земельные участки отдельных субъектов земельных отношений, отличающиеся по виду использования, правовому статусу, а также земельные участки общего пользования.

Субъекты управления подразделяют на субъекты, осуществляющие государственное, местное и внутрихозяйственное управление, начиная от государства как субъекта земельных отношений и завершая конкретным юридическим лицом или гражданином.

Целью управления земельными ресурсами является обеспечение потребностей государства и общества, удовлетворяемых за счет свойств земли. Основная цель достигается путем постановки *частных целей управления* земельными ресурсами, таких, как:

- формирование перспективного перераспределения земельных ресурсов и характера их использования;
- высокий уровень экологических и социальных условий жизни населения;
- эффективное развитие предпринимательской и общественной деятельности;
- сохранение и восстановление свойств окружающей природной среды, в том числе земли;
- получение максимума поступлений платежей за землю в различные бюджеты.

Эти цели обеспечивают охрану прав государства, муниципальных образований, юридических лиц и граждан на землю, воспроизводство плодородия почв, сохранение и улучшение окружающей среды, создание условий равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирование и развитие земельного рынка.

1.2 Виды управления

В РФ управление природными ресурсами подразделяется на государственное, ведомственное, местное и внутрихозяйственное управление.

Государственное управление может быть подразделено на общее и ведомственное (отраслевое) управление.

Общее государственное управление осуществляют государственные органы общей и специальной компетенции, и оно имеет территориальный характер. Оно распространяется на все земли в пределах определенной территории независимо от категории земель и субъектов права на земельный участок.

Ведомственное (отраслевое) управление землями, осуществляется министерствами, комитетами, федеральными службами, строится по принципу подведомственности предприятий, организаций, которым предоставлены земли. Этот вид управления не зависит от территориального размещения ведомственных земель. Особенность ведомственного управления – некомпактное размещение земельных ресурсов конкретного министерства, госкомитета или федеральной службы.

Местное управление возложено на органы местного самоуправления, и оно может быть как общим, так и специальным.

Местное (муниципальное) управление предусматривают на территории муниципальных образований (административные районы, города и иные поселения, сельские округа) в пределах законодательных норм.

Внутрихозяйственное управление землями осуществляют сами собственники, владельцы и пользователи земельными участками.

Процесс управления состоит из суммы всех функций управления:

сбор данных; формирование сообщения; передачу данных по каналам связи; учет; контроль; анализ; прогнозирование; планирование; оперативное управление; организацию и координацию; доведение решений.

1.3 Органы управления земельными ресурсами

Высшим органом управления общей компетенции выступает Правительство РФ, компетенция которого, наряду с Конституцией РФ, установлена Федеральным конституционным законом

Органы, определяющие цели развития хозяйственно-экономического комплекса страны и распределение земельных ресурсов по субъектам РФ (Президентские структуры управления РФ, Совет Федерации и Государственная Дума РФ, Правительство РФ, органы государственной власти субъектов РФ и муниципалитетов); органы курирующие техническое решение частных задач хозяйственно-экономического комплекса страны (Министерства природных ресурсов); органы, осуществляющие поддержку и развитие различных экологических и природных комплексов; органы исполнительной власти, осуществляющие комплексное управление земельными ресурсами (министерства, комитеты, федеральные службы, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), органы исполнительной власти субъектов РФ и муниципалитетов).

1.4 Методы управления земельными ресурсами

Управление земельными ресурсами включает следующие *методы*:

- *политический*, обеспечивающий выполнение социально-политических,

экономических и экологических задач государства по рациональному использованию земельных ресурсов. Включает наделение органов управления политическими и организационно-регламентирующими функциями, обеспечивающих эффективное развитие общества (Например: Наделение граждан РФ «гектаром земли» на Дальнем Востоке, Анти санкции в отношении государств, импортирующих сельхозпродукцию в Россию);

- *административно-управленческий*, связанный с формированием системы государственных и муниципальных органов управления земельными ресурсами, определением их компетенции, организацией выполнения ими взаимосогласованных функций (Отделы природных ресурсов при муниципальных администрациях);

- *правовой метод*, обеспечивающий рациональное использование и охрану земель на основе правовых норм, закрепленных в законодательных актах;

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

Федеральный закон от 2 января 2000 года № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (с изм. и доп. от 22 августа 2004 года, 30 июня, 4 декабря 2006 года).

Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Кодексы РФ: Градостроительный, Земельный кодекс, Налоговый кодекс, Жилищный;

- *научный метод*, связанный с разработкой научно обоснованных рекомендаций по управлению земельными ресурсами с учетом достижений научно-технического процесса;

- *экономический*, определяющий условия эффективного использования земель.

Одна из важнейших составных частей механизма экономического регулирования земельных отношений - *платность пользования землей*. Законодательство РФ предусматривает такие формы платы за землю, как земельный налог и арендная плата.

Земельный налог должен поступать в распоряжение субъектов Федерации и муниципальных образований и использоваться для обустройства их территорий, проведения землеустроительных и земельно-кадастровых работ, повышения плодородия почв, развития производственной и социальной инфраструктуры.

- *организационно-технологический*, связанный с разработкой и осуществлением экономических, социальных стимулов и мероприятий по рациональному использованию и охране земель.

К основным мероприятиям по управлению земельными ресурсами относятся:

землеустройство,
государственный земельный кадастр,
мониторинг земель,
земельный контроль и др.

Вопросы:

1. Понятие, сущность и цели Управления земельными ресурсами.
2. Перечислить и пояснить виды управления, методы, мероприятия.
3. Перечислить и пояснить методы и мероприятия управления.

Тема 2. Земельный фонд

2.1 Земельный фонд РФ

Земельный фонд — совокупность всех земель

В России — единый государственный земельный фонд - это все земли в пределах страны, подразделяющиеся по хозяйственному и правовому режиму на категории: сельскохозяйственные, населённых пунктов, несельскохозяйственного назначения (промышленности, транспорта, курортов, горных разработок, заповедников и т.д.), единый государственный лесной фонд, водный фонд и земли государственного запаса.

Земельные ресурсы — земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных сельскохозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам.

К ним относятся, во-первых, ресурсы пахотных земель, во-вторых, ресурсы всех сельскохозяйственных угодий (пашен, пастбищ, сенокосов и т.п.).

В более широком смысле под земельными ресурсами понимаются территориальные ресурсы вообще.

Площадь земельных ресурсов мира составляет 86,5 % к площади суши, пахотно-пригодных 16,8-21,5 %.

Обеспеченность населения пахотными землями в целом по планете 20 лет тому назад составляла 0,45–0,50 га на душу населения, а в настоящее время она составляет 0,35–0,37 га на душу населения.

По разным странам обеспеченность пахотными угодьями на душу населения сильно отличается. В Канаде она составляет 1,4 га, США — 0,63 га,

ФРГ — 0,15 га, Японии — 0,04 га; в России — 1,75 га, в некоторых странах ближнего зарубежья: в Казахстане — 17,0 га, Молдавии — 0,75 га, Армении — 0,55 га.

Площадь **земельного фонда Российской Федерации** по состоянию на 01.01.2003 г. составляла 1709,82 млн. га (табл.1).

Изменение площади земель, относимых к той или иной категории или виду использования (угодьям), выявляется в процессе уточнения данных, осуществляемого по материалам инвентаризации земель, а также перевода земель

из одной категории в другую или изменения вида использования в рамках одной категории.

Таблица 1- Распределение земельного фонда Российской Федерации по категориям

Категория земель	Площадь, млн. га	
	2010г	20.....г
Земли сельскохозяйственного назначения	400,7	
Земли поселений, в том числе:	18,9	
в городской черте	7,9	
в черте сельских населенных пунктов	11,0	
Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения	17,2	
Земли особо охраняемых территорий	34,2	
Земли лесного фонда	1103,2	
Земли водного фонда	27,8	
Земли запаса	107,9	
Итого	1709,3	

Общая площадь земель застройки составляла по России 5,5 млн. га.

В эти угодья включены территории под зданиями и сооружениями, а также земельные участки, необходимые для их эксплуатации и обслуживания. Более 59,7% (3,3 млн. га) этих земель расположено в пределах городских и сельских поселений и сосредоточено в основном в жилой, общественно-деловой и производственной зонах. На категорию земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения приходится 0,9 млн. га застроенных земель, на земли сельскохозяйственного назначения – 1,1 млн. га.

Земельные угодья являются основным элементом государственного земельного учета и подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья. Распределение земельного фонда Российской Федерации по угодьям на 31 декабря 2002 г. иллюстрирует табл.2.

Таблица 2- Распределение земельного фонда РФ по угодьям, млн. га

Угодья	Площадь	
	2010г	20.....г
Сельскохозяйственные угодья, всего	220,9	
в том числе: пашня	123,5	
кормовые угодья	91,3	

Продолжение таблицы 2

Земли под поверхностными водными объектами, всего	225,9	
в том числе: под болотами	154,2	
реки, озера, водохранилища, ледники, снежники	71,7	
Земли под постройками	5,5	
Земли под дорогами, скотопрогонами	7,9	
Леса и кустарники	897,2	
Нарушенные земли	1,1	
Прочие земли	350,8	

Площадь земель под дорогами составила 7,9 млн. га. В эти угодья включены земли, расположенные в полосах отвода автомобильных и железных дорог, а также скотопрогоны, улицы, проезды, проспекты, площади, иные пути сообщения. Большая часть земель под дорогами присутствует в категории земель сельскохозяйственного назначения — 2,3 млн. га, из которых 65% составляют дороги с грунтовым покрытием. В категории земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения их площадь составила 1,8 млн. га, в лесном фонде — 1,7 млн. га.

Общая площадь (2003 г.) нарушенных земель, нуждающихся в рекультивации достигает 1,136 млн. га. В этой категории земли, нарушенные при разработке месторождений полезных ископаемых, переработке и проведении геологоразведочных работ, составляют 620,6 тыс. га (54,6% общей площади нарушенных земель), при торфоразработке — 246,5 тыс. га (21,7%), при строительстве — 136,9 тыс. га (12,0%).

Прочими землями в целом по стране (2003 г.) было занято 350,8 млн. га, или 20,5% территории страны. В эту категорию земель включены полигоны отходов, свалки, пески, овраги и другие земли, а также участки тундры, пригодные для оленьих пастбищ.

2.1.1 Сельскохозяйственные угодья

Угодьями называют участки земли, планомерно и систематически используемые для определенных производственных и других целей, имеющие характерные природные или вновь приобретенные свойства.

Угодья подразделяют на две основные группы — сельскохозяйственные и несельскохозяйственные.

К *сельскохозяйственным угодьям* относят земли, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции (продуктов питания, сырья, кормов). Они включают пашню, многолетние насаждения, залежь, сенокосы и пастбища.

Пашней называют земли с наиболее плодородными почвами, которые систематически обрабатывают и используют под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав и чистые пары. К пашне не относят угодья, занятые посевами предварительных культур (не более 2 лет), распахан- ные с целью коренного улучшения, а также междурядья садов, используемые под посевы.

Многолетние насаждения — сельскохозяйственные угодья, используемые под искусственно созданными древесными, кустарниковыми (без лесной площа- ди) или травянистыми многолетними растениями, предназначенными для полу- чения урожая плодово-ягодной, технической или лекарственной продукции. Среди многолетних насаждений различают сады, виноградники, ягодники, пло- довые питомники, плантации (чайные, цветочные и др.).

Залежь - это земельный участок, который ранее использовали под пашню и затем более года, начиная с осени, не использовали для посева сельскохозяй- ственных культур и не подготовили под пар.

Сенокос — сельскохозяйственное угодье, систематически используемое под сенокосение. Сенокосы бывают заливные, суходольные, заболоченные, ко- ренного улучшения, чистые, закочкаренные, закустаренные и залесенные в раз- ной степени.

Пастбища угодья, систематически используемые для выпаса животных (ос- новное использование), а также земельные участки, пригодные для пастьбы скота, не используемые под сенокос и не являющиеся залежью.

К *несельскохозяйственным угодьям* относят леса, кустарники, болота, зем- ли, занятые постройками, сооружениями, дорогами, прогонами, водой, и другие угодья.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназна- ченные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сель- скохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природ- ных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми хозяйствами.

2.2 Земельный фонд Брянской области

Таблица 3 - Структура земельных угодий Брянской области

Показатели	Площадь, тыс. га			Структура, %		
	2005	2015	20.....	2005	2010	2.....
Земельный фонд-всего	3485,7	3485,7				
Сельхоз назначения	2383	1976,7				

Продолжение таблицы 3

Поселений	190,7	193,5				
Промышленности	36,8	38,8				
Особо охраняемых территорий	12,7	12,7				
Лесные	846,4	1208,8				
Вод и болот	5,1	5,1				
Запаса	7,1	50,1				

Таблица 4 - Структура сельхоз-угодий Брянской области

Показатели	Площадь, тыс. га			Структура, %		
	2005	2015	20.....	2005	2010	20....
Сельхозугодия, в т.ч.		1768,7				
Пашня		1124,2				
Сенокос		177,3				
Пастбище		319,5				
многолетние насаждения		25,1				
залеж		122,6				
прочие						
Посевные площади	654,8	826,1				

Вопросы:

1. Земельный фонд РФ.
2. Земельный фонд Брянской области
3. Структура Земельного фонда РФ по сельскохозяйственным угодьям.

Задание для самостоятельной работы:

1. Выполнить анализ показателей земель и сельхозугодий (в динамике) Земельного фонда Брянской области (таблицы 3 и 4).
2. Выявить причины их изменений.
3. Исследовать на 01.01.20.....г площадь нарушенных земель и рекультивированных земель, тыс. га

Тема 3. Основные мероприятия по управлению земельными ресурсами

3.1 Государственный земельный кадастр

Государственный земельный кадастр (ФЗ от 2 января 2000 года № 28) – систематизированный свод документированных, получаемых в результате государственного кадастрового учета земельных участков, сведений о местополо-

жении, кадастровой стоимости земельных участков, целевом назначении и правовом режиме земель РФ, сведений о территориальных зонах, о размерах земельных участков и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

Земельный участок – это основной объект ГЗК, представляющий собой часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, уполномоченном государственным органом, а также все, что находится над поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено ФЗ о недрах, использовании воздушного пространства и иными ФЗ.

Под территориальными зонами понимают:

- административно-территориальные единицы (образования);
- зоны особого режима использования;
- зоны категорий земель;
- зоны нарушенных, загрязненных, зараженных и деградированных земель;
- социально-экономические зоны.

Однако в связи с необходимостью более тщательного учета для налогообложения всех объектов недвижимости (земельные участки, здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства) в 2008 г. был осуществлен переход к государственному кадастру недвижимости.

В соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном, в соответствии с Федеральным законом о ГКН, недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений.

Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Указом президента Российской Федерации от 25.12.2008 №1847 федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг в сфере землеустройства определена Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), которая является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции:

- по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
- по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости,
- осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества,
- землеустройства,
- государственного мониторинга земель,
- геодезии и картографии,

- навигационного обеспечения транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства Российской Федерации),
- функции по государственной кадастровой оценке,
 - осуществлению федерального государственного надзора в области геодезии и картографии,
- государственного земельного надзора,
 - надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков,
 - контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих
- надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, утвержденный [приказом](#) Министерства экономического развития РФ от 7 октября 2011 г. N 549.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями

Подведомственные организации **Росреестра**: управления Росреестра, ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии», филиалы федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии» по Брянской области).

В государственном кадастре недвижимости содержатся такие сведения о земельных участках как: кадастровый номер, описание местоположения границ, описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, площадь земельного участка, его кадастровая стоимость, категория, разрешенное использование и т.д.

Кадастровая информация служит информационным базисом процесса управления земельными ресурсами и является ядром информационного фонда системы, обеспечивающей реализацию функций управления земельными ресурсами.

Объективная информация о земельных ресурсах, их количественных, качественных и правовых характеристиках необходима всем органам управления. В полноте и достоверности этой информации заинтересованы и субъекты этих отношений - коллективные и индивидуальные землепользователи, арендаторы и владельцы земельных участков.

Основная цель государственного кадастра недвижимости на уровне муниципального образования – обеспечить органы местного самоуправления, граждан и юридических лиц кадастровой информацией для использования и охраны земель, установления платежей за землю, формирования земельного рынка, защиты прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов и других держателей прав.

3.1.1 Использование кадастровой информации при принятии управленческих решений

Государственный кадастр недвижимости (ГКН) является одним из основных потребителей и поставщиков пространственных данных, как создаваемых в самой системе кадастрового ведомства, так и поступающих из других организаций и ведомств. Реализация возложенных на государственный кадастр недвижимости функций требует наличия актуальной пространственной основы, цифровых картографических материалов, развитой сети пунктов государственной геодезической и опорных межевых сетей, применения высокоточных средств спутникового глобального позиционирования, материалов аэросъемки и космической съемки высокого разрешения. В свою очередь, государственный кадастр недвижимости обеспечивает органы власти и различные группы пользователей пространственными и семантическими данными, включающими кадастровые карты территорий, планы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости, кадастровую стоимость и другую кадастровую информацию, которая служит основой для принятия решений по управлению недвижимостью и развитием территорий.

Вопросы:

1. Понятие ГЗК.
2. Органы исполнительной власти, осуществляющие функции по оказанию государственных услуг в сфере землеустройства и кадастра.
3. Использование кадастровой информации.
4. Организационно-структурные блоки системы управления земельными ресурсами.
5. Функции органов управления земельными ресурсами.
6. Значение и роль кадастра недвижимости в системе управления земельными.
7. Государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ними в системе управления земельными ресурсами.

Задание для самостоятельной работы:

Выполнить анализ информационных потоков на территории Брянской области, который позволяет выявить основных поставщиков информации для кадастра и наиболее заинтересованные группы пользователей кадастровой информации, включая различные подразделения администрации области, подразделения других ведомств и организаций, коммерческие организации, организации кадастровых инженеров, граждан.

3.2 Землеустройство как механизм управления земельными ресурсами

В соответствии с ФЗ «О землеустройстве» от 18.06.2001 г. **Землеустройство** представляет собой комплекс мероприятий по изучению состояния земель,

планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства.

Через систему землеустройства осуществляются основные функции государства по управлению земельными ресурсами:

- информационное обеспечение управления путем проведения работ по изучению состояния земель;
- планирование использования земельных ресурсов и их охраны, которое осуществляется путем разработки схем землеустройства и схем использования и охраны земельных ресурсов различных административно-территориальных образований;
- организация рационального использования и охраны земель на основе проектов территориального землеустройства, проектов внутрихозяйственного землеустройства и рабочих проектов, связанных с использованием и охраной земель.

Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве» и иными нормативно-правовыми актами.

При управлении земельными ресурсами муниципального образования непосредственное применение получают материалы схемы землеустройства района, которые предполагают решение следующих вопросов:

1. Проведение анализа состояния использования и оценки ресурсного потенциала земель района и на этой основе разработка путей совершенствования распределения земель;
2. Комплексная природно-географическая, социально-экономическая и эколого-хозяйственная оценка земель и зонирование территории;
3. Выявление неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению, выбывших из оборота или переведённых в менее ценные земли;
4. Выделение земель с различными режимами использования, ограниченных в использовании, обременённых правами третьих лиц. Рассматриваются различные категории использования земель;
5. Обоснование потребности в земельных ресурсах для развития различных отраслей народного хозяйства, различных форм хозяйствования, определение площадей для предоставления земель гражданам и юридическим лицам для формирования целевых фондов;
6. Перераспределение земель муниципальных округов;
7. Разработка и обоснование мероприятий по восстановлению консервированных земель, улучшению трансформации сельскохозяйственных угодий, защите от эрозии, заболачивания, подтопления мероприятий по улучшению природных ландшафтов.

Вопросы:

1. Понятие землеустройства.
2. Землеустроительные действия.
3. Функции землеустройства в системе управления земельными ресурсами.

3.3 Государственный мониторинг земель

В соответствии со статьей 67 Земельного кодекса Российской Федерации государственный мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.

Государственный мониторинг земель является частью государственного мониторинга окружающей среды, осуществляемого в целях наблюдения за состоянием окружающей среды, оценки и прогноза изменений состояния окружающей среды под воздействием природных и антропогенных факторов, обеспечения потребностей государства, юридических и физических лиц в достоверной информации о состоянии окружающей среды и ее изменениях. Земля, как природный объект и природный ресурс, является самой главной составляющей окружающей среды и поэтому государственный мониторинг земель призван выполнять связующую и координирующую роль всех мониторингов окружающей среды.

Задачами государственного мониторинга земель являются:

- 1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;
- 2) информационное обеспечение государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;
- 3) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

В зависимости от целей наблюдения и наблюдаемой территории государственный мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным. Государственный мониторинг земель осуществляется в соответствии с федеральными, региональными и местными программами.

Порядок осуществления государственного мониторинга земель установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 28.11.2002 № 846 «Об утверждении положения об осуществлении государственного мониторинга земель».

В соответствии с пунктом 5.1.13 постановления Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» Росреестр осуществляет государственный мониторинг земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения).

Мониторинг включает в себя:

- а) сбор информации о состоянии земель в Российской Федерации, ее обработку и хранение;

б) непрерывное наблюдение за использованием земель исходя из их целевого назначения и разрешенного использования;

в) анализ и оценку качественного состояния земель с учетом воздействия природных и антропогенных факторов.

Сбор информации осуществляется исходя из единой системы показателей государственного мониторинга земель. Результатом деятельности по сбору информации является продукция, содержащая сведения (данные) о состоянии и использовании земель, представленные в текстовой или графической форме.

К сведениям (данным) о состоянии и использовании земель относятся:

описание местоположения земельных угодий;

площадь земельных угодий;

вид земельных угодий (пашня; многолетние насаждения; сенокосы и пастбища; земли под древесно-кустарниковой растительностью; лесные земли; земли под застройкой; земли под дорогами, коммуникациями, улицами, площадями; земли под водой; болота; нарушенные земли; прочие земли);

степень развития негативного процесса на землях, подверженных линейной эрозии (слабая, средняя, сильная, очень сильная степень развития);

степень развития негативного процесса на землях, подверженных опустыниванию (слабая, средняя, сильная, очень сильная степень развития);

степень развития негативного процесса на подтопленных землях (слабая, средняя, сильная степень развития);

степень развития негативного процесса на захламленных землях (слабая, средняя, сильная степень развития);

степень развития негативного процесса на землях, подвергшихся радиоактивному загрязнению (годовая эффективная доза, мЗв: 1-5, 5-20, 20-50, >50);

степень развития негативного процесса на землях, загрязненных нефтью и нефтепродуктами (умеренно опасная, опасная, чрезвычайно опасная степень развития);

степень развития негативного процесса на землях, загрязненных тяжелыми металлами (умеренно опасная, опасная, чрезвычайно опасная степень развития);

степень развития негативного процесса на землях, загрязненных средствами химизации сельского хозяйства (умеренно опасная, опасная, чрезвычайно опасная степень развития).

Таким образом данные мониторинга земель важны при управлении земельными ресурсами в связи с тем что они дают представление о качественном состоянии земельного фонда.

Вопросы:

1. Понятие мониторинга земель.
2. Задачи мониторинга земель.
3. Перечень сведений о состоянии и использовании земель.
4. Мониторинг земель в системе управления земельными ресурсами.

Задание для самостоятельной работы:

Выполнить анализ качественного состояния земель Брянской области (по материалам мониторинговых исследований).

3.4 Государственный контроль, за использованием и охраной земель в системе управления земельными ресурсами

В условиях рыночной экономики государственный контроль за рациональным использованием земель приобретает еще большее значение, чем раньше. Законодательство о земельной реформе предоставляет собственникам, землевладельцам, землепользователям, арендаторам широкие права по самостоятельному хозяйствованию на земле. В то же время такая деятельность не должна, как указано в ст. 36 Конституции РФ, наносить ущерба окружающей природной среде и нарушать права и законные интересы иных лиц, а также государства. Должны также исполняться обязанности, предусмотренные Земельным кодексом РФ, другими законами и указами Президента РФ, изданными в целях рационального использования и охраны земель.

Правительство РФ Постановлением от 23 декабря 1993 г. утвердило Положение о порядке осуществления государственного контроля, за использованием и охраной земель в Российской Федерации.

Это Положение является основным нормативным актом, подробно решающим вопросы земельного контроля.

Систему органов государственного контроля представляют:

органы представительной и исполнительной власти - это палаты Федерального Собрания РФ, Правительство РФ, органы представительной и исполнительной власти субъектов РФ, органы местной администрации.

Они, решая общие вопросы земельной реформы РФ, республик в составе РФ, краев, областей, автономных образований, районов, городов и сел, а также другие важные проблемы социально-экономического развития соответствующей территории, выполняют вместе с тем и функции государственного контроля в области использования и охраны земель. В своей контрольной деятельности государственные органы общей компетенции опираются на систему органов, специально уполномоченных заниматься земельным контролем, которые им подотчетны.

Специально уполномоченными государственными органами, осуществляющими земельный контроль, являются Федеральная служба земельного кадастра и ее органы на местах, органы охраны природы Министерства природных ресурсов РФ и его органы на местах; органы санитарно-эпидемиологического надзора Минздрава РФ; Госстрой РФ и его органы на местах. Названные органы осуществляют свои функции во взаимодействии с органами представительной и исполнительной власти как в центре, так и непосредственно на местах. Кроме того, они согласовывают свою работу между собой; при этом головной организацией по общим вопросам земельного контроля является Федеральная служба земельного кадастра.

Федеральная служба земельного кадастра и ее органы осуществляют государственный контроль за соблюдением предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами земельного законодательства, установленного Режима использования земельных участков в соответствии с их целевым Назначением; недопущением самовольного занятия земельных участков; предоставлением сведений о наличии, состоянии и использовании земельных угодий, а также о наличии свободного земельного фонда; своевременной рекультивацией нарушенных земель, восстановлением плодородия и других полезных свойств земли, снятием, использованием и сохранением плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель.

Далее, органы названной службы следят за проектированием, размещением и строительством объектов, оказывающих влияние на состояние земель; своевременным и качественным выполнением мероприятий по улучшению земель, предотвращению и ликвидации последствий эрозии почвы, засоления, заболачивания, подтопления, опустынивания, иссушения, переуплотнения, захламления, загрязнения и других процессов, вызывающих деградацию земель; соблюдением установленных сроков рассмотрения заявлений (ходатайств) граждан о предоставлении им земельных участков; установлением и сохранностью межевых знаков; своевременным возвратом земель, предоставленных во временное пользование.

Министерство природных ресурсов Российской Федерации и его органы на местах осуществляют контроль за:

выполнением природоохранных требований при отводе земель под все виды хозяйственной деятельности;

соблюдением экологических норм при разработке новой техники, технологий и материалов для обработки почв, а также при размещении, проектировании, строительстве и эксплуатации предприятий и других объектов;

предотвращением захламления земель, а также загрязнения почв сточными водами, пестицидами, минеральными удобрениями, токсичными и радиоактивными веществами;

соблюдением установленного режима использования земель природоохранного, природно-заповедного и рекреационного назначения;

осуществлением мероприятий, предусмотренных проектами землеустройства и другими проектами в части охраны почв и рационального использования земель;

достоверностью сведений, используемых при ведении государственного земельного кадастра, мониторинге земель и землеустройстве;

соблюдением земельного законодательства в части охраны земель, пресечением самовольного занятия земель природоохранного, природно-заповедного и рекреационного назначения;

выполнением работ по рекультивации нарушенных земель;

выполнением мероприятий по предотвращению порчи и уничтожения плодородного слоя почвы, деградации земель, по консервации выведенных из оборота сельскохозяйственных угодий и загрязненных земель.

Министерство здравоохранения РФ, его органы Госсанэпиднадзора осуществляют контроль за:

соблюдением санитарного законодательства и санитарных правил при использовании земельных участков, установлении охранных, санитарных, защитных, оздоровительных и рекреационных зон, при проектировании и эксплуатации промышленных предприятий и объектов по использованию, переработке и захоронению радиоактивных, токсичных, бытовых материалов и отходов;

предотвращением заражения земель бактериально-паразитическими и карантинными вредными организмами, загрязнения химическими и радиоактивными веществами.

Госстрой РФ и местные органы архитектурно-строительной службы осуществляют контроль за соблюдением осуществления всех видов градостроительной деятельности в городах и других поселениях в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

соблюдением норм и правил планировки и застройки городов и других поселений;

соблюдением установленного порядка использования территорий с особым режимом градостроительной деятельности; предотвращением самовольного строительства, сноса зданий и сооружений, вырубки зеленых насаждений общего пользования в городах и других поселениях; предоставлением земельных участков в городах и других поселениях в соответствии с их целевым назначением и градостроительными требованиями.

Государственные инспектора по использованию и охране земель и их заместители, должностные лица Минприроды РФ, Минздрава России (Департамента Госсанэпиднадзора), Госстроя России и их органов на местах в соответствии с возложенными на них функциями по осуществлению госземконтроля и в пределах своей компетенции имеют право:

— направлять в соответствующие органы материалы о нарушениях земельного законодательства для привлечения виновных лиц к ответственности;

— обращаться беспрошленно в суд и арбитражный суд по делам о возмещении ущерба, причиненного в результате нарушения земельного законодательства, по вопросам отмены неправомερных решений, связанных с изъятием и предоставлением земельных участков, а также по делам о взыскании штрафов с физических и должностных лиц;

— приостанавливать промышленное, гражданское и иное строительство, разработку месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатацию объектов, проведение агротехнических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и иных работ, если они осуществляются с нарушением земельного законодательства и могут привести к уничтожению, загрязнению, заражению или порче плодородного слоя почвы, развитию эрозии, засолению, заболачиванию и другим процессам, снижающим плодородие почв на определенной территории;

— вносить в местную администрацию предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земель в случаях, предусмотренных законодательством;

— составлять протоколы о нарушениях земельного законодательства и передавать их на рассмотрение в соответствующие комиссии для привлечения виновных к административной ответственности в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях;

— беспрепятственно посещать при предъявлении служебного удостоверения предприятия, организации и учреждения, обследовать земельные Участки, находящиеся в собственности, пользовании или аренде, а также земельные участки, занятые оборонными и другими специальными объектами (с учетом установленного режима их посещения);

— давать предприятиям, организациям и учреждениям, а также гражданам обязательные для исполнения предписания по вопросам охраны земель, устранения нарушений земельного законодательства;

— привлекать в случаях необходимости в установленном порядке компетентных специалистов для обследования земельных угодий, проверки выполнения мероприятий по охране земель;

— приостанавливать исполнение неправомερных решений по изъятию и предоставлению земельных участков до рассмотрения протестов в соответствующих органах (вышестоящем органе исполнительной власти, суде, арбитражном суде, прокуратуре);

— вносить в соответствующие финансово-кредитные органы обязательные для исполнения предписания о прекращении финансирования (кредитования) строительства, эксплуатации объектов, иных работ в случае их приостановки, а также при отсутствии документов, удостоверяющих права на землю.

Государственные инспектора по использованию и охране земель и их заместители, кроме того, имеют право контролировать проведение аукционов, конкурсов, заключение сделок по купле-продаже, дарению, обмену и другие операции с землей и вносить предложения о признании в установленном порядке недействительными указанных операций, проводимых с нарушением действующего законодательства.

В зависимости от последовательности совершения действий их можно разделить на три вида:

а) информационно-правовые действия органов контроля при сборе материалов;

б) принятие решений по результатам проведенного контроля;

в) исполнение решений контрольных органов.

Для того чтобы принять квалифицированное решение по результатам контроля, любой орган контроля должен располагать точной и объективной информацией о том, имеет ли место нарушение земельного законодательства, в чем оно выражается, кто виновен в этом, что нужно предпринимать, чтобы правонарушение не оказалось длящимся, каков вред, причиненный правонарушением, а если правонарушение еще не совершено, как его предупредить или пресечь при самом его начале. Возникают и другие вопросы на первоначальной стадии земельного контроля. Их выяснение требует сбора материалов (документов), проведения проверок, ревизий, исследования (анализа) этих материа-

лов. В необходимых случаях может назначаться экспертиза материалов, полученных в процессе контроля.

Независимо от того, проводит ли государственный инспектор плановую проверку состояния использования того или иного объекта природы или выезжает по жалобе, закон дает ему право совершать ряд правовых действий: проверку законности оснований пользования земельным участком; обследование фактического состояния использования или неиспользования данного объекта; проверку его использования в соответствии с его целевым назначением и в соответствии с правовым положением субъекта природопользования.

Так, например, проверка оснований (законности) природопользования должна касаться каждого земельного участка, находящегося в собственности, землевладении, землепользовании, включая массивы, закрепленные за коллективами, арендуемые участки, земли крестьянских (фермерских) хозяйств и т. д. Особую значимость такие проверки приобретают в случаях выявления нарушений законности приватизации земель.

Инспектор единолично или совместно с комиссией проверяет объект, выполняет необходимые работы, в состав которых могут входить натурные измерения, сбор образцов, опрос граждан и должностных лиц, получение объяснений, и принимает решение.

Все этапы работы должны быть отражены в соответствующих документах, и в первую очередь в протоколе обследования землевладения, землепользования и др. При этом могут быть обнаружены самые разнообразные отклонения от требований земельного законодательства. Так, если находящаяся во владении государственного предприятия земля является излишней для их производственной и иной деятельности, то эта часть земельного участка может быть изъята и передана в установленном законом порядке в пользование другим землепользователям, среди которых преимущество на получение указанной земли имеют сельскохозяйственные предприятия, пользовавшиеся ею ранее. Полученные сведения отражаются в протоколе.

При установлении частичного неиспользования земель сельскохозяйственными коммерческими предприятиями органы контроля применяют иные меры: с одной стороны, меры принуждения в форме предписаний, указаний к этим предприятиям, с тем чтобы они полностью использовали предоставленные им земли, а с другой стороны — оказывают им всестороннюю помощь для устранения недостатков в землепользовании.

Проведение обследований земель должно основываться на достаточно общих правилах, т. е. выполняться по единой схеме для всех землепользователей, владельцев, собственников, арендаторов. Основная задача проверки — определить состояние использования земель, порядок их использования, установив, приступил ли объект к использованию предоставленного земельного участка. Это делается визуально или инструментально с привлечением планово-картографической или текстовой документации. Выбор метода обследования зависит от информированности и компетентности специалиста, осуществляющего контроль. Далее проводится определение объема работ, выполненных владельцем земель, проверяется, полностью или частично предоставленный

участок вовлечен в использование. Собственно, проверка будет заключаться в фиксации (констатации) самого факта деятельности, причем реальной деятельности, связанной с использованием участка, а не ее имитации или подготовки к ней. Предусмотренные законодательством сроки, в течение которых субъект обязывается приступить к использованию участка, достаточно невелики и требуют немедленного исполнения.

Следующая стадия контроля: проверка целевого использования земель. В соответствии с законом все владельцы земли, в том числе собственники, обязываются использовать землю в соответствии с целевым назначением.

Целевое назначение того или иного земельного участка указывается в Решении о его предоставлении и в документах на право собственности, владения или пользования, причем констатация цели является непременным элементом содержания документа. Рассматриваемый принцип в качестве основной обязанности закреплен в законах и иных нормативных актах о природопользовании.

При агрохозяйственном обследовании осматривают каждый контур в натуре для установления фактического состояния и использования угодий и определения их более целесообразной эксплуатации.

Земельно-учетные сведения получают также путем обмеров (сплошных и выборочных). В практике органов земельного контроля проводятся в основном обмеры посевных площадей, других земельных участков.

Применяются два способа отражения земельно-учетных сведений - текстовый и графический. При текстовом способе данные выражаются цифровыми показателями, к которым прилагаются объяснительные записки или другие пояснительные материалы. При графическом способе результаты измерений в натуре (как первоначальные, так и последующие) фиксируются на планах, что дает наглядное представление о пространственном положении и размерах земель и позволяет избегать пропусков и перекрытий учитываемых территорий. Таким образом, эти два способа, дополняя друг друга, позволяют всесторонне охарактеризовать земли при их учете.

Характер принимаемого решения и его содержание основываются на данных проведенных проверок, обследований и анализа полученных материалов. Принимаемое решение может носить предварительный характер. Это бывает, когда необходимо проведение дополнительных работ (лабораторных анализов, экономических расчетов, оценки экологических последствий и т. д.) при наличии нарушения и невозможности его немедленного устранения, при невыявлении субъекта или оспариванию им факта (вины) нарушения. В дальнейшем при получении госинспектором всех материалов, позволяющих вынести правильное обоснованное решение, они передаются в комиссию и другие органы. Решение по рассматриваемому вопросу может приниматься и на месте путем дачи соответствующих распоряжений об устранении выявленного нарушения или применения административных санкций. Так, госинспектор при тех или иных обстоятельствах может принять следующие решения:

а) дать "Указание" (по утвержденной форме) о выполнении определенных действий, адресованных пользователю данного земельного участка, со ссылкой

на требования закона, с определением срока выполнения перечисленных конкретных работ, мероприятий, отдельных действий; в Указании дается также предупреждение пользователю земельного участка; если он не выполнит всех требований, содержащихся в Указании, то материалы будут переданы в комиссию по контролю за использованием и охраной земель соответствующего (местного) комитета по земельным ресурсам и землеустройству для привлечения нарушителя к ответственности;

б) составить протокол о нарушении земельного законодательства (по форме), который направляется в названную выше комиссию;

в) вынести постановление о наложении взыскания на лиц, виновных в совершении земельного правонарушения;

г) предписать нарушителю "Требование" (по форме) о приостановлении работ, эксплуатации объекта, ведущихся с нарушением земельного законодательства; в Требовании указывается также срок, в течение которого надлежит устранить допущенные недостатки, и предупреждение, что если работы будут продолжаться без устранения нарушений, то по предписанию госинспектора будет прекращено финансирование работ;

д) направить банку или другой организации, финансирующей работы, "Предписание" (по форме) о прекращении финансирования (кредитования) строительства, эксплуатации объекта. Оно вручается нарушителю после того, когда он не выполнит определенных действий по приостановке работ, указанных в Требовании госинспектора. Лишь после устранения тех нарушений, которые были зафиксированы в Требовании, госинспектор дает правонарушителю "Уведомление" (также по форме) о праве возобновить приостановленные работы. И одновременно с этим посылается Уведомление о возобновлении приостановленного финансирования (кредитования) работ.

Как известно, исполнение судебного решения обеспечивает судебный пристав. Исполнение решения госинспектора любой службы государственного контроля обеспечивается самим госинспектором. В этих целях инспектора Госземкадастра, санитарно-эпидемиологического и строительного надзора имеют книгу (журнал) учета выявленных земельных правонарушений, ведут записи в ней о принятых мерах, добиваются восстановления нарушенных прав, делают отметки об исполнении предписаний и указаний по вопросам надлежащего исполнения требований экологического законодательства.

Согласованная деятельность государственных органов земельного контроля и общественности с непременным участием экологических служб предприятий, учреждений и организаций позволяет своевременно предупредить правонарушения, повысить эффективность работы всей системы земельного контроля и надзора в стране. Традиционно роль общественных организаций в нашей стране определяется как помощь, которую они могут оказать государственным органам земельного контроля. Вместе с тем общественные организации не должны рассматриваться как послушные исполнители указаний государственных контрольных органов, что было характерно для их деятельности в недалеком прошлом, именуемом обычно периодом застоя. Практика показывает, что общественные организации недолго остаются под опекой государствен-

ных служб. Рано или поздно происходит процесс "самопознания", при котором общественные организации начинают осознавать, что они не всегда и не во всем должны оставаться придатком государственных органов и выполнять только их задания.

Контроль за действиями нарушителей нередко приводит эти организации к конфликтам с надзорными органами, если (по мнению общественности) последние плохо борются с осквернителями природы или даже потворствуют им. В то же время выявилась Нецелесообразность наделения общественных организаций функциями государственной инспектуры, ибо это приводит лишь к дублированию Функций государственных надзорных органов, причем на менее высоком профессиональном уровне. Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями (объединениями), гражданами за соблюдением установленного порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления решений, затрагивающих интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель (ст. 72 ЗК РФ).

Вопросы:

1. Перечень органов осуществляющих государственный контроль, за использованием и охраной земель в Российской Федерации.
2. Специально уполномоченные государственные органы, осуществляющие земельный контроль.
3. Права государственного инспектора.
4. Последовательность действий государственного инспектора.

4. Экономический механизм управления земельными ресурсами

4.1 Понятие и сущность экономического механизма управления земельными ресурсами

Механизм экономического регулирования управления земельными ресурсами формируется системой мер *экономического воздействия*, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей и др.

Система экономических регуляторов управления земельными ресурсами включает:

- земельный налог;
- арендную плату за землю;
- рыночную цену земли;
- залоговую цену земли;
- компенсационные платежи при изъятии земель;
- компенсационные выплаты при консервации земель;

- платежи за повышение качества земли;
- штрафные платежи за экологический ущерб;
- налоговое обложение при гражданском земельном обороте;
- плату за право аренды.

Экономический механизм управления земельными ресурсами должен быть основан на использовании земельной ренты в качестве основы для формирования системы экономических регуляторов с другими экономическими рычагами (ценами, ссудным процентом, подоходным налогом и т. д.).

Рента – устойчивый доход, прямо не связанный с предпринимательской деятельностью. Земельная рента имеет иную природу. Как известно, земельный собственник может вести хозяйство самостоятельно, но может и передать свое право использования земли в аренду предпринимателю. Условиями арендного договора последний временно получает право монопольного хозяйствования на данном участке, за что и выплачивает землевладельцу арендную плату. Превращение части прибыли арендатора в земельную ренту обусловлено именно данной монополией.

Земельная рента – это форма экономической реализации собственности на землю. В ее составе различают дифференциальную, абсолютную и монопольную ренту.

Дифференциальная (разностная) рента возникает на основе монополии на землю как объект хозяйствования, ибо каждый предприниматель получает в свое распоряжение конкретный, ограниченный в натуре участок.

По качеству они могут значительно различаться и при равновеликих затратах обеспечивать получение разного количества продукции, а следовательно, и прибыли.

С увеличением спроса на сельскохозяйственную продукцию в хозяйственный оборот вовлекаются худшие участки земли, с которых получают обычную прибыль, а на средних и лучших – более высокую. Дополнительная прибыль и превращается затем в дифференциальную ренту.

Дифференциальную ренту подразделяют на ренту I и ренту II. *Дифференциальную ренту I* определяют как разницу между ценой производства сельскохозяйственной продукции на наихудших землях и индивидуальной ценой производства на лучших и средних земельных участках. Объективное условие ее образования – более высокое плодородие земель и лучшее месторасположение по отношению к рынкам сбыта, пунктам приобретения средств производства, транспортным магистралям и т. д.

Дифференциальную ренту II определяют как разницу между общественной и индивидуальной ценой производства, которая образуется за счет дополнительных вложений капитала в одни и те же участки земли как землевладельцем, так и арендатором. При заключении нового арендного договора дифференциальную ренту II (как добавочную прибыль) присваивают землевладельцы путем повышения арендной платы, а во время действия «старого» договора – арендатор, ибо в противном случае арендатор не будет вкладывать свой капитал в землю. Дифференциальную ренту I присваивают только землевладельцы.

Монопольная земельная рента образуется на землях исключительного

качества, на которых возможно производство редких по своим потребительским свойствам видов сельскохозяйственной продукции. Например, южная приморская зона Краснодарского края, уникальная для России, имеет земли, пригодные для возделывания субтропических культур и чая, особых лекарственных трав.

Экономисты, специально исследовавшие монопольную земельную ренту в городах, выделяют два аспекта ее образования. *Первый* – рента образуется на всех участках города независимо от их свойств, так как для целей градостроительства требуются участки в определенных местах и определенной площади. *Второй* – монопольная рента образуется на отдельных участках поселений, которые в силу действия природных, социальных и экологических факторов приобретают особо ценные свойства.

Наличие частной собственности на землю обуславливает возникновение *абсолютной ренты* как части прибавочной стоимости, присваиваемой государством и другими землевладельцами в силу монополии собственности на землю. Источником ее образования является излишек прибавочной стоимости над средней прибылью, которая образуется в сельском хозяйстве по причине трудностей перелива капитала из промышленности в сельское хозяйство, межотраслевой конкуренции, уравнивания нормы прибыли капитала сельскохозяйственных товаропроизводителей с общей нормой прибыли и др. Поэтому, а также по причине небольших площадей, лучших и средних по качеству и месторасположению земель как объекта хозяйствования, цены на продукты сельскохозяйственных товаропроизводителей определяются условиями производства на худших участках, т. е. эти цены больше общей цены производства. Получаемая разница между стоимостью и ценой производства (добавочная прибыль) должна передаваться в форме абсолютной ренты государству и другим собственникам земли. Абсолютную ренту получают со всех сельскохозяйственных земель независимо от их качества, месторасположения и производительности, дополнительных вложений. Мелкие землевладельцы не имеют возможности получать значительную абсолютную ренту, так как их издержки на производство сельскохозяйственных продуктов выше складывающегося общественно нормального уровня издержек. Абсолютная рента увеличивает размер платы за землю и является одной из причин возникновения противоречий между землевладельцами и землепользователями, в том числе и арендаторами, и государством.

Одна из важнейших составных частей механизма экономического регулирования земельных отношений – *платность пользования землей*. Законодательство РФ предусматривает такие формы платы за землю, как земельный налог и арендная плата.

За земельные участки, находящиеся в собственности, пожизненном наследуемом владении, бессрочном (постоянном) пользовании, взимается земельный налог, а за арендуемые участки – арендная плата.

В условиях рынка земли для ее купли-продажи может потребоваться банковский кредит. Это вызывает необходимость установления нормативной цены земли, а также системы льгот при налогообложении.

Земельный налог выражает отношения между обществом и земельным собственником. Ставки земельного налога должны отражать единый процесс рентообразования, т. е. устанавливаться с учетом дифференциальной, абсолютной и монопольной земельной ренты и их рентообразующих факторов.

Земельный налог должен поступать в распоряжение субъектов Федерации и муниципальных образований и использоваться для обустройства их территорий, проведения землеустроительных и земельно-кадастровых работ, повышения плодородия почв, развития производственной и социальной инфраструктуры.

Арендная плата – это отражение отношений по поводу использования земельных угодий между собственниками земли и арендаторами, устанавливаемая за объект недвижимого имущества. Она включает, как минимум, три составные части: земельную ренту, амортизацию капитала, вложенного в здания и сооружения, а также процент за пользование капиталом. Очевидно, что при взимании арендной платы в целом с объекта недвижимости различия между этими составными частями стираются, что может быть оправдано при установлении размера аренды в результате свободного торга арендодателя и арендатора. Арендная плата за землю представляет собой вознаграждение, которое выплачивает арендатор собственнику земли за ее использование.

Элементы земельного рынка

Земельный рынок в России только зарождается. Сделки сводятся в основном к купле-продаже земельных участков гражданами. Основные термины, относящиеся к формированию рыночного оборота земли – это залоговая стоимость земельного участка, ипотека, ипотечные облигации, ипотечный и земельные банки и др.

Залоговая стоимость земельного участка – это переплетение интересов участвующих в данной операции объектов, нахождение ими коммерческого компромисса. При этом финансовые структуры заинтересованы в защите от коммерческого риска, своевременном возврате кредита и надлежащих платежах за него. Получающий же кредит землевладелец заинтересован в получении суммы, соответствующей реальной стоимости закладываемого участка.

Главное назначение залога земли – дать ее владельцу финансовые ресурсы для укрепления материально-технической базы своего хозяйства и на этой основе обеспечить его рентабельную работу. Залоговую цену определяют на рентной основе и индексируют с учетом инфляции на момент оформления ипотечного договора.

Ипотека – разновидность залога недвижимого имущества (главным образом земли и строений) с целью получения ссуды. Для ипотеки характерны сохранение имущества в руках должника, возможность получения под залог одного и того же имущества добавочных ипотечных ссуд под вторую, третью и т. д. закладные, обязательная регистрация залога в земельных книгах и земельно-кадастровых документах, которые ведут в государственных или коммерческих учреждениях.

Ипотечные облигации – долгосрочные ценные бумаги, выпускаемые ипотечными банками под обеспечение недвижимым имуществом (земли, произ-

водственные и жилые здания, прочая недвижимость, заложенная в банке) и приносящие твердый процент. Ипотечный рынок является составной частью рынка ссудных капиталов, где аккумулируются долгосрочные денежные накопления путем выпуска ипотечных облигаций, используемых для предоставления кредита под залог недвижимости.

Ипотечный банк – это банк, специализирующийся на выдачах долгосрочных ссуд под залог недвижимости. *Земельные банки* одна из разновидностей ипотечного банка. Основные направления деятельности земельных банков следующие:

– кредитная и инвестиционная поддержка товаропроизводителей АПК, индивидуального жилищного строительства и иных форм деятельности, связанных с использованием земли;

– инвестирование и кредитование программ поддержки и развития продовольственного комплекса (включая программы повышения плодородия и охраны земель), а также программ переселения на территории России; – мобилизация финансовых ресурсов, в том числе путем выпуска ценных бумаг, на финансирование мероприятий по осуществлению земельной и аграрной реформ;

– содействие проведению земельных преобразований и развитию регулируемого рынка путем осуществления операций купли, продажи, залога или передачи в аренду земельных участков;

– осуществление по поручению местных администраций операций со средствами, поступающими в форме платы за землю, и средствами, предназначенными для компенсации потерь, связанных с изъятием сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственных нужд.

Все учреждаемые сейчас в России земельные и ипотечные банки являются коммерческими, их создают не по указанию Минфина либо Центробанка РФ, а по решению фермерских ассоциаций, акционеров, других обществ. Уставные фонды банков формируются за счет проданных акций путем открытой либо закрытой подписки. Банки могут выпускать следующие виды акций:

– обыкновенные именные, дающие владельцу право на дивиденд в размере, определяемом по итогам финансового года собранием акционеров, а также право на один голос в собрании акционеров;

– привилегированные именные, дающие владельцу право на гарантированный дивиденд, но не предоставляющие право на голосование на собрании акционеров.

Основой экономики Брянской области является промышленность и сельское хозяйство.

Основные сельхозпредприятия Брянской области, их специализация и мощность.

Вопросы:

1. Система экономических регуляторов.
2. Понятие и виды ренты.

3. Формы платы за землю.
4. Элементы земельного рынка.

4.2 Экономическая оценка земельных ресурсов

Экономическая оценка земельных ресурсов основана на применении индивидуальной оценки целой системы отдельных оценочных факторов.

1. Доступность к центру города и к объектам по обслуживанию населения:
2. Наличие действующего инженерного оборудования и благоустройство территории:
3. Современное состояние сферы культурно-бытового обслуживания населения:
4. Историко-культурная ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность застройки:
5. Экологическое состояние окружающей среды (наличие антропогенных факторов, влияющих на состояние окружающей среды):
6. Состояние инженерно-геологических условий строительства:
7. Природно-рекреационная ценность территории:
8. Наличие зон особого использования:
9. Наличие транспортной доступности оцениваемого объекта (доступность населенного пункта):

В соответствии со Стандартами оценки оценка может осуществляться с позиций трех подходов: **доходного, затратного, сравнительного.**

При оценке земельных участков используем Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р (ред. от 31.07.2002).

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

4.2.1 Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При при-

менении доходного подхода определяется величина будущих доходов и расходов на момент их получения.

Доходный подход основан на представлении о том, что стоимость оцениваемого объекта недвижимости зависит от величины дохода, который может быть извлечён собственником из факта владения этим имуществом.

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, основана на определении текущей стоимости будущих чистых доходов от владения оцениваемым имуществом (с учетом фактора времени).

Доходный подход, практически всегда, оценивает полное право собственности на недвижимость.

На доходном подходе, при оценке рыночной стоимости земельного участка, основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

4.2. 2 Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Сумма затрат на создание объекта определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Элементы затратного подхода, при оценке рыночной стоимости земельного участка, в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Согласно целям и задачам оценки, учитывая, что оцениваемый земельный участок рассматривается как свободный (условно свободный), и, следовательно, стоимость улучшений не рассчитывается, Оценщик не считает возможным использовать затратный подход у оценки объекта оценки.

4.2.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами

объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на предположении о том, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, и цены, заплаченные за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая сравнительным подходом, рассчитывается исходя из данных о ценах недавно совершенных сделок и предложений объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому, возможность применения данного подхода основана на сборе и анализе информации о продажах объектов-аналогов, с последующим расчетом и внесением корректировок на различные элементы объекта оценки (передаваемые права, условия финансирования и продажи, время продажи, местоположение, важные технические характеристики и т.д.) с выбранными объектами-аналогами, которые существенно влияют на величину рыночной стоимости.

На сравнительном подходе, при оценке рыночной стоимости земельного участка, основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:
местоположение и окружение;
целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
транспортная доступность;
инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно – индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Вопросы:

1. Оценочные факторы, используемые при экономической оценке земельных ресурсов.

2. Походы и методы, используемые при экономической оценке земельных ресурсов.

1. Сущность доходного подхода, затратного, сравнительного.

2. Сущность затратного подхода

3. Сущность сравнительного подхода.

4. Понятие экономического износа.

5. Обоснование размера платы за сервитуты

5.1 Оценка размера платы за сервитуты сельхозпредприятиям от пользователей инженерных сетей и коммуникаций

Сервитут — это экономическое отношение между владельцем земли и другими субъектами по поводу одновременного использования различных свойств принадлежащего ему участка, в том числе в качестве средства производства, пространственного базиса, рекреационного ресурса и др.

Поскольку владелец земли обременен различными издержками, связанными с сохранением почвенного плодородия, осуществлением своего права собственности на землю, несет затраты в виде земельного налога, страховых и

экологических платежей и т. п., часть этих затрат должна быть переложена на сервитутного пользователя. В нашей стране в соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник земельного участка, обремененного сервитутом, также вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование данным участком.

Однако в настоящее время плата за сервитуты практически не взимается, что наносит землевладельцам большой ущерб - прежде всего сельскохозяйственным предприятиям, земли которых обременены различными ограничениями.

К ним относятся, в частности, ограничения по использованию земель в охранных зонах вдоль высоковольтных линий электропередач, линий связи, защитных зонах магистральных трубопроводов, санитарно - защитных и других зонах вдоль автомобильных дорог, на территориях, прилегающих к промышленным предприятиям, в прибрежных полосах и водоохраных зонах рек, которые размещены на землях сельских товаропроизводителей.

Рассечение земель сельскохозяйственных предприятий линейными объектами, имеющими, кроме того, охранные зоны, приводит к удорожанию стоимости продукции, дополнительным неудобствам и затратам на холостые переезды сельскохозяйственной техники с участка на участок, повороты и заезды агрегатов при выполнении полевых механизированных работ, росту транспортных затрат вследствие разобщенности и расчлененности массивов, снижению объемов производства сельскохозяйственной продукции на землях, имеющих различного рода ограничения.

По данным проведенных нами обследований, доля земель сельскохозяйственных предприятий, имеющих обременения и ограничения в использовании, находится в пределах от 15 до 60 % их площади и более.

В 2000 г. Госкомземом и Федеральным земельно - кадастровым центром «Земля» выпущено пособие «Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков» (М.: Госкомзем, 2000).

Потери (убытки) и упущенная выгода землевладельцев, через территории которых проходят различные трубопроводы, дороги, сети и другие линейные объекты, огромны, так как протяженность их очень велика. В Российской Федерации только протяженность магистральных трубопроводов, по которым осуществляется транспортировка продукции нефтегазового комплекса, составляет 215 тыс. км, в том числе газопроводные магистрали, включая газопроводы, — 151 тыс. км, нефтепроводные магистрали — 48,5 тыс., нефтепродуктовые магистрали — 15,5 тыс. км.

Рекомендуется в состав платы за сервитуты сельскохозяйственным предприятиям от пользователей инженерных сетей и коммуникаций включать

- арендную (сервитутную) плату вползу предприятия – собственника земли;
- компенсационные платежи сервитут пользователя за потери и убытки сельскохозяйственного производства от функционирования инженерных сетей и коммуникаций.

Необходимость взимания сервитутной платы обусловлена тем, что собственник земли несет, по сути дела, общие расходы по сохранению земельного участка, уплачивает земельный налог. Владелец же инженерных сетей исполь-

зует этот земельный участок, но не несет никаких затрат.

В известном смысле сервитутный пользователь является арендатором определенных потребительских свойств земли, а потому обязан выплачивать ее владельцу арендную плату. Величина этой платы является договорной, но в конечном счете должна ориентироваться на ставки земельной ренты.

Компенсационные платежи имеют иной смысл - они должны покрывать ущерб, причиняемый сельскохозяйственному предприятию при эксплуатации инженерных сетей и коммуникаций. Во всех случаях их размер должен быть увязан с величиной убытков, наносимых землевладельцам и землепользователям, а также потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства (включая упущенную выгоду) в ходе земельных отводов. Это нужно, чтобы избежать двойного счета одних и тех же потерь.

Рассмотрим конкретные примеры.

1) В 32-метровой защитной зоне магистрального газопровода высокого давления пахотные земли исключены из севооборота. Их площадь равна 3,2 га на 1 км газопровода ($32 \times 1000/10000$).

В соответствии с методикой расчета земельной ренты, нормативной цены сельскохозяйственных угодий и ставок рентных платежей, разработанной кафедрой экономики АПК Воронежского ГАУ, рентные платежи с 1 га сельхозугодий в пригородной зоне равняются 803 руб.; с 1 км газопровода — соответственно $803 \times 3,2 = 2569,6$ руб. (см.: Назаренко Н. Т., Горланов С. А., Попов Ю. Ю. Методика расчета земельной ренты, нормативной цены сельскохозяйственных угодий и ставок рентных платежей. — Воронеж: ВГАУ, 1998. — С. 14).

2) Из-за труднопроходимых преград, вызванных прокладкой трубопроводов, примем увеличение среднего расстояния перевозки грузов в сельхозпредприятии равным 0,5 км. Для расчетов было взято предприятие общей площадью 5000 га, длина газопровода 5000 м. Грузоёмкость территории примем равной 20 т на 1 га, тариф на перевозку грузов — 0,90 руб. за 1 ткм. Тогда увеличение внутрихозяйственных транспортных затрат составит

$$3,2 \times 0,90 \times 20 \times 5000 \times 0,5 = 144 \text{ тыс. руб. или } 28,8 \text{ тыс. руб. на } 1 \text{ км.}$$

3) В результате проложения газопровода ухудшилась конфигурация полей, уменьшилась длина гона сельскохозяйственной техники, вдоль защитной зоны трубопровода появились дополнительные дороги, зоны недопашки и недосева.

Примем ширину дороги вдоль защитной зоны газопровода равной 4 м. Тогда из оборота будет исключено 0,8 га пашни на 1 км его протяженности

$$(2 \times 4 \times 1000/10000 = 0,8).$$

В 5-метровой зоне, примыкающей к дороге (1 га на 1 км), из-за повреждения посевов в поворотной полосе будет потеряно примерно 20 % урожая сельскохозяйственных культур. Если урожайность зерновых равна 30 ц с 1 га, закупочная цена 224 руб. за 1 ц, то общие потери урожайности составят $0,8 \times 30 \times 224 + 1,0 \times 0,2 \times 30 \times 224 = 6,7$ тыс. руб. на 1 км газопровода.

Предположим, что на 100 м поворотной полосы суммарные потери рабочего времени механизаторов вследствие уменьшения длины гона составят 1,8 ч,

а стоимость 1 трактора/ч — 45 руб., тогда на 1 км газопровода дополнительные затраты на холостые повороты и заезды тракторных агрегатов будут равны

$$1,8 \times 10 \times 45 = 810 \text{ руб.}$$

Таким образом, только учет трех вышеуказанных факторов приведет к установлению компенсационных платежей за пользование газопроводом в размере 39 тыс. руб. (2,7 + 28,8 + 7,5) на 1 км газопровода или 196 тыс. руб. на всю его длину 5 км, проходящую по территории хозяйства.

Если считать, что кадастровая цена 1 га необремененной пашни составляет 30 тыс. руб., а по данным Н. Н. Болкуновой, снижение этой цены в охранных зонах линейных инженерных объектов составляет не менее 20 %, то окончательная кадастровая цена обремененного участка будет равна $0,8 \times 30 = 24$ тыс. руб.

Приняв арендную (сервитутную) плату в размере 2 % кадастровой цены участка, установим ее годовой размер. В данном случае она составит 480 руб. на 1 га ($0,02 \times 24000 = 480$).

Вопросы:

1. Понятие платы за сервитут.
2. Рекомендуемый состав платы за сервитут.
3. Примеры расчета платы за сервитут.

6. Эффективность управления земельными ресурсами

6.1 Понятие эффективности управления земельными ресурсами

Эффективность системы управления земельными ресурсами - проведение определенного объема и вида управленческих действий (в т. ч. земельно-кадастровых) для повышения качества и степени использования земельных и информационных ресурсов. А под *эффектом* системы управления земельными ресурсами необходимо понимать конечный результат управленческих действий, выраженный в абсолютных и относительных показателях.

Сложность анализа системы управления земельными ресурсами обуславливает необходимость применения различных приемов и методов исследования. Остановимся на основных и вспомогательных методах и приемах анализа системы управления земельными ресурсами.

Методом сравнения оценивают работу органов управления земельными ресурсами, в том числе и земельной службы (или ее организаций), определяют причины отклонений от плановых показателей и выявляют резервы роста.

Основные виды сравнений:

- отчетных показателей с плановыми;
- плановых показателей с показателями предшествующего периода;
- отчетных показателей с показателями предшествующего периода;
- показателей работы за каждый день;
- показателей со среднеотраслевыми данными;
- показателей эффективности работы данного предприятия с показателями аналогичных предприятий в других регионах и др.

Индексный метод применяют при изучении сложных явлений, отдельные элементы которых несоизмеримы. Он позволяет провести разложение по факторам относительных и абсолютных отклонений обобщающего показателя.

Балансовый метод предполагает сопоставление взаимосвязанных показателей хозяйственной деятельности с целью выяснения и измерения их взаимного влияния, а также подсчета резервов повышения эффективности производства.

Метод ценных подстановок заключается в получении ряда скорректированных значений обобщающего показателя путем последовательной замены базисных значений факторов - сомножителей фактическими.

Метод элиминирования позволяет выделить действие одного фактора на обобщающие показатели производственно-хозяйственной деятельности, исключает воздействие других факторов.

Факторный анализ - установление силы влияния факторов на результативный признак с целью ранжирования факторов. При этом виде анализа применяют методы корреляционного и регрессионного анализа.

Графический метод - средство иллюстрации организационных, экономических и других процессов на основе рассчитанных показателей. Графическое изображение этих процессов различается по назначению (диаграммы и графики сравнения), по способу построения (линейные, столбчатые, круговые, объемные).

Функционально-стоимостный анализ - метод системного исследования, применяемого с целью повышения полезного эффекта (или отдачи) системы управления на единицу совокупных затрат за жизненный цикл системы.

Экономико-математические методы применяют для выбора оптимальных вариантов организации и функционирования системы управления земельными ресурсами.

К основным приемам анализа относят: сводки и группировки; абсолютных и относительных величин; средних величин; динамических рядов; сплошных и выборочных наблюдений; детализации и обобщения.

Эффективность системы управления земельными ресурсами можно подразделить на экономическую, экологическую, организационно-технологическую, информационную и социальную составляющие.

Экологический эффект управления земельными ресурсами может проявляться в зависимости от периода освоения системы управления. Он может быть первичным, промежуточным и конечным:

➤ *первичный эффект* заключается в снижении отрицательного воздействия на окружающую среду и улучшение ее состояния, что проявляется в снижении объема загрязнений и концентрации вредных веществ в почве и воде и воздухе, увеличении площади пригодных к использованию земель, сокращению уровня шума и т. д.;

➤ *промежуточный эффект* - это снижение показателей загрязнения природной и антропогенной среды до минимально допустимых норм;

➤ *конечный эффект* заключается в повышении продолжительности уровня жизни населения, снижении заболеваемости, эффективности

общественного производства и увеличении валового национального продукта страны.

Под экономической эффективностью управления земельными ресурсами понимают результативность государственной и муниципальной деятельности по управлению земельными ресурсами, измеряемая отношением полученного количественно-экономического эффекта (результата) к затратам ресурсов, а также за счет достижения наибольшего объема земельно-кадастрового производства при использовании материальных ресурсов определенной стоимости. Эффективность управления земельными ресурсами необходимо рассматривать на трех уровнях:

- Российской Федерации - общехозяйственная;
- региона (область, район) - региональная;
- конкретного землевладения, землепользования - хозрасчетная (коммерческая) эффективность.

Экономическую эффективность системы управления земельными ресурсами подразделяют на абсолютную (прямую), фактическую, расчетную.

Абсолютную (прямую) эффективность определяют как реальную экономическую отдачу от управленческих действий (увеличение сбора земельного налога, плата за информацию и оказание услуг и т. д.). Абсолютная эффективность системы управления складывается из прямого эффекта и части косвенного и опосредованного эффектов, получаемых вследствие принятия экономически эффективного управленческого решения по развитию территории.

Фактическую эффективность системы определяют по осуществленным единовременным затратам и ежегодным издержкам для освоения и ведения системы управления земельными ресурсами с корректировкой в случае получения низкой фактической эффективности. Корректировку осуществляют в ходе авторского контроля, позволяющего установить степень полезности системы для развития территории.

Расчетная эффективность определяется количеством и составом расходов, их окупаемостью на перспективу с учетом нормативных показателей. Фактическая и расчетная эффективности часто не совпадают вследствие экономических, организационных, административных, правовых и других причин.

Социальная эффективность - это создание благоприятных условий для улучшения жизнедеятельности населения, социального развития общества, получаемые в результате принятия управленческого решения.

Организационно-технологическая эффективность системы управления земельными ресурсами отражает эффективность процесса планирования, организации, управления и технико-технологического обеспечения земельно-кадастрового процесса.

Информационная эффективность управления земельными ресурсами - это улучшение информационного обеспечения системы землеустроительных органов информацией для обоснования принятия решений.

Основной критерий эффективности системы управления земельными ресурсами - значительное увеличение доходной части федерального,

региональных и муниципальных бюджетов за счет операций, связанных с земельными участками и иными объектами недвижимости, контроль за субъектами и объектами земельных отношений при разумной экономии бюджетных средств, направляемых на осуществление функций управления.

6.2 Расчет эффективности управления земельными ресурсами на уровне региона Российской Федерации

1 этап. Определение вида эффективности и эффекта

В данном случае был выбран экономический вид эффективности

этап. Определение критерия эффективности

В качестве критерия эффективности может быть выбран один из трех вариантов:

-максимум доходов от действий системы управления земельными ресурсами;

-минимум расходов на функционирование земельной службы;

-максимум доходов от действий системы управления земельными ресурсами при достаточном (или минимальном) финансировании земельной службы.

Нами был выбран 1 вариант: максимум доходов от действий системы управления земельными ресурсами.

В нашем случае критерием эффективности системы управления земельными ресурсами может быть максимальная сумма поступающих земельных платежей (доходная часть) на 1000 кв.м от земель используемых для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и животноводства.

3 этап. Выбор метода определения эффективности

При определении эффективности государственного управления земельными ресурсами могут быть использованы последовательно или отдельно (независимо друг от друга) следующие методы:

- сравнения; • индексный; • балансовый; • графический;
- экономико-математические методы (моделирование, кластерный анализ, расчетно-корреляционный анализ, метод нейронных сетей и др.).

Нами для расчетов эффективности системы управления земельными ресурсами был выбран экономико-математический метод.

4 этап. Определение состава показателей

На этапе определения состава показателей в качестве доходных показателей были выбраны общие размеры поступления земельных платежей в виде земельного налога Центральном федеральном округе, причем налог брался средний по субъекту РФ на 1000 кв.м от земель используемых для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и животноводства.

5 этап. Сбор и обработка информации

При сборе показателей были использованы приемы статистического анализа кадастровых стоимостей исследуемых земель за 4 года, а так же ставки земельного налога на эти земли.

В качестве источников информации были использованы: материалы землеустроительной службы и ее организаций, статистических органов.

Сбор показателей осуществлялся по следующим объектам анализа: по Российской Федерации (среднестатистические данные); по федеральному округу (среднестатистические данные); по субъектам Федерации, входящим в федеральный округ (первичные статистические данные).

6 этап. Определение перспективных направлений расчета эффекта

На данном этапе для определения перспективных направлений расчета эффективности был составлен окончательный вариант анкеты. На основании результатов анкетирования были сделаны предварительные выводы по поставленной проблеме -резкие изменения кадастровых стоимостей по годам в одних субъектах РФ, при их постоянности в других;

Таким образом, эффективность ГЗК во многом зависит от профессионального уровня специалистов.

7 этап. Разработка инструментария анализа

На этом этапе для обработки информации были выбраны: программный продукт Excel.

8 этап. Определение факторов влияющих на эффективность управления земельными ресурсами

Сначала была проанализирована динамика отдельных выбранных факторов за 2005-2008 гг. в среднем по Российской Федерации, субъекту Российской Федерации.

В таблице 1 представлена информация о фактических кадастровых стоимостях (КСф) в субъекте РФ на кв.м от земель используемых для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и животноводства.

Таблица 1- Сведения об удельных средних показателях кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических объединений, утвержденных органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, руб./кв.м

№ п/п	Субъект РФ	Садоводческие, огороднические объединения 2008 год	Садоводческие, огороднические объединения 2007 год	Садоводческие, огороднические объединения 2006 год	Садоводческие, огороднические объединения 2005 год
1	Калужская обл	9,73	9,73	6,32	6,32

Далее для расчета фактического земельного налога для исследуемых земель мы собрали данные о ставках земельного налога (таблица 2).

Таблица 2- Сведения о ставках земельного налога на территории центрального федерального округа, в среднем для земель, используемых для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животн-ва на 2008 год.

	Субъект РФ	Ставка зем. налога в % от кадастр стоимости (Сзн)
1	Калужская область	0,24

Для дальнейших вычислений нам необходимо рассчитать величину земельного налога:

$$ЗН=(КС*СзН)/100,$$

Таблица 3-Данные об удельных средних показателях зем-го налога для земель садоводческих, огороднических объединений, утвержденных органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, руб./1000 кв.м

№ п/п	Субъект РФ	Садоводческие, огороднические объединения 2008 год	Садоводческие, огороднические объединения 2007 год	Садоводческие, огороднические объединения 2006 год	Садоводческие, огороднические объединения 2005 год
1	Калужская обл	23,4	23,4	15,20	15,20

Таблица 4-Финансирование земельно-кадастровых и землеустроительных работ и число работников земельной службы в Калужской области

Наименование субъекта РФ	Число работников земельной службы на 1000 га	Топографо-геодезические и картографические	Составление схем и проектов по перераспределению и улучшению земель	Земельно-оценочные работы и мониторинг земель	Межевание и инвентаризация земель	Создание и ведение АИС ГЗК
Калужская	15	38	10	10	19	10

Сначала на этапе расчета эффекта было составлено уравнение множественной корреляционной зависимости земельных платежей от удельного веса видов землеустроительных и земельно-кадастровых работ и числа работников земельной службы на 1 000 га. Была выбрана линейная форма зависимости. Коэффициент множественной корреляции полученной математической модели равен 0,645, коэффициент детерминации равен 0,471.

Уравнение получило следующий вид:

$$ЗПр = 324,01 + 19,28X1 + 1,8X2 - 10,90X3 - 20,10X4 + 8,31X5 + 10,20X6,$$

где ЗПр -расчетное поступление земельных платежей, у.е. на 1000 га;

X1 - число работников земельной службы на 1000 га;

X2 - удельный вес топографо-геодезических и картографических работ, %

X3 - составление схем и проектов по перераспределению и улучшению и охране земель, %;

X4 - земельно-оценочные работы и мониторинг земель, %;

X5 - межевание и инвентаризация земель, %;

X6 - затраты на создание и ведение АИС ГЗК

$$ЗПр=324,01+19,28*15+1,8*38-10,90*10-20,10*10+8,31*19+10,20*10=631,5$$

В таблице 5 представлены результаты анализа эффективности системы управления земельными ресурсами в Калужской области. Расчетные значения земельных платежей определены по уравнению множественной корреляционной зависимости.

Таблица 5- Анализ эффективности земельно-кадастровых и землеустроительных действий в Калужской области

Наименование субъекта РФ	Фактическое значение земельных платежей (ЗПф)	Расчетное значение земельных платежей (ЗПр)	Коэффициент эффективности земельно-кадастровых действий ($Эзк = ЗПф / ЗПр$)
Калужская область	923,4	593,8	1,6

По результатам расчетов можно сделать вывод об эффективности системы управления земельными ресурсами. Величина коэффициента эффективности земельно-кадастровых и землеустроительных действий больше единицы свидетельствует об эффективной системе управления земельными ресурсами. Коэффициент эффективности меньше единицы свидетельствует о неэффективной системе управления земельными ресурсами.

Таким образом, в Калужской области эффективно осуществляется управление земельными ресурсами (коэффициент 1,6).

Вопросы:

1. Понятие эффективности управления земельными ресурсами.
2. Методы определения эффективности.
3. Виды эффекта и эффективности.

Задание для самостоятельной работы:

1. Выполнить расчет эффективности управления земельными ресурсами на примере Брянской области.

7. Особенности управление земельными ресурсами в муниципальных образованиях

Административно-территориальными образованиями любого уровня являются территории, в границах которых исполняют свои полномочия территориальные органы государственного управления.

Муниципальные образования – это территории, в границах которых осуществляется местное самоуправление. Границы территорий административно-территориальных и муниципальных образований могут не совпадать.

В соответствии с законодательством под *муниципальным образованием* понимают населенную территорию, в пределах которой осуществляется местное самоуправление, имеются муниципальная собственность, местный бюджет и выборные органы местного самоуправления. Такими территориями являются:

- городское (поселение с численностью не менее 12 тыс. жит. 85% которых заняты вне сельского хозяйства, поселок,);
- сельское поселение (село, деревня, хутор, станица);
- часть поселения (район в городе);
- несколько поселений, объединенных общей территорией (сельсовет, волость, сельский округ, район, уезд).

Конституция Российской Федерации определяет *задачи органов местного самоуправления*, связанных с местом проживания:

- совместное использование ресурсов для производственной и иной хозяйственной деятельности;
- совместное пользование социальной инфраструктурой;
- регулирование общественной жизни муниципального образования (общественный порядок, национальные отношения и др.). Основные параметры, характеризующие территорию муниципального образования, – это ее географические, экономические и социальные факторы.

Из *географических факторов*, влияющих на управление земельными ресурсами муниципальных образований, наиболее значимые – размер территории и природные условия. При формировании территории муниципальных образований важно учитывать территориальную близость поселений, возможность совместного использования населением природных ресурсов данного территориального образования.

Экономический фактор, характеризующий муниципальную территорию, – это совместная хозяйственная деятельность, что может выражаться как в совместном использовании природных ресурсов, так и в однотипности производства, ведущегося на данной территории. Кроме того, экономическим фактором, характеризующим муниципальное образование, является наличие инфраструктурного единства территории, чрезвычайно важного при определении характеристик территории муниципального образования.

Социальный фактор, определяющий характеристику места, – это особенность расселения населения на данной территории и его социальные характеристики.

Эти факторы влияют на классификацию форм муниципальных образований. Все муниципальные образования можно разделить на три большие группы:

- первая – поселенческие муниципальные образования (города, поселки, сельские поселения). Как правило, к этой группе относятся те муниципальные образования, в которых имеется собственная инфраструктура, обеспечивающая завершенность производственных циклов;
- вторая – территориально-поселенческие муниципальные образования (сельские районы, сельские округа и др.). Такие муниципальные образования состоят из нескольких поселений, объединенных общим хозяйственным циклом, общей инфраструктурой производственной деятельности и муниципально-го хозяйства;
- третья – территориальные муниципальные образования. Этот вид муниципальных образований характерен для районов Крайнего Севера, где кочевой образ жизни как основной вид хозяйственной деятельности не позволяет созда-

вать поселения. Эта схема также применима для муниципальных образований в сельской местности с хуторским способом ведения хозяйства.

В системе управления муниципальной недвижимостью наиболее важны разграничение земель по формам собственности, выбор наиболее эффективного направления использования земельных участков и организация процесса передачи прав на землю.

Объектом управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях выступают земля в установленных границах фиксированной площади и месторасположения, земельные участки, территориальные зоны, земельные доли (паи) и права на них. Земля на территории муниципального образования может находиться в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности.

Земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, распоряжаются органы местного самоуправления. Система управления муниципальными землями практически во всех муниципальных образованиях отделена от системы управления зданиями и сооружениями. Исключение составляют небольшие по территории и численности поселки и города, как правило, областного подчинения, где функции управления недвижимостью сосредоточены в одном структурном подразделении местной администрации.

Система управления муниципальными землями, будучи важнейшей составной частью системы управления муниципальной недвижимостью, предусматривает эффективное использование муниципальных земель, оптимизацию структуры доходов местного бюджета за счет доходов от земельной собственности, создание цивилизованного рынка недвижимости на территории муниципального образования, обеспечение гарантий имущественных прав на объекты недвижимости, увеличение доходной части муниципального бюджета за счет увеличения собираемости земельных платежей, экономию бюджетных средств, снижение затрат времени на управленческие решения.

Для достижения указанных целей, в том числе при разработке и реализации программ социально-экономического и градостроительного развития территории, муниципальные образования определяют наиболее эффективное направление и форму использования земельных участков, в частности продажу земли под приватизированными предприятиями, приватизацию объектов незавершенного строительства, передачу земельных участков в аренду и другие мероприятия.

При этом необходимо учитывать следующие условия и характеристики системы управления муниципальными землями:

- наличие региональной и муниципальной нормативной базы по управлению земельными ресурсами;
- наличие местной информационной базы (базы данных, методики расчета эффективности, региональные нормативы и пр.);
- повышение спроса на объекты земельно-имущественного комплекса;
- формирование рыночных цен на объекты земельно-имущественного комплекса;
- динамика объемов инвестиций.

Предметом управления является формирование процессов использования земельных ресурсов в границах муниципального образования.

Субъектами местного управления являются органы местного самоуправления, а субъектами внутрихозяйственного управления земельными участками – собственники, землепользователи, арендаторы в лице граждан и юридические лица.

Успешное развитие территории муниципального образования во многом определяется деятельностью федеральных законодательных и исполнительных органов, а также субъекта Федерации.

На систему управления муниципальными землями влияют следующие факторы: политические, экономические, социальные, рыночные, экологические и др.

Систему управления земельными ресурсами любого муниципального образования разрабатывают в следующей последовательности:

1) составляют перечень проведенных анализов состояния и перспектив развития социально-экономической и политической ситуации в стране, регионе, муниципальном образовании, материальные, интеллектуальные и прочие ресурсы, которыми располагает или которые может реально привлечь муниципальное образование для своего развития;

2) учитывают долгосрочные перспективы развития муниципального образования, сообщества муниципальных образований, а также интересы соседних территорий, органов власти субъекта Федерации и федерального центра;

3) анализируют основные направления развития муниципального образования: экономическое, социально-культурное, градостроительное, экологическое и пр.;

4) оценивают примерную стоимость программ, ожидаемый эффект и определяют конкретных разработчиков и исполнителей;

5) обеспечивают периодическую конкретизацию в форме годовых планов в соответствии с изменениями социально-экономической ситуации, взглядов сообщества муниципального образования на развитие территории.

Исходя из сложности системы, в основу процесса управления земельными ресурсами муниципального образования должна быть положена земельно-информационная система, которая позволит:

- проводить мониторинг состояния объекта управления;
- обеспечить контроль исполнения решений и эффективности исполнительных механизмов;
- анализировать внешние и внутренние проблемные ситуации и прогнозировать их развитие;
- поддерживать процедуры принятия решений;
- управлять деятельностью органов местного самоуправления;
- обеспечить надежное хранение и оперативный избирательный доступ к большим объемам информации;
- осуществлять автоматизированную поддержку процедур обработки информации;
- формировать внешние и внутренние коммуникации, а также обеспечить поддержку доступа к удаленным источникам и фондам.

К основным мероприятиям, формирующим систему управления землями муниципального образования относятся:

- ведение земельного кадастра, включая регистрацию земельных участков, их учет и оценку;
- планирование и систематическое регулирование использования земель;
 - предоставление и изъятие земель;
 - землеустройство и мониторинг земель;
 - земельный контроль;
 - установление порядка управления и распоряжения землями;
 - изъятие и предоставление земельных участков в бессрочное (постоянное) пользование, передача их в собственность, аренду;
- планирование использования земель, находящихся на территории муниципального образования;
 - взимание платы за землю;
 - установление границ территорий земель, передаваемых в ведение сельских и поселковых администраций, а также предоставляемых юридическим и физическим лицам в различные виды пользования;
- выполнение иных функций в соответствии с нормативными правовыми актами РФ, субъектов Федерации и муниципалитетов.

Тесты

1. Разграничение государственной собственности на землю является процессом

- установление прав на землю органов власти и местного самоуправления
- подготовки документов для государственной регистрации прав на ЗУ частной и публичной собственности
- подготовки документов для государственной регистрации прав публичной собственности на землю

2. К экономическим регуляторам управления земельными ресурсами относятся

- кадастровая цена земель, земельный налог, арендная плата за землю
- абсолютная и дифференциальная рента на землю
- кадастровая и действительная (рыночная) цена на землю

3. Порядок обращений и жалоб граждан в РФ регулируется

- специальным нормативным актом правительства РФ
- административно-процессуальным кодексом РФ
- специальным федеральным законом

4. Система прямого государственного управления земельными ресурсами включает

- создание структуры системы органов управления земельными ресурсами на территории региона
- создание конкретных форм и условий землепользования
- создание нормативно-правовой базы оптимального землепользования

5. Приватизация земель это

- получение в собственность бесплатно используемых земельных участков
- получение в собственность бесплатно и за плату используемых земельных участков
- выкуп используемых земельных участков

6. Обязательность проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земель для строительства в России впервые установлена

- статьей 16 ФЗ «О введении в действие ГК РФ»
- статьей 38 ЗК РФ (нет)
- постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. №808

7. В систему государственного земельного контроля входят

- совместные действия федеральных и муниципальных исполнительных органов по устранению нарушений требований охраны и использования земель
- мероприятия специально уполномоченных федеральных органов исполнительной власти по выявлению и устранению нарушений земельного законодательства требований охраны и использования земель
- требований охраны и использования земель землепользователей по соблюдению земельного законодательства

8. Рыночная стоимость объекта недвижимости это

- величина, определенная в ходе сделки между покупателем и продавцом объекта недвижимости
- величина, близкая к кадастровой стоимости земель
- величина, необходимая для начисления земельного налога

9. Земельные отношения в стране- это

- политика государства по созданию и защите имущественных прав на землю
- взаимодействие хозяйствующих субъектов по поводу собственности на землю
- стабилизация системы землепользования в стране

10. Автоматизированная система информационной поддержки оборота земель необходима для

- органов государственной власти
- органов управления, субъектов рынка, банков, инвестиционных и страховых компаний
- органов, обеспечивающих оформление документов по процедурам оборота земель

11. Земельный налог в РФ поступает в бюджет

- муниципальный бюджет
- субъекта РФ и муниципальный бюджет
- РФ

12. К функциям опосредованного управления земельными ресурсами относятся

- осуществления разграничения государственной собственности на землю
- создание законодательной и нормативной основы рационального землепользования
- обеспечение финансирования мер по формированию рационального землепользования

13.оборот земель это

- область действия экономических отношений, возникающих в процессе купли-продажи, аренды, залога, наследования и дарения ЗУ
- купи-продажа и бесплатная приватизация земель
- перевод земельных участков из одной категории в другую

14. Писцовые книги служили для

- закрепления права землепользования
- поземельного обложения населения государством
- фиксирования изменений в количестве и качестве земельных наделов

15. Объектом управления земельными ресурсами является

- земельный фонд страны, ее регионов, муниципальных образований, а также отдельные земельные участки
- земельный фонд РФ в целом
- земли муниципальных образований и конкретные земельные участки

16. Земельная политика государства это

- действия власти по сохранению земельных ресурсов страны
- комплекс социально-правовых мер по оптимизации платности землепользования
- формирование факторов, обеспечивающих формы землепользования согласно общественному строю

17. Конституция РФ определила право частной собственности на землю как

- подчиненное праву государственной собственности
- равное правам государственной и муниципальной собственности
- приоритетное перед правами государственной и муниципальной собственности на землю

18. Механизм становления и развития оборота земель является

- государственная регистрация прав на землю
- банковский капитал
- база данных о границах и характеристиках участков

19. Результатом муниципального земельного контроля является

- акт проверки по устранению земельного правонарушения
- документы государственного инспектора по использованию и охране земель по требованиям устранения земельного правонарушения
- акт проверки соблюдения порядка землепользования

20. Система управления земельными ресурсами территории включает мероприятия по

- планированию использования земель, землеустройству, ведению ГЗК, государственной кадастровой оценки и мониторинга земель, а также осуществление государственного земельного контроля
- обеспечению государственной регистрации прав частной и публичной собственности на ЗУ и прочно связанные с ними объекты недвижимости
- распоряжению ЗУ на административной территории со стороны органов государственной власти и местного самоуправления

21. Государственный контроль за использованием земельных ресурсов базируется на

- требованиях земельного и гражданского кодексов РФ
- земельном, лесном, водном, природоохранном, административном законодательстве
- положениях Кодекса РФ об административных правонарушениях

22. Главной целью приватизации земель с\х назначения в России является

- предоставление их в собственность гражданам
- государственная регистрация прав собственности граждан на земли с\х назначения
- государственная регистрация прав собственности коллективов граждан на земли с\х назначения

23. К основным задачам государственного управления земельными ресурсами отнесено

- обеспечение механизма экономического стимулирования охраны и рационального использования земель
- проведение государственной плановой, финансовой и инвестиционной политики, контроль за состоянием земель
- наделение органов управления функциями, обеспечивающими оптимальное развитие общества, обеспечение социально-правовой защиты субъектов земельных отношений, улучшение землепользования

24. Объектами планирования использования и охраны земель в РФ являются

- территория РФ
- территория страны, регионов и муниципальных образований
- территория субъектов РФ

25. Предметом УЗР являются

- установление направлений землепользования
- организация использования земель, обеспечивающая потребности населения
- создание хозяйственно-правового статуса земель

26. Практика экономически развитых стран включает следующие виды планирования использования и охраны земель

- общегосударственное, региональное и муниципальное
- пространственное, городское и ландшафтное
- с\х и промышленное

27. Выкупная цена земельных участков под приватизированными предприятиями установлена

- ФЗ «О введении в действие ЗК РФ»
- ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»
- обоими указанными выше ФЗ

28. Дифференциальная земельная рента это

- арендная плата за землю, расположенную в лучших природно-экономических условиях
- разность между индивидуальной ценой производства на землях лучшего качества и ценой сложившейся на рынке
- добавочные вложения капитала арендатора по отношению к его арендной плате арендодателю

29. Результатом производственного земельного контроля является

- проведение землепользователями мероприятий по рациональному использованию и охране земель
- предоставление информации землепользователя в подразделение управления Роснедвижимости о результатах производственного земельного контроля
- производственный акт проверки соблюдения порядка землепользования

30. Кадастровая и действительная (рыночная) цена на землю

- незаработанный доход собственника земли
- прибыль землевладельца, полученная на лучших землях по сравнению с худшим
- арендная плата за землю

31. Основной целью управления земельными ресурсами определено

- обеспечение высокого уровня экологических и социальных условий жизни населения
- получение максимума финансовых средств в консолидированный бюджет страны
- организация ведения системы земельных отношений, обеспечивающая устойчивое развитие общества

32. Методами регулирования земельных отношений являются

- установление и взимание платы за землю
- землеустройство, земельный кадастр и земельный контроль
- стандартизация, сертификация, лицензирование и страхование деятельности предприятий, учреждений и организаций по УЗР

33. Направления регулирования земельных отношений составляют

- создание и использование информационной базы о земельных ресурсах страны
- обеспечение качественного улучшения всех категорий земель
- планирование использования земель

34. Схема территориального планирования это

- документ, устанавливающий градостроительные регламенты использования земель
- документ, устанавливающий функциональные зоны
- документ, устанавливающий территориальные зоны)

35. Механизмом становления развития оборота земель является

- база данных о границах и характеристиках участков
- государственная регистрация прав на землю
- банковский капитал (нет)

Литературные источники

1. Кухтин П.В., Семкина О.С., Левов А.А. Управление земельными ресурсами: учебное пособие. 2-е изд. СПб.: Питер, 2006.
2. Варламов А.А. Земельный кадастр: в 6 т. Т. 2: Управление земельными ресурсами. М.: КолосС, 2005.
3. Волков С.Н. Землеустройство. Экономика землеустройства. Т. 5. М.: Колос, 2001.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ. М.: ТК Велби, 2017. 80 с.
5. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О Землеустройстве».
6. Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (с изм. и доп. от 22 августа 2004 года, 30 июня, 4 декабря 2006 г.).
7. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
8. Варламов А.А., Рассказова А.А. Управление земельными ресурсами: учебные и методические пособия для студентов высших учебных заведений. 2007. 68 с.

Учебное издание

Зверева Людмила Алексеевна

Управление природными ресурсами

Методическое пособие по изучению дисциплины и задания
для выполнения самостоятельной работы студентов
направления 20.04.02 - «Природообустройство и водопользование».

Редактор Осипова Е.Н.

Подписано к печати 12.07.2018 г. Формат 60x84. 1/16.
Бумага офсетная. Усл. п. л. 3,66. Тираж 25 экз. Изд. № 6179.

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