

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра экономической теории и прикладной экономики

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ В
ГЭК И ПРОВЕРЕНО НА ОБЪЕМ
ЗАИМСТВОВАНИЯ

Заведующий кафедрой
д-р экон. наук, профессор

 И.А. Лиман
«__» _____ 2018г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(магистерская диссертация)

РАЗВИТИЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ В РОССИИ И РЕГИОНАХ

38.04.01 Экономика

Магистерская программа «Экономика и правовое регулирование
бизнеса»

Выполнил работу
Студент 2 курса очной формы
обучения



Мельников
Антон
Владимирович

Научный руководитель
канд. экон. наук, доцент



Вилков
Иван
Николаевич

Рецензент
Генеральный директор
ООО «Инвестиционно-
Консалтинговая Компания
«РЕГТОН»



Мухамеева
Светлана
Рифовна

г. Тюмень, 2018

Работа выполнена на кафедре экономической теории и прикладной экономики Финансово-экономического института ТюмГУ
по направлению «Экономика»,
магистерская программа «Экономика и правовое регулирование бизнеса»

Защита в ГЭК
протокол от _____ № _____
оценка _____

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ	6
1.1 Основные понятия теории управления земельными ресурсами...	6
1.2 Государственное и рыночное регулирование земельных отношений.....	18
1.3 Основы экономического регулирования земельных отношений городов и населённых пунктов.....	28
ГЛАВА 2 РАЗРАБОТКА СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ.....	41
2.1 Состав земельного фонда на примере г. Тюмени.....	41
2.2 Российский и зарубежный опыт управления земельными ресурсами.....	46
2.3 Обоснование необходимости проведения инвентаризации земель.....	53
ГЛАВА 3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ.....	65
3.1 Анализ кадастровой и рыночной оценки земельных ресурсов....	65
3.2 Пути решения правовых и экономических проблем государственного управления земельными ресурсами.....	73
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	84
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	93

ВВЕДЕНИЕ

Совершенствование системы управления земельными ресурсами началось в середине 90-х годов XX века. Особая потребность в этом возникла в связи с появлением многообразия форм собственности на землю и отсутствием необходимой нормативно-правовой базы для принятия управленческих решений при регулировании земельных отношений.

Управление земельными ресурсами, организация их рационального использования требуют всестороннего их изучения и учета. Учет качества земельных угодий и количества земель должен осуществляться в составе единой системы земельного кадастра.

Актуальность темы исследования. Детальное исследование земельных отношений, основ управления земельными ресурсами способствует всё большему осознанию того, что земля - это не просто ресурс, но и достояние, которое необходимо сохранять и приумножать, как важную составляющую жизни.

Целью наблюдений является совершенствование методов управления земельными ресурсами в России и регионах.

Задачи:

– определить факторы, содержание и функциональная структура системы управления земельными ресурсами, позволяющей обеспечить решение государственных и муниципальных проблем в данной области;

– определить и исследованы научно-технические факторы, влияющие на ценность земель;

– обосновать направления совершенствование системы государственного и муниципального управления земельными ресурсами;

– определить методические подходы к региональной стратегии модернизации механизма регулирования земельных отношений, в сфере аренды земель сельскохозяйственного назначения, которые послужат основой для эффективного землепользования.

Объект исследования. Объектом исследования являются рынок земельных ресурсов в России и регионах.

Предметом исследования являются методы управления земельными ресурсами на основе землеустройства, ведения государственного земельного кадастра, использования земельно-кадастровой документации.

Теоретической и методической основой исследования послужили теории управления и природопользования, научные основы землеустройства и земельного кадастра, экономическая статистика.

Научная новизна:

– Разработан порядок предоставления в аренду земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

– Конкретизирована формула расчета арендной платы земель сельскохозяйственного назначения путем добавления корректирующего коэффициента.

Практическая значимость работы заключается в том, что в создании модели управления земельными ресурсами регионов и реализации ряда задач: разработка правил регулирования земельных отношений в сфере аренды сельскохозяйственных земель, состава и содержания основных организационно-технических мероприятий по повышению эффективности использования земель.

Апробация работы. По основным положениям магистерской диссертации опубликовано 2 научных труда.

Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения и, библиографии, включающей 63 наименования.

Работа изложена на 93 страницах машинописного текста, включая 6 таблиц, 4 рисунка и 2 приложения.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

1.1 Основные понятия теории управления земельными ресурсами как

В трудах классиков марксизма вопросам взаимоотношений человека с природой и принципах использования природы человеческим обществом постоянно уделялось много внимания. Взаимосвязь человеческого общества и природы чрезвычайно сложна и разнообразна. Сформулированное К. Марксом и Ф. Энгельсом положение [44, с. 8] «История природы и история людей взаимно обуславливают друг друга» указывает на органическую взаимосвязь природы и общества. Рассматривая будущее человеческого общества на основе анализа исторического прошлого необходимо учитывать особенности взаимосвязи человека с природой, в их изменениях во времени и пространстве.

На взаимосвязь природы и общества обращалось внимание многих мыслителей разных эпох, но все они рассматривали явления в их непротиворечивости, изолированности, неподвижности или на идеалистической основе. Только в трудах основоположников марксизма были глубоко вскрыты и обоснованы объективные законы развития общества, сложные процессы взаимодействия общества и природы.

Используемые человеком предметы могут браться для употребления у природы в их естественном виде, к ним относятся: воздух, вода, плоды и др., а «... не находим в природе в готовом виде, всегда должен создаваться при помощи специальной, целесообразной производительной деятельности, приспособляющей различные вещества природы к определенным человеческим надобностям, одним словом - товарные тела представляют собой соединение двух элементов - вещества природы и труда» [45 с. 51].

Движущей силой взаимодействия человека и природы является общество, между которыми происходит обмен веществ,

совершенствующийся в процессе производства. Возникающие противоречия между безграничностью развития процесса производства и ограниченностью большинства природных ресурсов разрешаются постоянным совершенствованием взаимоотношений общества и природы.

Рациональное использование природных ресурсов и организация производственных процессов зависит от знания законов природы, соответствия уровня производства потенциальным ресурсам и возможностям природной среды, прогнозов изменений природы под влиянием хозяйственной деятельности человека[47].

Независимо от общественной формации процесс производства должен быть непрерывным - периодически проходить одни и те же стадии. Поскольку общество постоянно нуждается в предметах потребления, то и производство должно быть непрерывным.

Отсюда следует, что расширенное производство, направленное на длительное обеспечение народного благосостояния, может развиваться только на базе воспроизводства используемых природных ресурсов. Учитывая, что природные ресурсы подразделяются на невозобновляемые и возобновляемые, то это относится к возобновляемым природным ресурсам, к которым относятся почва, растительность, животный мир и т.п. Невозобновляемые ресурсы, к которым относятся богатства недр, требуют особого внимания: их охрана должна предусматривать экономное расходование, замену дефицитных ресурсов менее дефицитными, применение заменителей, а мерой воспроизводства может служить повторное использование вышедших из употребления частей потребляемого продукта (вторичное сырье и т.п.).

Природные ресурсы по существующему временному взаимоотношению с человеком подразделяются на реальные и потенциальные. Реальные используются в производстве на данном уровне производительных сил общества. Потенциальные, являясь резервом для производства, не могут на определенном этапе быть вовлечены в него из-за

недостаточной технической оснащенности или другим причинам. Примером могут служить вечно-мерзлотные территории восточного региона России для сельскохозяйственного освоения[18].

Характер использования природных ресурсов изменяется в соответствии с развитием производительных сил общества, уровнем научно-технического прогресса и изменений потребностей общества в тех или иных видах ресурсов. Различия в пользовании природой животного и человека заключаются в том, пишет Ф.Энгельс, что «Животное только пользуется внешней природой и производит в ней изменения в силу своего присутствия, человек же вносимыми им изменениями заставляет ее служить своим целям, господствует над ней». Однако господство над силами природы должно учитывать региональные особенности. [54, с. 210]

Следовательно, наряду с целенаправленным изменением природы, деятельность людей имеет и не предвиденные ими последствия, которые во многих случаях в дальнейшем наносят огромный ущерб. Таким образом, Ф. Энгельс говорит «Факты напоминают нам о том, что мы отнюдь не властвуем над природой так, как завоеватель властвует над чужим народом, не властвуем над ней так, как кто-либо находящийся вне природы, - что мы, наоборот, нашей плотью, кровью и мозгом принадлежим ей и находимся внутри ее, что все наше господство над ней состоит в том, что мы, в отличие от всех других существ, умеем познавать ее законы и правильно их применять».

В настоящее время жизненной необходимостью общества становится разумное использование природных ресурсов в масштабе города, области, страны.

Рациональное использование природных ресурсов в глобальном масштабе возможно в условиях государственного регулирования их использования. Однако и в этих условиях требуется разумное и эффективное планирование производства, целесообразного хозяйствования на основе познания законов природы и правильного его применения.

Непрерывный процесс производства возможен при соответствующих природных условиях, которые обеспечивают его необходимыми ресурсами. Для каждого последующего кругооборота наряду с другими средствами труда вовлекаются все новые предметы труда, которые изымаются у природы.

Среди ученых бытует понятие об неограниченной возможности природы для удовлетворения потребностей человека. Однако, накопленный к настоящему времени материал изученности природных ресурсов позволяет оценить масштабы запасов и уже сейчас говорить о необходимости рационального их использования. Современный уровень изученности природных ресурсов позволил подразделить их на две большие группы - исчерпаемые (богатство недр, почва, растительный и животный мир) и неисчерпаемые (вода, воздух и т.д.). Первые, кроме того, подразделяются на невозобновляемые и возобновляемые[35].

Однако возобновляемость ресурсов практически условная, так как она зависит от отношения к этим ресурсам человека. Для их возобновления необходимо создание определенных условий.

К неисчерпаемым относятся водные ресурсы, атмосферный воздух, космические ресурсы. Однако выделение этой группы ресурсов можно отнести к определенной условности. Поскольку загрязнение воздуха и воды пагубно сказывается на окружающий животный и растительный мир, резко снижая биологическую их продуктивность [57, с. 15]

Перечисленная выше классификация природных ресурсов имеет большое практическое значение в оценке экономической эффективности их использования и оценке проводимых мероприятий по охране этих ресурсов. Критерием оценки повышения эффективности использования невозобновляемых природных ресурсов является сокращение их потребления на создание единицы потребительной стоимости путем экономного расходования ресурсов; заменой более дефицитных менее дефицитными ресурсами, совершенствование технологии переработки добытых ресурсов

исоздания потребительных стоимостей; сокращение потерь при добыче, переработке и транспортировке; использования вторичного сырья.

Следовательно, эффективность использования невозобновляемых природных ресурсов возрастает, если при равном количестве потребления природных ресурсов создается большее количество потребительных стоимостей.

Возобновляемые природные ресурсы, ограниченные сушей, представляют собой симбиоз почвы, растительности и животного мира, на которые, в первую очередь, оказывает влияние солнечная энергия, температура, влажность воздуха, осадки, ветер и т.д. В естественноисторических условиях процесс их изменения и развития происходит сравнительно медленно. Простейшие организмы и почва составляют сложные экологические системы, которые изменяются во времени и особенностях географической среды[57, с. 19].

Накапливаемый в почве в естественноисторических условиях гумус и другие органические соединения приобретают определенный уровень плодородия. Утрата почвенного покрова по разным причинам и гумуса, в результате нерационального использования почвенных ресурсов, отрицательно сказывается на растительности, животном мире и потере плодородия земель.

Для последующего цикла сельскохозяйственного производства необходимо израсходованную часть естественного плодородия восстановить путем внесения удобрений (при интенсивной системе земледелия) или дать земле «отдохнуть» для естественного восстановления плодородия (при экстенсивной системе земледелия).

Земля с ее недрами, водными ресурсами и почвенным покровом является незаменимым материальным условием существования всякого производства. Как средство производства она функционирует во всех отраслях народного хозяйства: в промышленности, транспорте, сельском хозяйстве и других отраслях материальной деятельности человека. Однако

режим ее использования в различных отраслях народного хозяйства определяется прежде всего той ролью, которую она играет в общественном производстве.

Место, на котором совершается процесс производства. В добывающей промышленности земля выступает не только в роли пространственного операционного базиса, но и как своеобразной кладовой, из недр которой извлекается сырье (предметы труда), необходимые для перерабатывающей промышленности. В обоих случаях процесс производства и выпуск готовой продукции не зависит от плодородия почвы и других свойств, присущих земле [8, с. 450]

В последние годы получило большое развитие строительство средств коммуникации, искусственных прудов, водоемов, водохранилищ и других объектов водного хозяйства, при размещении которых, как и в промышленности, земля играет роль исключительно пространственного базиса. И здесь функциональное значение земли не зависит от качества почв[19].

Воздействуя различными способами обработки на почву, человек повышает усвояемость растением имеющихся в почве питательных веществ, а внесением в почву различных удобрений увеличивает их количество, сохраняя или приумножая плодородие.

Земля как средство производства обладает рядом специфических свойств, которые заключаются в следующем:

1. Все средства производства являются результатом предшествующего человеческого труда; в то же время земля является продуктом самой природы, возникла и существует помимо воли и сознания человека.

2. По мере развития производительных сил средства производства увеличиваются и видоизменяются. Менее совершенные средства производства заменяются новыми, более совершенными. Что же касается земли, то она ограничена, ее границы, ее поверхность увеличить невозможно,

так же как невозможно и заменить ее каким-либо другим средством производства.

3. Использование земли как средства производства связано с постоянством места, в то время как другие средства производства, например, тракторы, комбайны, фабричные станки можно использовать в разных местах, перемещая их по мере надобности.

4. Все средства производства в процессе использования изнашиваются, уменьшают свои полезные свойства, и наконец совсем выбывают. Земля же чем лучше используется, тем больше повышает свое плодородие. Поэтому, хотя земля и ограничена, но ее производительные силы беспредельны [60, с. 8].

Таким образом, земля является вечным и ничем не заменимым средством производства, необходимым условием существования и воспроизводства сменяющихся человеческих поколений. Правильное и разумное использование земли обеспечивает увеличение выхода продукции с одной и той же площади.

Перечисленные специфические свойства земли как природного ресурса, ее ограниченность определяют основы управления земельными ресурсами в городах и других муниципальных образованиях.

Управление земельными ресурсами города, организация их рационального использования требуют всестороннего их изучения и учета. Учет качества земельных угодий и количества земель должен осуществляться в составе единой системы земельного кадастра.

Комплексная оценка качественного состояния земель необходима не только для характеристики их размещения и использования, но и для обоснования их структуры в будущем. В этой связи различают кадастровую и перспективную оценки земельных ресурсов. Наибольшее распространение получили экономические аспекты оценок.

Формирование рынка земли невозможно представить без объективной и достоверной информации о земельных участках, т.е. без кадастра [25, с. 118].

Земельный кадастр неразрывно связан с понятиями регистрации, учета и оценки.

Особенно актуальны сегодня проблемы кадастровой оценки городских земель, что объясняется множеством их целевых функций, сложностью и динамикой социально-экономической базы, высокой концентрацией материальных и трудовых ресурсов.

Важной причиной, сдерживающей более эффективное использование городской земли, а также надежное поступление средств в бюджет города от земельного налога и аренды, является незавершенность создания системы государственного земельного кадастра России, включающую: регистрацию землевладений, землепользований и участков собственности; количественный учет земельного фонда, бонитировку почв и экономическую оценку земель. На базе земельного кадастра создаётся государственная система земельной информации, обеспечивающая проведение единой государственной земельной политики, которая должна охватить все виды землепользований. Эта система должна содержать информацию в виде легкодоступных компьютеризованных данных, в частности – о землевладении, об оценке и продаже земли, положения о выделении зон, планы разбивки на участки, топографические данные, сведения по учету населения, развитию социальной инфраструктуры. Эта информация может быть использована в операциях передачи прав на земельную собственность и владение землей, обложения земельными и муниципальными налогами, защиты окружающей среды в целях обороны и безопасности страны, поддержки аварийных служб, градостроительства, научных исследований[34].

Земельный кадастр - основа функционирования управляемого рынка земли и недвижимости. С его помощью можно будет правильнее решать

вопросы оценки земли, налога на землю, арендной платы, залога земли, эффективно осуществлять государственную политику в области земельных отношений, в частности, полнее обеспечивать защиту прав земельных собственников, владельцев и пользователей земли и на этой основе увеличивать поступление в бюджет средств от платежей за землю и оплаты различных сделок с землей и недвижимостью [28].

Комплексная экономическая оценка территории позволяет выявить ценность отдельных участков, определить их роль в формировании городской среды, выделить ее уникальные по качеству зоны, обеспечить эффективное регулирование землепользования, хозяйственной и градостроительной деятельности. По этой причине экономической оценке должен предшествовать комплексный градостроительный анализ территории по историко-культурным, природно-ландшафтным, эстетическим и социальным факторам. Социальная ориентация расходования изымаемой земельной ренты обеспечит возвратный эффект повышения ценности земель и создаст условия для самокупаемости инфраструктуры города.

Городские земли обладают разной пригодностью для использования их в определенных целях, неодинаковой природной ценностью. Поэтому оценка земли должна способствовать получению максимального социально-экономического эффекта за счет учета всех ее полезных качеств. Современное состояние теоретических и методических разработок в данной области из-за относительной новизны проблемы находится на недостаточно высоком уровне [48, с. 15].

Жесткая функциональная связь отдельных земельных участков города объективно ограничивает развитие и свободу прав частной собственности на землю. Без нормативных актов и ограничительных механизмов, гарантирующих соблюдение земельными собственниками интересов населения города, ее территориальных округов, неизбежны организационное разрушение системы городской инфраструктуры и тяжелые социально-экономические последствия. При любых формах землепользования город

должен оставаться основным хозяином, обладающим достаточными правомочиями в области управления отношений природопользования, охраны земли, распоряжения рентными доходами[48].

В условиях экономического спада, когда многие предприятия не только не выполняют перед городом своих обязательств, но и создают дополнительную нагрузку на систему социальной защиты, город испытывает острую нужду в финансовых средствах, необходимых для работы городских систем. Важнейшим источником поступления этих средств становится именно аренда земли. Поэтому власти многих городов стремятся к развитию не частной собственности на землю, а аренды земли, поскольку величина арендной платы может определяться на местах и значительно превышать земельный налог на собственников земли, установленный федеральным правительством на чрезвычайно низком уровне и не связанный с возрастающей ценностью земли. В этой связи для городов Сибири в целом и г. Тюмени, в частности, сегодня достаточно остро стоит проблема оценки их земель, разработка принципов регулирования земельных отношений [52, с. 45].

Система платежей и механизмы их изъятия должны быть ориентированы на реализацию поставленных целей и отвечать принципам регулирования земельных отношений. Владельцы права собственности, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования выплачивают земельный налог, который не связан с результатами хозяйственной деятельности на земле. В то же время средние ставки налога должны дифференцироваться в зависимости от ценности городских земель. Границы зон различной ценности земли определяются в соответствии с экономической оценкой территории и Генеральным планом города.

Владельцы права аренды земельных участков выплачивают арендную плату, размер, условия и сроки внесения которой определяются договором. Органы власти для государственных и муниципальных земель устанавливают

базовые размеры арендной платы (не ниже земельного налога) по видам использования земель и категориям арендаторов. Владельцы иной недвижимости платят налог на недвижимость; владельцы права аренды - арендную плату за недвижимость. Кроме того, создается система платежей, связанная со сделками с земельными участками: во-первых, в форме передачи права на юридический титул земельной собственности; во-вторых, в форме залога права на юридический титул. В систему платежей должна быть включена также система штрафов за нарушение земельного законодательства. Для установления размеров платежей и придания обороту на рынке земли и недвижимости цивилизованных форм необходимо четкое представление о нормативной цене общественных земельных участков и рыночных ценах частных земельных участков [55].

Выбор системы платежей обусловлен не только сложившимся соотношением форм собственности в городе, форм пользования землей, но и избранной стратегией решения общегородских задач и защиты интересов населения. В связи с этим важно установить соотношение основных функций, реализуемых с помощью системы платежей, что во всех нормативных документах проработано слабо. Среди функций платежей выделяются, прежде всего: стимулирующие, фискальные, запретительные. Выбор соотношения между ними во многом определяет основные формы регулирования земельных отношений.

Стимулирующая функция. Стимулирование эффективного использования земли с помощью платежей возможно путем:

- снижения платежей для стимулирования определенных видов производств;
- повышения платежей для вывода из города опасных производств и объектов, усиливающих антропогенную нагрузку на землю;
- отмена платежей при строительстве объектов социально-культурной сферы и реализации жизненно важных для города проектов;

- замена платежей натуральными выплатами в виде предоставления жилья (в части платежей, поступающих в бюджет территории);
- использования системы платежей для развития конкуренции на рынке недвижимости и проведения антимонопольной политики [16, с. 10]

Фискальная функция. Она не только направлена на пополнение бюджета города за счет платежей за землепользование, но и предполагает изъятие части платежей за федеральные земли, если такие есть, в пользу города, а также постепенный переход к качественно иной, более прогрессивной системе налогообложения в городе, в структуре которой резко повышается доля налогов на недвижимость [40].

Запретительные функции. Они реализуются прежде всего через штрафы. Целостной их системы пока не создано. Но без классификации штрафов, их ранжирования и увязки с величиной ущерба вряд ли можно рассчитывать на действенную роль последних в регулировании земельных отношений.

Функция минимизации ущерба населению в кредитно-финансовой сфере. Реализация данной функции предполагает разработку стратегии, позволяющей, с одной стороны, защитить интересы земельных собственников и пользователей при получении кредитов под залог недвижимости, а с другой стороны - заинтересовать банки в реализации названной функции.

В первую очередь следует обратить внимание на особенности ипотечного кредита и, исходя из них, отработать принципы кредитования. Среди этих особенностей нужно выделить:

- долгосрочность; оставление заложенного имущества в руках должника, который продолжает его эксплуатировать и должен иметь экономическую возможность уплачивать проценты и погашать долг;
- возможность ипотеки для любого нового собственника имущества;
- гласность ипотеки (залог недвижимости отмечается в земельной книге, с которой может ознакомиться каждое заинтересованное лицо);

– принцип старшинства, то есть удовлетворение в первую очередь более ранних кредиторов;

– допущение повторных закладных, если ценность имущества не исчерпана предыдущими закладными [29, с. 26].

При проведении оценки городских земель в обязательном порядке следует соблюдать следующие принципы:

1. Объективность, достоверность и точность земельно-оценочной информации;

2. Совместимость и сопоставимость земельно-оценочной информации с другой информацией на всех уровнях экономики;

3. Ясность оценки, обоснованность земельно-оценочных показателей;

4. Возможность практического применения полученной земельно-оценочной информации;

5. Соответствие оценки современным земельным отношениям в обществе.

Таким образом, основной целью управления земельными ресурсами является установление оптимального соотношения функций, реализуемых с помощью системы платежей: стимулирующих, фискальных, запретительных и других, обеспечиваемых правовыми и экономическими формами регулирования земельных отношений.

1.2 Государственное и рыночное регулирование земельных отношений

Земельные отношения – это общественные отношения, связанные с присвоением земельных участков, владением, пользованием и распоряжением ими. Возникают они между гражданами, предприятиями государственными органами и другими субъектами хозяйственной и иной деятельности.

Государственным регулированием земельных отношений называется система мер, направленных на обеспечение рационального и эффективного

использования земли, ее охрану, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и создание благоприятной для людей окружающей среды, на защиту прав собственности, владения и пользования землей путем осуществления комплекса организационных, правовых, экономических действий.

Кроме государственного существует и рыночное регулирование земельных отношений. Государственное регулирование обеспечивает организационно-правовой базис, регламентирует экономические взаимоотношения субъектов земельного права. Рыночное регулирование осуществляется на основе взаимодействия спроса и предложения на землю как объект недвижимости в рамках существующей правовой базы и с учетом реальных условий производительного использования земельных участков.

К основным задачам государственного регулирования земельных отношений относится:

- улучшение использования и охраны земельных ресурсов государства;
 - сохранение и улучшение экологического состояния территорий;
 - создание правовых, экономических и организационных предпосылок для функционирования всех форм собственности, владения и пользования землей и форм хозяйствования на ней.
- Государственное регулирование земельных отношений в России включает:
- регулирование использования земли в качестве природного, социального и хозяйственного объектов;
 - формирование многообразия форм собственности, владения и пользования землей;

- наделение правомочиями субъектов РФ и органов местного самоуправления по регулированию земельных отношений на своих территориях;
- обеспечение равенства участников земельных отношений в защите их прав;
- недопущение противоречащего закону вмешательства государства в деятельность граждан и юридических лиц по владению, пользованию и распоряжению землей;
- охрану земли и окружающей природной среды от порчи и нарушений;
- пресечение действий владельцев, пользователей и собственников земли, наносящих ущерб безопасности и обороне страны, нарушающих охраняемые законом права и интересы других лиц;
- обязательность мероприятий по государственному управлению земельным фондом для всех лиц независимо от типа их прав на землю;
- обязательность государственного регулирования при вовлечении земли в рыночный оборот (при функционировании земельных банков, страховых компаний и других институтов рыночной экономики) [29, с. 26].

Правильной организации государственного регулирования земельных отношений, формированию его адекватного содержания и методов осуществления будет способствовать выполнение следующих основных требований:

1. Земельные отношения должны регулироваться в соответствии с Конституцией и Земельным кодексом РФ, не противоречащими им нормативными актами субъектов Федерации и органов местного самоуправления. Правовые нормы по вопросам регулирования земельных отношений, содержащиеся в других отраслях законодательства, должны соответствовать земельному законодательству (при пользовании водными, лесными и иным природными ресурсами, в градостроительстве).

2. Федеральное земельное законодательство устанавливает общие для всех субъектов Федерации начала регулирования земельных отношений, обязательные требования к учету и охране земель, мониторингу земель, землеустройству, государственному земельному кадастру, государственному контролю за использованием и охраной земель, а также определяет правовой режим земель, имеющих федеральное значение.

3. Соотношение земельного законодательства субъектов Федерации и нормативных актов органов местного самоуправления, регулирующих земельные отношения, устанавливается в соответствии с их полномочиями, определенными законодательством РФ, а также утвержденными федеральным законом договорами о разграничении полномочий по регулированию земельных отношений между различными органами государственной власти. Регулирование земельных отношений осуществляется исходя из целевого назначения и правового режима земель в соответствии с категориями земель, определяемыми федеральными законами и законами субъектов Федерации [22, с. 150]

4. Порядок использования земель внутри той или иной их категории определяется собственником, пользователем, владельцем, арендатором земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земель, их зонированием, территориальным планированием их использования и землеустроительной документацией. При этом особой охране должны подлежать сельскохозяйственные угодья; трансформация их в несельскохозяйственные допускается в исключительных случаях в порядке, установленном законом.

5. При регулировании земельных отношений государство должно создавать экономические, правовые и организационные условия для поддержки рационального и эффективного использования земельных ресурсов, их охраны и повышения качества, для обеспечения территориальной и экологической устойчивости землевладений и землепользований.

6. Развитие экологических методов регулирования земельных отношений должно осуществляться путем совершенствования платности землепользования, рентных отношений, стимулирования земледельцев и землепользователей за рациональное, эффективное использование земли, создания источников налоговых поступлений в федеральный и местные бюджеты.

7. Государственное регулирование земельных отношений должно осуществляться на основе научно обоснованных концепций и прогнозов экономического развития страны и ее регионов, отраслей производства, использования ресурсов, в том числе и земельных, на основе действующей законодательной и нормативной базы и механизмов регулирования.

8. Управление земельными ресурсами включает планирование их использования, зонирование земель, природно-сельскохозяйственное районирование, землеустройство, мониторинг земель и государственный кадастр недвижимости. Планирование развития территорий и их хозяйственного использования базируется на решениях органов исполнительной власти. Долгосрочная перспектива их развития определяется на основе социально-экономических программ, землеустроительной, градостроительной и иной документации [22, с. 151]

9. Государство должно обеспечить использование и охрану земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с их природно-сельскохозяйственным районированием. Земельные отношения должны регулироваться на основе достоверных, открытых и своевременных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель Российской Федерации, местоположении и размерах земельных участков, их количественных характеристиках, правовом режиме, стоимостной оценке и иных необходимых сведений, то есть исходя из данных кадастра недвижимости, являющихся основой для организации использования земли всеми участниками земельных отношений.

10. Регулирование правовых, организационных, экономических, технологических и других мероприятий по использованию и охране земельных ресурсов, сохранению и повышению плодородия почв, недопущению необоснованного изъятия наиболее ценных земель из сельскохозяйственного и лесохозяйственного оборота [22, с. 152]

11. Соблюдение земельного законодательства, прав и обязанностей субъектов земельных отношений, установленных норм, правил, нормативов; выполнение мероприятий по использованию и охране земель органами государственной власти и местного самоуправления, юридическими и должностными лицами, а также гражданами. В основе содержания, способов и методов государственного регулирования земельных отношений лежат определенные основополагающие понятия, составляющие его принципы, которые подразделяются на общераспространенные и ведомственные, относящиеся к определенным категориям земельного фонда.

Ниже перечислены общераспространенные принципы.

1. Многообразие и равноправие всех форм собственности, владения и пользования землей.
2. Приоритет жизненно важных интересов и безопасности личности, общества и государства.
3. Приоритет прав и обязанностей, определенных Конституцией РФ и федеральными законами.
4. Государственная поддержка мероприятий по рациональному использованию, улучшению качества и охране земель.
5. Принцип правовой защиты.
6. Принцип ответственности.
7. Доступность информации о состоянии земель.
8. Государственное управление земельными ресурсами.
9. Дифференцированный подход к управлению землями разных категорий и регионов.

10. Принцип рационального использования земель.
11. Использование земель по целевому назначению.
12. Устойчивость землепользования.
13. Платность пользования землей.
14. Научное обеспечение земельных преобразований.
15. Сочетание административных (правовых), экономических и социальных механизмов регулирования земельных отношений [31]

Правовой механизм государственного регулирования земельных отношений включает источники земельного права, земельно-правовые нормы и земельные правоотношения (рис. 1.1).

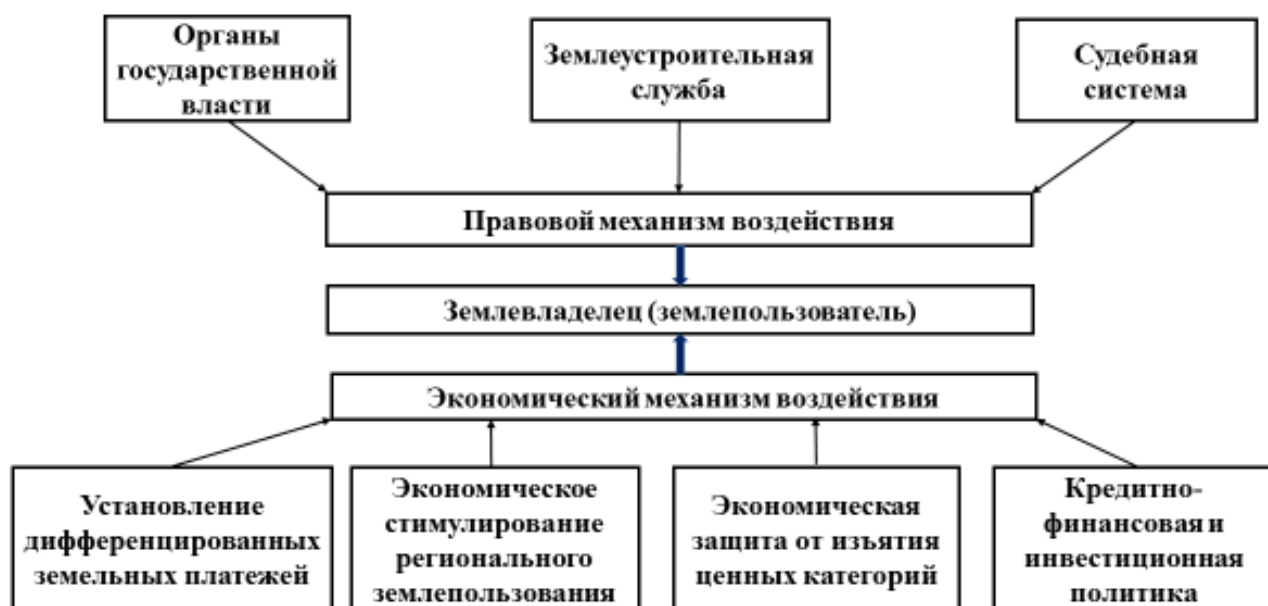


Рис. 1.1 Схема государственного регулирования земельных отношений
Источники: [22]

Источники права представляют собой внешнюю форму выражения правотворческой деятельности государства, с помощью которой воля законодателя становится обязательной для исполнения. Наиболее распространенная форма источника права – нормативные правовые акты уполномоченных органов государства, устанавливающие (санкционирующие) правовые нормы, рассчитанные на многократное применение при регулировании соответствующих общественных отношений. Под источниками земельного права, по определению Е.Н. Колотинской и др.,

понимаются нормативные правовые акты, принятые уполномоченными органами и содержащие правовые нормы, регулирующие земельные отношения. В зависимости от субъекта, уполномоченного государством на издание таких актов, они подразделяются на акты органов государственной власти и акты органов местного самоуправления. Занимая ведущее место среди нормативных актов, регулирующих земельные отношения, акты органов государственной власти подразделяются по вертикали на федеральные акты Российской Федерации и акты субъектов Российской Федерации, а по горизонтали – на законы и иные нормативные правовые акты.

Все законы и подзаконные акты находятся между собой в строго иерархической соподчиненности. Законы, принимаемые высшими представительными органами государственной власти, обладают наибольшей юридической силой по отношению ко всем иным источникам права. Верховенство среди законов на всей территории России принадлежит Конституции РФ, наделенной высшей юридической силой, и федеральным законам. Согласно Конституции РФ все законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны ей противоречить [54, с. 210]

Наряду с нормативными правовыми актами земельного законодательства к источникам земельного права относят также акты других отраслей законодательства, если они содержат правовые нормы, затрагивающие земельные отношения.

Правовые нормы, так или иначе связанные с регулированием земельных отношений, содержатся также в источниках административного и уголовного права.

Особое место среди источников земельного права занимают акты, которые сами по себе не имеют юридической силы, но приобретают ее в результате утверждения в установленном порядке правомочными органами государства. Это могут быть международные договоры, касающиеся

земельных отношений, заключенные в установленном порядке и ратифицированные и утвержденные компетентным государственным органом, а также договоры, заключенные РФ с субъектами Федерации.

Отраслевые законодательные источники земельного права подразделяются на кодифицированные законодательные акты (Земельный кодекс РФ, земельные кодексы республик), а также иные законы РФ и субъектов Федерации [42].

Земельные кодексы представляют собой систематизированные законодательные акты, регулирующие земельные отношения, правовые нормы в которых располагаются в порядке, отражающем систему земельного права.

Указы Президента РФ по юридическому содержанию могут быть индивидуальными, применяющими норму права к конкретному случаю, и нормативными, устанавливающими новые правовые нормы и являющимися источниками права. Необходимость ликвидации правового вакуума, образовавшегося из-за несоответствия земельного законодательства изменившемуся в ходе проведения экономической реформы характеру земельных отношений, предопределила введение оперативного их регулирования на основе таких указов [14, с. 39].

Среди подзаконных актов исполнительных органов власти ведущее место занимают постановления Правительства РФ, обязательные к исполнению на всей территории страны. Издаваемые на основании и во исполнение Конституции РФ, федеральных законов, нормативных указов Президента РФ, постановления Правительства РФ, содержащие правовые нормы, регулирующие земельные отношения, являются источниками земельного права. Правительство РФ в издаваемых им нормативных постановлениях конкретизирует положения по земельным вопросам, содержащиеся в федеральных законах и указах Президента РФ, утверждает нормативные акты, принятие которых специально отнесено законом или указами Президента РФ к его ведению, самостоятельно принимает в пределах

предоставленной ему компетенции постановления, регулирующие земельные отношения

К числу федеральных подзаконных нормативных правовых актов, являющихся источниками земельного права относятся также приказы и инструкции и другие нормативные правовые акты федеральных министерств и иных федеральных органов исполнительной власти

Местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение вопросов местного значения по владению, пользованию и распоряжению муниципальной собственностью. По вопросам, отнесенным к ведению местной администрации, глава местного самоуправления (администрации) принимает в пределах предоставленных ему законом полномочий нормативные постановления и распоряжения.

В условиях перехода к рыночной экономике особое значение приобретают проблемы механизма экономического регулирования земельных отношений, его содержания на конкретных этапах земельной реформы.

Механизм экономического регулирования земельных отношений характеризуется системой мер экономического воздействия, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей, установление социально справедливых платежей за землю, экономическое стимулирование рационального и эффективного землепользования, введение экономических санкций за нерациональное использование и ухудшение экологического состояния земельных участков, на защиту земель сельскохозяйственного назначения от порчи, снижения плодородия почв и самозахвата [22, с. 141].

Система экономических регуляторов земельных отношений в условиях перехода к рынку 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 и т.д.

Экономический механизм регулирования земельных отношений должен отвечать следующим требованиям:

- обеспечение относительно равных стартовых возможностей по осуществлению воспроизводственного процесса для всех субъектов земельных отношений;

- разграничение объективных и субъективных факторов этого процесса;

- использование земельной ренты в качестве основы для формирования системы экономических регуляторов, взаимодействие рентных регуляторов с другими экономическими рычагами (ценами, ссудным процентом, подоходным налогом и т.д.);

- учет интересов и равноправие различных социальных групп населения в реализации прав земельной собственности и различных форм землепользования;

- стимулирование рационального размещения и специализации сельскохозяйственного производства;

- усиление экологической защиты земельных угодий [7].

Одним из основных рычагов экономического регулирования земельных отношений является механизм платы за землю. С его помощью государство воздействует на экономические интересы землевладельцев и землепользователей, побуждая их повышать эффективность использования земли, находящейся в их распоряжении. С экономической, точки зрения плата за землю является особым видом издержек, связанным с получением рентного дохода.

1.3 Основы экономического регулирования земельных отношений

В соответствии с Указанием по подготовке материалов для продажи земельных участков в населенных пунктах подготовка предложений по продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам, расширению и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской

деятельности, осуществляется в соответствии с утвержденными в установленном порядке генеральными планами городов, поселков и сельских населенных пунктов, планами земельно-хозяйственного устройства, проектами детальной планировки и проектами застройки, а также другой градостроительной документацией правилами застройки населенных пунктов и территорий с учетом требований действующего законодательства, в которых отражается:

- территориальная организация расселения, размещение производительных сил, устойчивое развитие городов, других поселений и их социальной, инженерной и транспортной инфраструктур с учетом состояния окружающей среды;

- экологически безопасное развитие городов, других поселений и их систем, обеспечивающее реализацию прав граждан на укрепление здоровья, гармоничное физическое и духовное развитие;

- планировка, застройка, реконструкция, благоустройство и озеленение городов, других поселений и их систем;

- рациональное землепользование, охрана природы, ресурсосбережение, инженерная подготовка городов, других поселений и защита территорий от опасных природных и техногенных процессов;

- развитие санаторно-курортных и других рекреационных территорий;

- сохранение, восстановление и защита историко-культурного наследия, памятников градостроительства, архитектуры и монументального искусства, ландшафтов и других охраняемых территорий [10, с. 86].

На основе перечисленных материалов составляется паспорт земельного участка для его продажи гражданам и юридическим лицам, в котором указывается:

- местоположение участка (описание ситуации, положение участка на территории города);

- нормативная цена земли, размер земельного налога за пользование земельным участком (определяемых в соответствии с Законом РФ «О плате за землю»);
- существующее использование земельного участка (функциональное назначение, описание зданий, сооружений, территории участка);
- инженерно-строительные условия (рельеф, грунты, неблагоприятные природные и техногенные процессы и явления);
- санитарно-гигиенические условия (приближенность к различным источникам загрязнения и их зонам, существующие данные о качестве воздуха, почвы, воды);
- благоустройство участка (организация рельефа, территории с твердым покрытием, озеленение, малые архитектурные формы, площадки различного назначения);
- транспортные условия (магистральные улицы и дороги, транспортные сооружения, гаражи, приближенность к остановкам общественного транспорта);
- инженерное оборудование (подземные и наземные сети и сооружения всех видов, условия подключения к источникам или внешним сетям);
- социально-бытовая и историко-культурная среда (приближенность к объектам и системам социально-бытового назначения, к объектам историко-культурного назначения) и др. Таким образом, ценность городских земель зависит от множества факторов. Без их классификации, установления значимости, степени влияния на цену земли, величину земельного налога и арендной платы невозможно корректно осуществить оценку земель, входящих в городскую черту [44].

Ценность городских земель определяется следующими основными характеристиками: уровень инженерного оборудования и благоустройства территории и застройки; транспортная доступность к центру города и общественным центрам обслуживания, объектам культуры, образования,

здравоохранения; уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения, здравоохранения и образования; эстетическая, историческая ценность застройки и ландшафтная ценность территории; состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия; инженерно-геологические условия строительства [22].

Проведённые исследования экономической оценки городских земель предлагается выделять следующие направления экономической оценки земель города:

– функциональная оценка (оценка по эффективности использования земельного участка для конкретной цели) в зависимости от целевого назначения и использования земельного участка;

– общая оценка (совокупная) земельного участка, входящего в городскую черту.

По природе происхождения факторы градостроительной ценности разделены на естественные и антропогенные. К факторам естественного происхождения отнесены физические свойства земельного участка, его ландшафтные особенности, т.е. те свойства участка, которые сформировались без участия человека. Характеристики и свойства земельного участка, сформированные (приобретенные) в результате хозяйственной деятельности человека, следует считать антропогенными.

По направлению влияния факторы разделены на экономические, экологические, социальные. К экономическим отнесены те, которые характеризуют ценность земли как пространственного операционного базиса, места и средства производства. Они оказывают влияние на эффективность городского хозяйства в целом, а также производственной деятельности предприятий, организаций, учреждений и граждан, в частности. К экологическим отнесены факторы, оказывающие влияние на качественное состояние земельных ресурсов, к социальным - влияющие на условия жизни, труда и отдыха населения, состояние его здоровья и уровень личного благосостояния [24, с. 6].

По устойчивости влияния факторы градостроительной ценности территории разделены на постоянные и непостоянные; постоянные влияют на ценность земель в городе стабильно и относительно неизменно, непостоянные - влияние которых на ценность земель можно изменить количественно и качественно [24, с. 7].

По характеру влияния факторы разделены на влияющие непосредственно на ценность земель в городе и влияние которых на ценность земельных участков проявляется косвенно. Кроме того, по данному признаку их можно разделить, прямо пропорционально влияющие на ценность земель, и влияющие на ценность земель обратно пропорционально.

Центральным звеном классификации является деление факторов по направлению влияния, так как знание объекта воздействия может помочь в управлении последним, усилении социального аспекта при решении проблем городов, улучшении экологической ситуации.

Основным недостатком существующего оценочного деления территории города (город - административный район - оценочная зона) следует считать его несоответствие кадастровому делению территории города, так как в этом случае невозможно обеспечить сопоставимость различной земельно-кадастровой информации.

Оценки города предлагается такое зонирование территории города для целей оценки (а оценка, как известно, - составная часть земельного кадастра), которое соответствует сложившейся практике кадастровой дифференциации территории [29].

В этом случае территория города делится на функциональные зоны, в пределах которых выделяются оценочные зоны, которые в свою очередь, делятся на кварталы. Конечной целью дифференциации территории города является земельный участок (город, функциональная зона, налоговая (оценочная) зона, квартал, участок).

Такая последовательность, по их мнению, позволит обеспечить соответствие кадастровому зонированию и, следовательно, сопоставимость земельно-кадастровой информации.

Все методические разработки предлагают оценивать по данным, полученным при сборе и анализе информации о формирующемся рынке земли в городе.

Важнейшая роль при формировании земельных и социально-экономических отношений в городе принадлежит государственной системе земельного кадастра, информационная база которой позволяет не только вести количественный и качественный учет и регистрацию всех элементов недвижимости, но и на ее основе проводить стоимостную оценку земли и неразрывно связанной с ней иной недвижимости, как главного критерия при установлении социально-справедливого уровня платежей за пользование, владение и распоряжение землей[44].

До создания государственной автоматизированной системы земельного кадастра, требующей значительных средств и времени, первоочередными в практической деятельности органов местного самоуправления в области регулирования рыночных отношений, особенно в области социально ориентированного налогообложения земли как объекта недвижимости, являются методы экспертных оценок, которые нами были использованы при первом зонировании г.Тюмени. В результате было выделено четыре зоны, влияющих на оценку и плату за землю.

Градостроительная ценность территории города для целей дифференциации ставок земельного налога по предлагаемой методике, базируется на учете уровня инженерного оборудования и обустройства территории, доступности к объектам социальной инфраструктуры и отдельных экологических признаках территории, но не учитывает различий в динамике оценочных показателей при удалении от центра города или его локальных центров для различных видов использования земель (жилая, офисная застройка, участки торговых предприятий), так как ставит своей

задачей установить усредненный коэффициент дифференциации земельного налога в целом по оценочной зоне.

Законом Российской Федерации «Земельный налог» установлены средние ставки земельного налога за земли городов, курортных и дачных поселков, в зависимости от экономического района расположения поселения и численности населения. Этим же законом установлено, что «средние ставки дифференцируются по местоположению и зонам различной градостроительной ценности территории органами местного самоуправления».

Рекомендуемая методика зонирования территории поселения предусматривает выполнение ряда последовательных взаимосвязанных действий. Первое включает в себя разграничение территории поселения на оценочные участки [44].

Второе - установление для каждого оценочного участка перечня факторов влияния, их оценка и расчет суммарного коэффициента относительной ценности оценочного участка и коэффициента дифференциации средней ставки земельного налога по отдельным оценочным участкам территории поселения.

В этом же действии в процессе наложения влияния факторов друг на друга на отдельном оценочном участке уточняются их границы. Третье действие предусматривает объединение оценочных участков, имеющих близкие значения коэффициентов дифференциации, в оценочные зоны (зоны градостроительной ценности).

Градостроительные принципы определения оценочных участков, их границ и коэффициентов к ним заложены в следующем положении строительных норм и правил (СНиП 2.07.01-89): «определяются ... с учетом ... плотности инженерных и транспортных магистральных сетей, насыщенности общественными объектами, капиталовложений в инженерную подготовку территории, наличия историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей».

Разграничение территории поселения на оценочные участки предлагается осуществлять на опорном плане города масштаба 1:10000 или 1:25000 (в зависимости от крупности населенного пункта и наличия планово-картографических материалов). Нами использован картографический материал города масштаба 1: 20000 [44].

На плане нанесена утвержденная Законом Тюменской области городская черта. В границах городской черты выделены территории различного функционального использования:

1. земли общего пользования, включая земли, занятые лесами и водными объектами;
2. земли жилой застройки независимо от ее типа;
3. земли, занятые предприятиями промышленности, транспорта, энергетики, связи и земли других землепользователей сферы производства;
4. земли, используемые для сельскохозяйственного производства.

Территории различного функционального использования разграничены на оценочные участки.

На селитебных землях, занимающих, как правило, значительную часть территории населенного места, выделяются участки, застроенные однотипными жилыми домами - малоэтажной усадебной жилой застройки, малоэтажной жилой застройки без приусадебных участков, многоэтажной секционной (3-5 этажей), многоэтажной секционной (6-9 этажей), многоэтажной секционной (10 - 12 этажей) и т.д.

Территория города, занятая садоводческими товариществами и кооперативами, дифференцирована на оценочные участки по условиям транспортной доступности.

Производственные территории выделены и дифференцированы на оценочные участки по удаленности от основных транспортных магистралей и жилых массивов.

Границами оценочных участков приняты: естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа - реки, ручьи, овраги, балки, обрывы или их

бровки и подошвы и т.д.); границы земель, занятых крупными инженерными сооружениями (железные дороги, магистральные автодороги, магистральные улицы); границы (заборы) предприятий (производственного и непромышленного назначения); границы сельскохозяйственных и лесных угодий[30].

После выделения оценочных участков установлена величина коэффициента их относительной ценности. При расчете коэффициентов относительной ценности территории учтены влияние следующих групп факторов:

1. доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
2. обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории;
3. уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах микрорайона, квартала или иной планировочной единицы местного значения;
4. историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
5. состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия; инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным воздействиям природы;
6. рекреационная ценность территории.

Каждая из названных групп факторов несет в себе достаточно большое количество разнообразной информации. Поэтому, в целях более обоснованного учета их влияния на градостроительную ценность территории города, они подразделены на ряд единичных подфакторов[24, с. 6].

Кроме этого предлагается учет доступности к центру города транспортными средствами с учетом количества остановок.

Условия каждого оценочного участка, выделенных на плане города, сравниваются с перечисленными выше факторами. При этом, радиусы

влияния факторов первой группы определяются доступностью услуг, создаваемых городским общественным центром. В пределах получасовой пешеходной доступности (1.5-2 км) они учитываются в полном объеме, при пешеходной доступности равной часу (3-4 км) в половинном объеме.

Основным видом платежей за право пользования землей на территории города является арендная плата, которая позволяет вести достаточно точный учет земельных участков в городе, контролировать эффективность и целевое их использование, а также более равномерно получать средства в доход городского бюджета. Кроме того, оформление аренды земельных участков дает возможность земельному комитету ограничивать землепользователя условиями договора, например: устанавливать процент пеней за несвоевременную оплату по договору в размере 1 % в день, разрешать или не разрешать сдавать часть участка в субаренду. В этих условиях возникает необходимость учитывать доходность земельных участков, которая зависит от характера функционального использования при установлении размеров арендной платы.

Многие ученые предлагают рассчитывать рентные коэффициенты по видам функционального землепользования и использовать для дифференцирования ставок арендной платы, которые определяются с учетом соотношения прибыли и оплаты труда, среднегодовой численности занятых, среднемесячной зарплаты работающих и площади оцениваемых земель.

Однако кадастровая оценка (определение потенциальной стоимости) земель населенных пунктов далеко не всегда отражает рыночную ситуацию.

Предлагаются различные методы оценки рыночной стоимости городских земель: свободного участка (без улучшений) и участка земли с улучшениями. В первом случае анализ выполняется при:

- необходимости отдельной оценки участка земли;
- выборе объектов для сравнительного анализа.

Основная задача данного анализа - дать ответ на следующие вопросы:

- если земля есть или будет свободной, как ее следует использовать?

– какой тип здания или сооружения следует построить и когда?
[32, с. 230].

Для ответа оценщик должен проанализировать не только текущее состояние рынка, но и дать прогноз его изменения на будущее, так как стоимость определяется, главным образом, потенциальными возможностями. Следует учитывать:

- а) окружение, топографию земельного участка - физические условия;
- б) юридические ограничения, регламентирующие характер использования законодательные, правительственные, городские, муниципальные акты, требования нормативов;
- в) финансовую целесообразность.

Во втором случае анализ выполняется:

- при определении того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал;
- при выборе сопоставимых объектов.

Предлагается метод сравнения рыночных продаж, который основывается на сравнении оцениваемых земельных участков с аналогичными, по которым были заключены сделки в недавнем прошлом. Метод сравнения рыночных продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной информации о сделках и основывается на принципе замещения: потенциальный покупатель не заплатит за объект цену, большую той, за которую могут быть приобретены аналогичные, по мнению покупателя, объекты. Таким образом, цены, уплаченные за схожие или сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта или их группы [37].

Применение этого метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, спросе и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;

- отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;

- подбор подходящих элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждого из них;

- сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным элементам. Корректировка цен объектов-аналогов;

- установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Заслуживает внимания методика техники остатка для земли, сущность которой заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Технику в основном применяют в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Она может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

Для определения стоимости земельного участка необходимо знать:

- стоимость здания (сооружения);
- чистый операционный доход от всей недвижимости;
- коэффициенты капитализации для земли и для здания.

[44].

Причем для определения коэффициента капитализации используются методы: рыночной выжимки, кумулятивного построения, связанных инвестиций, капитализации заемного и собственного капитала и др.

Однако в условиях перехода к рынку методика дифференциации арендной платы должна быть более или менее простой и прозрачной для арендатора. Увязана с комплексным ценовым зонированием города и земельным налогом.

Так для разработки нормативов арендной платы за земельные участки в городах, обеспечивающих управление земельными ресурсами, разработано методическое пособие, учитывающее региональные подходы к определению платы за землю.

В условиях города земля (земельный участок) является пространственным элементом размещения населения, производства и всей инфраструктуры, на основании чего, создается городская среда (инженерные коммуникации, дороги, улицы и т.д.). Качеством городской среды определяется количество определенных благ населения, пользование которыми выражается постоянной стоимостной величиной (ставка земельного налога).

С другой стороны, в силу уникальных свойств земли, каждый участок имеет свои индивидуальные особенности, которые определяются его местоположением, природными качествами, экологической обстановкой (ситуацией), культурно-эстетическими и социально-бытовыми условиями. Эта разнокачественность участков определяет и различную их доходность. Участки, расположенные в лучших условиях, приносят больший доход, независимо от деятельности землепользователя, и изымается в виде переменной части налоговой ставки.

ГЛАВА 2. РАЗРАБОТКА СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

2.1 Состав земельного фонда на примере Тюменской области

В пределах городской черты площадь г. Тюмени составляет 23454 га. На территории города в собственности граждан находится 992 га (4.2 %), в собственности юридических лиц - 1712 га (7.3 %), а остальные 20750 га (88.5 %) – в государственной и муниципальной собственности, из них предоставлено гражданам в бессрочное пользование только 203 га и в аренду - 53 га, а юридическим лицам в пользование - 6997 га (29.8 %) и аренду - 853 га (3.6 %). На долю застроенной части города, земель общего пользования, транспорта, связи, инженерных коммуникаций приходится 35.4 % (8313 га).

Земли особо охраняемых территорий занимают 333 га (1.4 %). Они определены решениями органов государственной и муниципальной власти, установлен особый режим охраны.

Земли рекреации занимают 2384 га (10.2 %). Они предназначены для массового отдыха и лечения с круглогодичным циклом их использования. Это зеленые зоны вокруг городов, курортные леса, государственные природные парки, другие особо ценные насаждения. Термин «рекреационные леса» пока не имеет четкого определения, так как к этой категории причисляются эксплуатационные, защитные лесные массивы, в той или иной мере связанные с отдыхом населения. Практически рекреационное значение в нашей стране имеют все леса первой группы.

Кроме того, территория г. Тюмени делится по 12 видам угодий и землепользователям, нуждающихся в земельно-хозяйственном устройстве и управлении.

Состав земельного фонда г. Тюмени характеризуются показателями, которые приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Распределение земельного фонда по категориям землепользований (га)

Состав земель	Общая площадь	%	В том числе		
			в собственности граждан	в собственности юридических лиц	в гос. и муницип. собственности
1. Земли жилой застройки	3313	14,1	440	64	2809
2. Земли общественно-долевой застройки	1052	4,5	1	25	1026
3. Земли промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки	3041	13,0	3	213	2825
4. Земли общего пользования	2225	9,5	–	–	2225
5. Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций - всего:	1723	7,3	–	2	1721
5.1 из них: железнодорожного транспорта	684	2,9	–	–	684
5.2 Автомобильного транспорта	107	0,5	–	1	106
6. Земли с/х-венного использования	7896	33,7	548	1408	5940
7. Земли особо охраняемых территорий	333	1,4	–	–	333
8. Земли рекреации - всего:	2384	10,2	–	–	2384
8.1 из них: городские леса, парки, сады	2211	9,4	–	–	2211
8.2 лесной фонд	–	–	–	–	–
9. Земли под водными объектами	657	2,8	–	–	657
10. Земли под военными объектами и иными режимными территориями	152	0,6	–	–	152
11. Земли, не вовлеченные в градостроительную и иную деятельность	678	2,9	–	–	678
12. Итого земель в пределах черты населенного пункта	23454	100	992	1712	20750
12.1 из них: индивидуальная жилая застройка	2061	8,8	440	64	1557
12.2 коллективные и индивидуальные сады	1011	4,3	512	318	181
12.3 коллективные и индивидуальные огороды	78	0,3	–	–	78

Источник: [составлено автором]

Из общей площади городских земель в собственности граждан находится 992 га (4.2 %), в собственности юридических лиц - 1712 га (7.3 %), а остальные 20750 га (88.5 %) находится в государственной и муниципальной собственности, из них предоставлено гражданам во владение и пользование только 203 га и в аренду - 53 га, а юридическим лицам в пользование - 6997 га (29.8 %) и аренду - 853 га (3.6 %).

На долю застроенной части города, земель общего пользования, транспорта, связи, инженерных коммуникаций приходится 35.4 % (8313 га). Эта группа категорий земель имеет сравнительно достаточную правовую основу регулирования земельных отношений и научную основу разработки экономических регуляторов земельных отношений.

Земли особо охраняемых территорий занимают 333 га (1.4 %), они изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Отношения, возникающие при пользовании землями, водными, лесными и иными природными ресурсами особо охраняемых природных территорий, регулируются соответствующим законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Все особо охраняемые природные территории учитываются при разработке территориальных комплексных схем, схем землеустройства и районной планировки.

В пределах городской черты Тюмени на рекреационных землях преобладают городские леса, парки и сады, выполняющие роль лесопарков, занимающих 2211 га (9.4 %). Лесопарки предназначены для кратковременного отдыха населения с комплексом проводимых в ней специальных мероприятий по благоустройству и реконструкции.

Земли под водными объектами занимают 657 га (2.8 %), правовое регулирование которых осуществляется водным кодексом Российской Федерации.

Отношения по поводу земель, лесов, недр, растительного и животного мира, атмосферного воздуха, возникающие при использовании и охране водных объектов, регулируются водным законодательством Российской Федерации в той мере, в какой это необходимо для рационального использования и охраны водных объектов. Отношения по поводу обособленных водных объектов (замкнутых водоемов) регулируются водным законодательством Российской Федерации в той мере, в какой данные отношения не урегулированы гражданским законодательством и земельным законодательством Российской Федерации.

Обособленные водные объекты относятся к недвижимому имуществу и являются составной частью земельного участка. Положения водного законодательства Российской Федерации применяются к обособленным водным объектам в той мере, в какой это не противоречит гражданскому законодательству.

Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, примыкающих к поверхностным водным объектам, могут использовать водные объекты только для своих нужд в той мере, в какой это не нарушает права и законные интересы других лиц.

В собственности граждан и юридических лиц могут находиться обособленные водные объекты (замкнутые водоемы) - небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами.

В городской черте земли сельскохозяйственного использования занимают 7896 га (33.7 %), т.е. каждый третий гектар используется в сельском хозяйстве. Из них в собственности граждан находится 548 га или 2.3 % от общей площади в городской черте, в собственности юридических лиц – 1408 га (6.0 %), в государственной и муниципальной собственности 5940 га (25.3 %), из них предоставлено во владение и пользование граждан – 42 га и в аренду - 2 га, юридическим лицам в пользование – 1843 га или 7.9 % от общей площади в городской черте. Общая площадь территории

г. Тюмени (23454 га) распределяется по 12 видам угодий и землепользователям, нуждающихся в земельно-хозяйственном устройстве (2.2). Упорядочение управления земельными ресурсами муниципального образования г. Тюмень началось с выноса в натуру (на местности). Установление городской черты проведено в соответствии с проектом, который включает: проектный план городской черты, план современного использования городских и прилегающих к городу земель, пояснительную записку и материалы правового и экономического обследования.

Таблица 2.2

Состав земельного фонда города

Наименование угодий и землепользований	Площадь, га	%
1. Сельскохозяйственные угодья, всего	5188	22.1
1.1 в том числе: пашня	2421	10.3
1.2 залежь	340	1.4
1.3 многолетние плодовые насаждения	698	3.0
1.4 кормовые угодья	1729	7.4
2. Под лесами	2211	9.4
3. Под древесно-кустарниковой растительности, не входящей в лесной фонд	1172	5.0
4. Под водными объектами	1091	4.7
5. Земли застройки	5265	22.4
6. Под дорогами	7240	30.9
7. Болота	738	3.1
8. Нарушенные земли	81	0.4
9. Прочие земли	468	2.0
Общая площадь территории г. Тюмени	23454	100.0

Источник [45]

В пояснительной записке содержатся: сведения о городе, существующей городской черте и составе земель (экспликация) по угодьям и землепользователям; основные исходные положения генерального плана и других проектных разработок, обосновывающих развитие города; баланс земель по генеральному плану; обоснование проектного решения по установлению или изменению городской черты, включение или исключение земель по землепользователям и угодьям, современная и проектная экспликация земель; предложения и обоснование включения в городскую черту других населенных пунктов; описание городской черты. К пояснительной записке прилагаются материалы экономического обоснования и документы по рассмотрению и согласованию проекта.

2.2 Российский и зарубежный опыт управления земельными ресурсами

Трудно переоценить роль земли в современном обществе. Земля является для человека важнейшим объектом материального мира, выполняющим ряд незаменимых функций жизнеобеспечения, главными из которых являются функции земли как пространственного базиса всех видов общественной деятельности и средства производства в ряде отраслей, в первую очередь - в сельскохозяйственной и лесной, как источника материальных и сырьевых ресурсов. То есть земля - пространственная и материальная основа функционирования общества, всех его составных частей, удовлетворяющая многочисленные потребности людей. Поэтому в земельные отношения вовлечены в прямой или опосредованной форме все члены человеческого сообщества.

Важнейшее свойство земли как средства производства - её плодородие. Будучи частью природы, она обладает естественным плодородием, которое определяется запасом питательных веществ, физическими и химическими

свойствами ее почвенного слоя, сформировавшегося под воздействием климатических условий [60, с. 10].

Еще одной отличительной особенностью земли является ее пространственная ограниченность. Это продукт природы, и искусственно его воспроизвести нельзя. Труд человека изменяет ее свойства, но создавать земельные территории в сколько-нибудь существенных размерах человечество в настоящее время не может. Именно в связи с этим главным из принципов управления земельными ресурсами является принцип их рационального использования независимо от формы собственности и целевого назначения.

Столь важное значение земли в жизнеобеспечении общества всегда служило основанием для внимания со стороны населения к вопросам ее рационального распределения и эффективного использования. История развития человечества подтверждает, что земельный вопрос был на повестке дня во все времена и у всех народов. Большинство войн, как показывает история возникали именно из-за территориальных споров.

Исключительная значимость земли не раз подчеркивалась в работах экономистов. Одним из первых незаменимую роль земли для общества раскрыл в своих работах Ф. Кенэ (1694-1774) основоположник школы физиократов (физиократия в переводе с греческого означает «власть природы»).

Земля сельскохозяйственное производство являются основополагающими в экономике каждого государства это то положение, из которого исходили физиократы. Центральное место в учении физиократов занимала проблема «чистого продукта» и его производства, это и над той частью, которая возмещала заработную плату. Иными словами, под «чистым продуктом» имелся в виду прибавочный продукт. Исходя из того, что «земля есть единственный источник богатства – дар природы» Кенэ полагал, что «чистый продукт» производится только в земледелии.

Физиократическая направленность прослеживается и в работах современных экономистов. Так, по мнению французских экономистов Л. Столерю и С. Биле, основными факторами современного богатства государства в будущем станет не наличие передовых производственных машин и природо - нарушающих прибыльных технологий, а наличие чистой питьевой воды, чистого воздуха, естественных продуктов питания и экологически чистых зон обитания, т.е. земельных территорий.

В настоящее время роль земли, в связи с ограниченностью ее мировых ресурсов, активным развитием производства и увеличением потребностей растущего населения все более возрастает, также как значимость эффективности ее использования. Ограниченность мировых земельных ресурсов факт более чем очевидный. Только 29% (14,9 млн. га) поверхности планеты Земля составляет суша. Оставшаяся территория приходится на мировой океан. В распоряжении человечества, исключая Антарктиду, находится 13,4 млн. га (26% площади поверхности Земли). По данным международных исследований, около 4/5 площади суши не может использоваться в сельском хозяйстве вследствие серьезных климатических ограничений, неблагоприятного характера рельефа и других лимитирующих факторов. Как видно из представленной на рис. 2.1 диаграммы, основная доля сельскохозяйственных земель приходится на Азию: до 34% всех обрабатываемых земель мира. На долю Евразии приходится до 56% мировых сельскохозяйственных земель.

В Европе (без стран СНГ) самый высокий уровень распаханности (более 40%) и застроенности мель (селитебные земли). Естественных пастбищ и лугов осталось очень мало, и сохранились они в основном в Северной Европе. Высокая распаханность территории преобладает и в Азии, а в отдельных районах, таких как Великая Китайская равнина, бассейны Ганга, Инда, она достигает 70-80%.

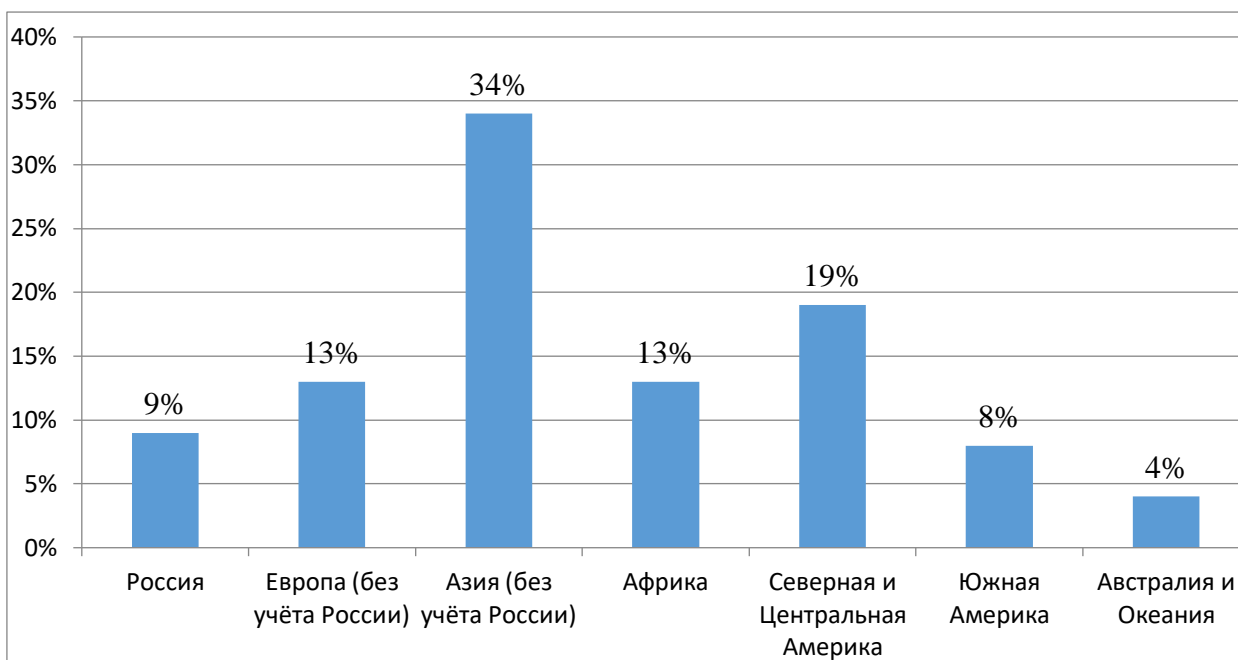


Рис. 2.1 Мировые сельскохозяйственные земельные ресурсы.

Источник: [47]

В составе земельных угодий Австралии, Южной Америки и Африки преобладают пастбища. В Австралии 60% земель используются под пастбища. При небольшой доле обрабатываемых земель (всего 6% земельного фонда) вследствие незначительной заселенности территории, здесь самая высокая в мире обеспеченность пашней более 1,8 га на душу населения. Области, занятые пашней, ограничены в основном восточной и юго-восточной окраинами материка.

Еще А.В. Чаянов установил минимальный уровень обеспеченности на одного жителя государства земельными ресурсами. По его методике, для нормальной жизнедеятельности необходимо, чтобы на одного жителя государства приходилось 0,05 кв. км, т.е. чтобы на 1 кв. км. проживало не более 20 человек [10]. Наибольшая обеспеченность территорией на одного жителя приходится на Австралию (0,482 кв. км./ на жителя), Канаду (0,372 кв. км./ на жителя) и Россию (0,115 кв. км. на жителя). Большинство развитых стран с устойчивой экономикой далеки от норматива обеспеченности земельными ресурсами на душу населения:

– США – 0,037 кв. км/(в 1,35 раза ниже нормы)

- Австрия – 0,0107 кв. км/ (в 4,6 раза ниже нормы)
- Китай – 0,008 кв. км/ (в 6,2 раза ниже нормы)
- Германия – 0,0044 кв. км/ (в 11,4 раза ниже нормы)

Как показывает практика, стоимость сельскохозяйственных земель почти во всех странах мира имеет четкую тенденцию к повышению. Это обусловлено тем, что роль земли как основного источника продовольствия неуклонно возрастает в связи с ее ограниченностью и увеличением населения планеты. Известно, что ежегодный прирост численности населения земного шара составляет 80-90 млн человек, а потери продуктивной пашни за счет строительства, отводов для несельскохозяйственных целей, деградации равняются 5-7 млн га в год.

Поэтому дефицит продовольствия в мире ежегодно растет и через 10 лет мировая продовольственная проблема может обостриться до кризиса. Чтобы этого не допустить, по расчетам ученых, в ближайшем будущем производство продовольствия в мире должно быть удвоено. Страны, экспортирующие его, будут иметь экономические преимущества и решать ключевые вопросы мировой экономики и политики.

Следует отметить, что структура землепользования находится в постоянной трансформации. Так, в значительной степени увеличились площади сельскохозяйственных угодий за счет освоения новых земель в Южной Америке, зато в Западной Европе отмечается обратный процесс, основанный в первую очередь на вовлечении земель сельскохозяйственного назначения в промышленную и туристическую сферу деятельности. В целом и целом в развитых странах отмечается хоть и незначительная, но все же довольно устойчивая тенденция снижения доли сельскохозяйственных земель. Следует отметить, что резерв земель в мире, которые после освоения могут быть использованы в сельскохозяйственном производстве, крайне незначителен. В большинстве стран неосвоенными остаются леса и малопродуктивные земли. Основываясь на вышеизложенном, и принимая во внимание факт значительного прироста мирового населения (так с 1900 по

1995г.г. население земного шара увеличилось с 1,6 до 5,7 млрд человек), можно утверждать, что проблемы рационального и эффективного использования земли во всем мире приобретают исключительную актуальность, а решить их необходимо в каждом отдельном государстве.

На фоне общемирового дефицита и ограниченности земельных ресурсов Россия обладает огромным земельным пространством. Территория России составляет 1709,8 млн га земли, или 12,9% суши земного шара, на которой проживает лишь 2,5% населения Земли. Удельный вес пашни в нашей стране составляет 9,5% всех распаханых земель в мире, площадь лесных угодий – 21% общемировых лесных территорий. По биоклиматическому потенциалу обеспечения нормальных условий для жизни населения Россия полагает территориальным пространством, пригодным для существования 1-1,3 млрд человек.

По расчетам отечественных и зарубежных ученых, общая величина национального богатства России, получаемого от всех видов ресурсов: труда, капитала, ренты, составляет 320-350 трлн дол. Львиная доля национального богатства страны приходится на природно-ресурсный потенциал, в первую очередь на землю, что составляет не менее 80-85%, или в денежном выражении – 256-298 трлн дол.

Если сопоставить, пусть даже ориентировочно, рассчитанную величину национального богатства с численностью населения нашей страны, то она займет первую строку в рейтинге самых богатых стран мира. По этому показателю мы богаче США в 2 раза, Германии – в 6 раз, Японии – в 22 раза.

Основную часть земельного фонда страны составляют земли лесного фонда и земли сельскохозяйственного назначения. На их долю приходится 61,2 и 26,6% соответственно (данные Роскомзема). Под населенными пунктами в Российской Федерации занято всего 1,2% территории под землями промышленности и того меньше чуть более 1%. Земли запаса, водного фонда и природоохранного назначения составляют в общей сложности 10% динамика

землепользования в России за последнее десятилетие направлена на уменьшение земель сельскохозяйственного и лесного назначения и на увеличение земель поселений и природоохранного назначения.

Распределение земельных ресурсов с учетом проживающего населения по регионам России отличается резкой неравномерностью. Так, обеспеченность землей одного жителя европейской части России ниже аналогичного показателя по азиатской части в целом более чем в 10 раз. Например, между Центральным и Дальневосточным экономическими районами разность землеобеспеченности достигает пятидесятикратной величины. Все европейские районы страны, кроме северного, бедны земельными ресурсами, обеспеченность в них ниже среднероссийского уровня в 3-7 раз. Зато Сибирь и Дальний Восток колоссальным земельным фондом, обеспеченность землей здесь в 4-7 раз выше средней по России.

Россия обладая большими территориальными ресурсами, оно использует их крайне не эффективно. Вот лишь два фактора, подтверждающих данное утверждение: на территории страны располагаются 55% самых плодородных черноземных почв мира, но при этом Россия периодически вынуждена импортировать зерно из-за рубежа ввиду нехватки собственного продовольствия, импорт зерновых культур в физическом выражении за первые 7 месяцев 2016-2017 гг. представлен на рис 2.2

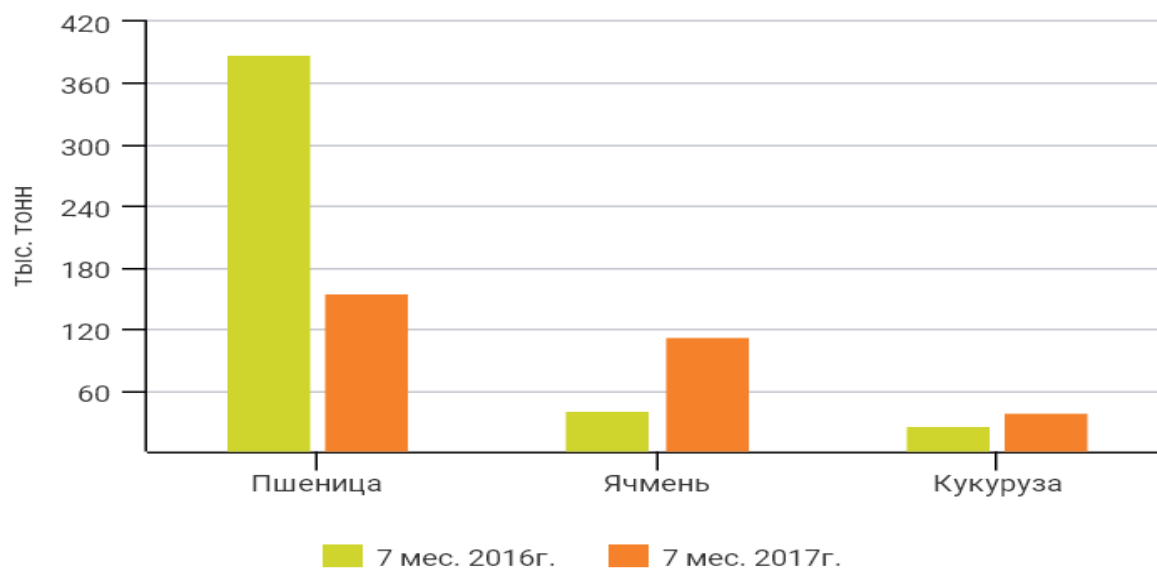


Рис. 2.2 Импорт зерновых культур в физическом ворожении 2016-2017 гг.
Источник [48]

Доля земельных платежей в России в различные уровни бюджет в среднем составляет не более 5-7% доходной части бюджетов, в то время как в Европе и Америке этот показатель колеблется в пределах 25-30%, в Австралии – 45%.

С учетом этого в нашей стране общая политика как государства, так и муниципалитетов должна быть направлена в первую очередь на эффективное и рациональное использование главного своего достояния земельных ресурсов.

2.3 Обоснование необходимости проведения инвентаризации земель

Рассматривая специфику земельных отношений, не стоит ограничиваться рассмотрением лишь специализированных, касающихся землеустройства, оборота и охраны земель, нормативных правовых актов. Освещенная в данной диссертационной работе тема непосредственно связана также с регулированием муниципальной власти, реформированием системы органов местного самоуправления [1, с. 7].

Согласно Федеральному закону от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», а также Налоговому кодексу РФ, основой местных бюджетов является земельный налог и налог на имущество граждан, и от увеличения налогооблагаемой базы будет непосредственно зависеть уровень жизни в муниципальных образованиях, возможность решать на муниципальном уровне задачи, стоящие перед органами власти, в том числе в рамках реализации приоритетных национальных проектов в сфере образования и медицины, обеспечения граждан доступным и комфортным жильем, развития агропромышленного комплекса. Для того чтобы создать налогооблагаемую базу, необходимо вовлечь ранее предоставленные и не

оформленные земельные участки граждан в налоговый и гражданский оборот, т.е. уточнить их границы и площади, поставить участки на государственный кадастровый учет и зарегистрировать права на них в Федеральной регистрационной службе.

Применительно же к участкам, находящимся в государственной и муниципальной собственности, вопрос увеличения налогооблагаемой базы земельного налога стоит несколько иначе: органы местного самоуправления должны в максимально короткие сроки предоставлять потенциальным инвесторам земельные участки.

Однако поступления налоговых платежей не сравнимы с той суммой средств, которую может получить муниципалитет от продажи земельных участков или от арендной платы. Отсюда вытекает острая необходимость проведения инвентаризации, как источника этих средств. Для Российских регионов проблема финансовых поступлений особенно актуальна: регионы страны обладают внушительными земельными фондами, которые на настоящий момент в основной массе не используются и не приносят доход [18, с. 42].

Даже если не брать в расчет земли запаса и лесной фонд, в регионах страны достаточно земель сельскохозяйственного назначения, ранее предоставленных фермерам, садоводам и т. д., и не используемых собственниками в силу различных причин.

По данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи, прошедшей в 2016 году, поражающе большой процент земель этой ценной для региона и для РФ в целом категории не используется собственниками или используется неэффективно.

Так, из 1016,6 тыс. га, отведенных садоводческим некоммерческим товариществам, лишь 209,8 тыс. га используются собственниками по назначению. И 743,3 тыс. га не используются вообще. Остальные земли либо используются неэффективно, либо собственники и землепользователи не приняли участия в переписи.

Процент неиспользуемых земель, отведенных под дачное строительство, составляет больше половины: из 106,4 тыс. га не используются 11,3 тыс. га.

Из 28,4 тыс. га, предоставленных огородническим товариществам, не используются 6,2 тыс. га.

Приведенные выше цифры наглядно доказывают неэффективность управления земельными ресурсами на сегодняшний день, и особенно остро эта проблема касается земель сельскохозяйственного назначения. Необходимость проведения инвентаризации этих земель очевидна.

Как уже было сказано выше, основная проблема, связанная с землями, находящимися в частной собственности, заключается в том, что в большинстве своем они представляют собой условные земельные участки, не выделенные на местности и не поставленные на государственный кадастровый учет. Необходимость же их постановки на учет и вовлечения в гражданский и налоговый оборот очевидна: это и упорядочивание земельных отношений, разрешение споров о наложении участков друг на друга и т. п., и основной источник местных бюджетов [14, с. 38].

Но решить эту проблему простым стимулированием граждан посредством во многом номинального упрощения процедуры оформления прав на земельные участки («Дачная амнистия») невозможно. Препятствием в оформлении прав на землю для граждан является не столько нежелание вследствие сложности процедуры, сколько невозможность в силу объективных причин: в большинстве муниципальных образований до сих пор не наведен порядок в разграничении участков в натуре, определении категорий и разрешенного использования. Для многих участков они не определены или определены неверно: например, разрешенным использованием для земель населенных пунктов обозначено огородничество или садоводство. Для решения этой проблемы необходимо в первую очередь на законодательном уровне более четко прописать порядок определения категорий и разрешенного использования ранее предоставленных участков, и

затем на муниципальном уровне разграничить земельные участки в натуре (чтобы исключить наложение), путем изменения границ и уточнения площадей, а также определить категории и разрешенное использование, а в случае необходимости провести разделение участков с разными категориями и разрешенным использованием.

Проводить эти мероприятия целесообразно системно и организовано, т. е. в рамках инвентаризации земель регионов страны.

При этом рынок земельных отношений в регионах абсолютно непрозрачен и сами специалисты Управления Роснедвижимости не всегда компетентны в этих вопросах земельных отношений.

Для того чтобы стимулировать граждан к оформлению прав на ранее предоставленные участки, необходимо сделать эту процедуру максимально простой и прозрачной, где-то оптимизируя схему оформления прав, где-то путем информирования населения в вопросах земельного законодательства, а также повышения квалификации работников заинтересованных служб.

Упорядочивание и оптимизация земельного законодательства и внедрение новых схем на муниципальном уровне процесс длительный, и владельцы земельных участков, как заинтересованные лица, являются инициаторами этого процесса. Коррективы законодательства должны определяться конкретными проблемами и препятствиями в оформлении прав на земельные участки. Таким образом, постепенно происходит инвентаризация земель «снизу». Этот процесс естественен и реализуется в настоящее время.

Другой проблемой упорядочивания земельных отношений, требующей скорейшего решения, является невозможность полноценной реализации прописанной в Земельном кодексе схемы предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

В большинстве своем земли, находящиеся в частной собственности представляют собой условные земельные участки граждан, не выделенные на местности и не поставленные на государственный кадастровый учет.

Основная проблема, связанная с землями, находящимися в государственной и муниципальной собственности, состоит на сегодняшний день в том, что в большинстве своем эти земли не разграничены на собственно земли Российской Федерации, земли субъектов РФ и земли, находящиеся в собственности муниципальных образований.

По землям сельскохозяйственного назначения процент разграниченных земель составляет около 0,5%, а по землям населенных пунктов он не превышает 1%.

Федеральным законом от 17 апреля 2006 года №53-ФЗ внесены изменения в федеральный закон от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", которые призваны разграничить государственную собственность на землю [33].

Однако разграничение это номинально, т. к. совсем небольшой процент земель находится под зданиями и сооружениями, а также предоставлен органам государственной власти Российской Федерации, органам государственной власти субъектов РФ и органам местного самоуправления.

Практически нерешенным на практике остается вопрос о разграничении вакантных земель, относящихся к различным категориям. Как раз вопрос категории и разрешенного использования в этом аспекте является ключевым, а значит и вопрос смены категории и разрешенного использования. От этих характеристик земель зависит, к чьей прерогативе относится распоряжение земельными участками и разрешение вопросов, связанных с предоставлением земельных участков гражданам и юридическим лицам.

На сегодняшний день вопрос приобретения земельных участков в собственность или заключение договора аренды земли с муниципалитетом очень актуален. Особенно велик спрос на земли населенных пунктов и земли

сельскохозяйственного назначения, находящихся недалеко от черты поселения. Связано это, в основном, с проблемой непрерывного роста цен на жилье, решить которую в настоящий момент не удастся, ни с помощью увеличения темпов роста строительства, ни с расширением ипотечного кредитования и введением различных социальных программ в этой области. И наш регион не является исключением. Этот возрастающий спрос необходимо удовлетворять и, в первую очередь, за счет первичного рынка, т. е. предоставления земельных участков из муниципальной и государственной собственности. И пока вопрос о разграничении остается открытым, решить проблему в корне не удастся.

Решением создавшейся проблемы должно стать упорядочивание и систематизация земельных отношений в регионах, т.е. инвентаризация земель.

В данном аспекте инвентаризация должно осуществляться «сверху». Органы местного самоуправления должны провести комплекс мероприятий по выявлению наиболее перспективных и ликвидных секторов земельного фонда, определить юридический статус этих земель, выделить те земельные участки, которые используются неэффективно, перевести их в земли запаса или фонд перераспределения земель (в зависимости от категории), провести работы по формированию этих участков и выставить их на торги.

Далее рассмотрим эффективность проведения мероприятий по инвентаризации на примере Иркутского района.

В наиболее общем виде экономическая эффективность представляет собой количественное соотношение двух величин – результатов реализации проекта и произведенных затрат.

Ключевое значение для принятия решения о состоятельности инвестиционного проекта имеет оценка его коммерческой эффективности, которая включает в себя, как минимум, два вида оценки.

1. Финансовая состоятельность проекта (финансовая оценка) – анализируется платежеспособность проекта в ходе его реализации.

2. Эффективность проекта (экономическая оценка) – оценивается способность проекта обеспечить достаточный темп прироста вложенных средств.

При оценке инвестиционных проектов теория инвестиционного анализа предусматривает использование определенной системы аналитических методов и показателей, которые в совокупности позволяют прийти к достаточно надежному и объективному выводу относительно привлекательности рассматриваемого проекта.

Наиболее часто используются пять основных методов оценки:

- метод определения чистой текущей стоимости (NetPresentValue)
- метод расчета рентабельности инвестиций (ProfitabilityIndex)
- метод расчета внутренней нормы прибыли (InternalRateofReturn)
- метод расчета периода окупаемости (PaybackPeriod)
- метод определения бухгалтерской рентабельности (ReturnOnInvestment).

Центральное место в контроле инвестиционных проектов занимает выбор критерия оценки достижения целей. Среди множества известных финансовых критериев оценки инвестиционных проектов, каждый из которых имеет свои достоинства и недостатки, наиболее часто используются следующие.

1. Чистый приведенный эффект – NPV (от англ. NetPresentValue)

Этот показатель позволяет определить сумму эффекта от реализации проекта. Он основан на принципе дисконтирования денежных потоков и позволяет оценивать инвестиционные проекты на основе сравнения величины исходных затрат и денежных поступлений, получаемых за прогнозный период. Поскольку приток денежных средств распределен во времени, он дисконтируется с помощью коэффициента дисконтирования. Чистый приведенный эффект равен разнице суммы доходов по проекту и суммы инвестиций по всем периодам осуществления, приведенных к настоящему моменту времени с помощью коэффициента дисконтирования.

Чистый приведенный эффект, равный нулю, показывает, что в случае принятия проекта ценность компании (фирмы) не изменится, т. е. благосостояние ее владельцев останется на прежнем уровне и денежный поток будет достаточным только для возмещения авансированного капитала. Положительная величина показывает, что в случае принятия проекта ценность фирмы увеличится и насколько возрастет стоимость активов инвестора от реализации данного проекта, поэтому предпочтение отдается проекту с наибольшей величиной NPV. Проект принимается, если чистый приведенный эффект принимает положительное значение. Из двух ситуаций инвестирования предпочтительней та, для которой NPV принимает большее значение.

2. Коэффициент рентабельности инвестиций – PI (от англ. ProfitabilityIndex)

Коэффициент рентабельности показывает какую экономическую выгоду принесет инвестиционный проект на каждый затраченный рубль. Проект принимается, если значение коэффициента рентабельности превышает 1.

3. Внутренняя норма прибыли – IRR (от англ. InternalRateofReturn)

Это наиболее объективный показатель, так как он не зависит напрямую от коэффициента дисконтирования. На практике любое предприятие при инвестиционной деятельности, в том числе и при покупке объектов недвижимости, использует различные источники. В качестве платы за пользование авансированными в деятельность предприятия финансовыми ресурсами оно уплачивает проценты, дивиденды, вознаграждения, т. е. Несет некоторые расходы на поддержание своего экономического потенциала. Показатель, характеризующий относительный уровень этих расходов, называют ценой авансированного капитала CC [44].

IRR и CC показывают ожидаемую доходность проекта и, следовательно, максимально допустимый относительный уровень расходов, связанный с данным проектом. Например, если проект полностью

финансируется за счет коммерческого кредита, то IRR показывает верхнюю границу процентной ставки по кредиту, превышение которого делает проект убыточным.

Таким образом, экономический смысл IRR состоит в следующем: приемлемым является тот проект, уровень доходности которого не ниже стоимости используемого при этом капитала.

4. Модифицированная внутренняя норма доходности – MIRR (от англ. ModifiedInternalRateofReturn).

Этот показатель является аналогом предыдущего и используется при анализе и оценке эффективности проектов с неординарными денежными потоками, при которых показатель IRR неэффективен, так как может иметь либо несколько значений, либо вообще не может быть найден. Показатель же модифицированной внутренней нормы доходности всегда имеет единственное значение и может применяться вместо критерия IRR.

Проект принимается в том случае, если значение MIRR больше цены коэффициента дисконтирования или больше цены используемого капитала

5. Срок окупаемости – PP (от англ. PaybackPeriod)

Срок окупаемости – это время, необходимое для полного возмещения инвестиционных вложений. Оценка инвестиций, в основе которой лежит расчет срока окупаемости, является целесообразной, если в интересы инвестора входит не прибыльность проекта, а другие задачи (например, прорыв на рынок), поэтому основной интерес вызывает ликвидность проекта. В таком случае предпочтение отдается проекту, имеющему минимальный срок окупаемости [44].

Из перечисленных выше показателей эффективности проектов для расчета уровня дохода муниципалитета от вложения средств в инвентаризацию наиболее перспективных с точки зрения спроса на рынке земельных участков, целесообразно использовать показатели рентабельности и окупаемости инвестиций. При этом следует учитывать, что проект может

быть реализован в течение года. По этой причине денежный поток (прибыль) дисконтировать нецелесообразно.

Для того чтобы определить эффективность проведения инвентаризации земель, следует рассчитать потенциальный доход от продажи участков или заключения договора аренды и определить затраты на проведение необходимых работ.

При анализе рынка была определена средняя стоимость земельных участков по секторам. Учитывая, что к инвентаризируемым участкам не проложены сети и коммуникации, рыночная стоимость их будет ниже средней приблизительно на 20%.

Расчет потенциального дохода на примере Иркутского района приведен в таблице 2.3.

Принимая во внимание, что рассчитанный в Таблице 4 доход является потенциальным, действительный доход будет отличаться на стоимость земель общего пользования, необходимых для функционирования садоводства.

Земли общего пользования в среднем составляют около 10% общей площади. Получаем действительный доход в размере 504 810 тыс. руб.

Таблица 2.3

Расчет потенциального дохода от продажи выбранных участков

№ п/п	Наименование	Общая площадь	Средняя стоимость 1 га, в тыс. руб.	Потенциальный доход, в тыс. руб.
1.	Садово-огороднический кооператив «Садоводство Инц»	24,8	1705	42 284
2.	СОЮЗ	17,8	1705	30 349
3.	Садоводческое товарищество «Пчелка»	52,6	1760	92 576
4.	СНТ «Нерпенюк»	4,6	1627	7 484
5.	СНТ «Луговое»	13,6	1627	22 127
6.	СНТ «Скиф»	170	1760	299 200
7.	Садоводческое товарищество «Тунгусское»	38	1760	66 880
8.	Итого	-	-	560 900

Источник [Составлено автором]

Согласно сведений ФГУП «Востсибземкадастрсъёмка», затраты за год на проведение инвентаризации земель Иркутского района, включающих около 50 000 сформированных земельных участков:

1. Документальная инвентаризация составляет по предварительному соглашению составляют 10 млн. руб.

2. Геодезия и топоъёмка, картография – по предварительным оценкам около 100 млн. руб.

Стоимость проекта по инвентаризации земель Иркутского района составляет около 500 млн. руб. в части текущих расходов. Указанные расходы учитывают расходы на оплату труда специалистов и содержание специализированных организации (накладные расходы). В данные расходы не включены капитальные вложения в приобретение программных продуктов и специального оборудования.

Капитальные вложения в приобретение оборудования исходя из структуры единовременных и текущих затрат (60% / 40%) составит 750 млн. руб.

Общие затраты 1 250 млн. руб.

Очевидно, что инвентаризации подлежат на весь земельный фонд, а только земли сельскохозяйственного назначения, а также земли населенных пунктов. На 1 января 2007 года обе эти категории составляли в сумме 147,3 тыс. га.

Принимая во внимание, что на настоящий момент по статистическим данным инвентаризировано около 20% земель, всего инвентаризировать необходимо 117,84 тыс. га.

Учитывая, что общие затраты на инвентаризацию земель Иркутского района составляют 1 250 млн. руб., на 1 га затраты составят 10 600 руб.

Затраты на инвентаризацию выбранных с учетом спроса земель составляют $10\ 600 * 321,4\ га = 3\ 406\ 840$ руб.

Оценка эффективности работ по инвентаризации перечисленных в Таблице 3 земельных участков проводится по показателям рентабельности и окупаемости затрат.

При рыночной цене земельных участков в размере 504 810 тыс. руб., и затратах на инвентаризацию указанных участков - 3 407 тыс. руб., прибыль составит 501 403 тыс. руб., рентабельность продаж составит 99,3%.

Рассчитанный уровень рентабельности отражает высокую доходность проводимых мероприятий по инвентаризации земель и решает не только социальные, но и экономические проблемы района, который становится привлекательным для инвесторов.

ГЛАВА 3. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ

3.1 Анализ кадастровой и рыночной оценки земельных ресурсов

Земля является основой всех процессов жизнедеятельности общества, происходящих в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах. В этой связи она обладает стоимостью и адекватная оценка земли представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики и общества. Необходимость в результатах объективной оценки земли (земельных участков) испытывают как государственные, так и муниципальные органы исполнительной власти в целях эффективного управления земельными ресурсами и проведения рациональной земельной и

По мере развития рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом хозяйственного оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость. Рынок земли с учетом его масштабов и огромного неудовлетворенного спроса населения и юридических лиц имеет большие перспективы для развития и перехода на качественно новый уровень отношений его субъектов. Темпы его развития в значительной мере зависят от совершенствования правовой базы и механизма земельных отношений.

Стратегическая цель государственной политики в сфере земли и иной недвижимости – обеспечение условий для эффективного использования и развития недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан.

Земля в Российской Федерации как природный ресурс, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке.

Оценка – это расчетная или экспертная стоимость объекта недвижимости, либо какого-либо вещного интереса в ней, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке недвижимости.

Оценка земли подразделяется на массовую кадастровую оценку земельных участков и рыночную оценку единичного земельного участка.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости – это стоимость, которая является альтернативой рыночной цене объекта и определяется, когда не представляется возможным оценить каждый земельный участок индивидуальным подходом и учесть все его характеристики, влияющие на его стоимость. В основе кадастровой оценки лежит деление земель на вид и категории разрешенного использования:

1. Земли сельскохозяйственного назначения
2. Земли населенных пунктов
3. Земельный участок промышленного (часто называют производственного) и транспортного назначения.
4. Особо охраняемые территории
5. Лесной фонд.
6. Водный фонд
7. Земли запаса
8. Земли рекреационного назначения

По каждому объекту, в зависимости от вида и категории, оценка ведется по-разному, отсюда следует, что кадастровая стоимость показывает текущее использование объекта, которое не всегда является наилучшим. За 15 лет активного развития системы кадастровой оценки была разработана и утверждена нормативно-правовая база, обеспечивающая функционирование государственной оценки объектов недвижимости, также были проведены 3 тура оценки по различным категориям земель [17].

Целью кадастровой оценки является одновременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах

административно-территориальных образований (областей, районов, городов, поселков и т.п.) по оценочным зонам на определенную дату.

В Земельном Кодексе РФ ст.65 п.5 установлено: «Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка...».

В настоящее время за неиспользование земель по назначению установлены административные штрафы, определяемые в процентах от налоговой базы (кадастровой стоимости). Кадастровая стоимость также используется как база для расчета налога на землю и арендных платежей.

Целью единичной оценки является определение рыночной или какой-либо другой стоимости единичного земельного участка на дату оценки независимыми оценщиками в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

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

Согласно Земельному Кодексу РФ ст.66 рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

Пунктом 3 статьи 66 Земельного Кодекса РФ установлено «В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости».

Кадастровая и единичная оценки земли проводятся на основе комплексного применения трех подходов: доходного, сравнительного и затратного.

Основные методы оценки земли.

Распоряжение Минимущества России от 7.03.2002 №568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» выделяет 6 методов оценки рыночной стоимости земельных участков: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Таблица 3.1

Сравнительный анализ кадастровой и рыночной оценки земельных участков

№	Наименование показателя	Кадастровая оценка земель	Рыночная оценка земель
1.	Нормативные акты	Земельный кодекс РФ, Постановления правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель», «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель», «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в связи с совершенствованием государственной кадастровой оценки земель»	Закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ», Земельный и Градостроительный кодексы РФ, Законы субъекта РФ, подзаконные акты субъекта РФ
2.	Цель оценки объекта	Аренда, налогообложение	Купля-продажа
3.	Количество подходов	1	6

Продолжение таблиц 3.1

4.	Методика оценки	Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3; Методические указания по государственной кадастровой оценке земель	Методические подходы по оценке, федеральные стандарты оценки № 1,2,3,4.
5.	Дата оценки	1 января	Устанавливается договором
6.	Статус оценки	Государственная	Негосударственная
7.	Вид оценки	Массовая	Индивидуальная
8.	Срок годности (действия) результатов оценки	1-5 лет	6 месяцев
9.	Срок выполнения оценки	1 год	До 3-х месяцев
10.	Процедуры легитимности	Согласование, экспертиза, утверждение	Утверждение
11.	Принцип наиболее эффективного использования	Нет	Да
12.	Согласование результатов полученных разными методами	Нет	Да
13.	Формат отчёта	В соответствии с ФСО № 3	В соответствии с ФСО № 3
14.	Применение закрытого программного обеспечения	Обязательно	Не регламентировано
15.	Визуальный осмотр объекта, фотографирование	Нет	Да
16.	Стоимость работ в среднем	80-130 тыс. руб.	80-130 тыс. руб.

Следует отметить отличия и в методологии проведения оценки. Государственная кадастровая оценка представляет собой последовательность следующих этапов:

1) принимается решение о проведении кадастровой оценки. Оценка проводится один раз в пять лет;

2) формируется перечень объектов, которые будут оценены. Росреестр формирует и подготавливает перечень объектов для оценки;

3) отбирается исполнитель работ (оценщик) и заключается договор. Достаточно часто тендеры на исполнение работ выигрывают агентства, у которых ограничен штат квалифицированных специалистов и экспертов должного уровня, что является одной из значимых проблем механизма государственной кадастровой оценки;

4) определяется кадастровая стоимость и формируется отчет;

5) назначается экспертиза отчета, утверждение результатов и внесение их в государственный кадастр недвижимости;

б) в случае недовольства заинтересованных лиц результатами определения стоимости, в Росреестре формируется комиссия для осуществления оспаривания.

Итоги проведения кадастровой оценки земельных участков всех категорий затрагивают интересы всех пользователей и собственников в нашей стране. После введения налога на недвижимое имущество количество заинтересованных лиц возросло. Население заинтересовано в объективности и достоверности результатов оценки, а также в справедливости налогового бремени для всех категорий граждан. Для решения этих проблем должна быть качественно подготовлена и обработана исходная информация об объектах недвижимости.

Земельный налог, уплачиваемый гражданами в бюджет, идет на восстановление и обновление местной инфраструктуры, он также составляет существенную долю бюджета. Таким образом, население видит, куда направлены выплаченные средства и может контролировать этот процесс через выборные органы.

Собираемость земельного налога растет, но проблемы с базой начисления остаются. Отсюда растет количество собственников, арендаторов и пользователей, недовольных результатами проведенной оценкой. Последнее в значительной мере связано с несовершенством методики государственной кадастровой оценки:

- недостоверность исходных данных о землях;
- непубличность информации по категориям земель;
- неясность определения видов разрешенного использования земель;
- особый режим налогообложения.

С целью решения представленных проблем предлагаются мероприятия, направленные на совершенствование государственной кадастровой оценки:

1. Сделать процедуру кадастровой оценки более публичной, открытой и понятной, так как закрытое программное обеспечение приводит к недоверию и потере стимула для собственника недвижимого имущества;

2. Уточнить и экономически обосновать методику расчета. Для реализации необходимо привлечь профессиональных оценщиков, российские научные организации, занимающиеся теорией оценки;

3. Выявить перечень конкретных заявленных целей при оценке, решение которых связано с кадастровой стоимостью;

4. Уточнить срок исполнения работ для того, чтобы у оценщика появилась возможность наиболее качественно проводить оценку и предоставлять наиболее точные результаты;

5. Систематизировать исходные данные, сформировать конкретные требования к неотъемлемому набору исходных данных об объектах недвижимости.

В заключении нужно сказать, что актуализация результатов кадастровой оценки земель различных категорий – очень важное мероприятие. Методика оценки требует совершенствования, направленного на увеличение достоверности и качества земельно-оценочных работ, и адекватное распределение налогового бремени.

Зарубежный опыт оценки земельных ресурсов

Можно выделить два основных подхода к проведению массовой оценки земель.

Первый подход ориентируется на формализацию мнений экспертов (специалистов) о характере зависимости рыночной стоимости объекта от его параметров. В основе данного подхода лежит личное мнение, квалификация и опыт оценщика-эксперта. Существуют различные разработки и методики, которые призваны способствовать более точной и объективной работе оценщика, однако, основным недостатком остается субъективизм оценщика. Другим недостатком является относительная дороговизна; а достоинством - высокая точность и возможность применения в условиях нехватки информации и при оценке уникальных объектов.

Второй подход базируется на использовании современных экономико-математических методов, моделей и алгоритмов. Путем статистической

обработки имеющейся информации о параметрах большого числа однородных объектов определяется математическая зависимость стоимости от параметров, которая наилучшим образом соответствует имеющейся информации. Получаемые при этом результаты зависят, в основном, от представленной на обработку информации и в меньшей степени - от выбранных стандартных методов ее обработки, они имеют воспроизводимый, объективный характер и мало зависят от человека, проводящего анализ. Одним из основных преимуществ данного подхода по сравнению с экспертной оценкой является объективность, поскольку здесь нет влияния личных пристрастий и заблуждений эксперта. Другие достоинства - относительная дешевизна, способность быстро оценивать большое число объектов, возможность отслеживать такие нетривиальные факторы как сезонное колебание цен, центры локального влияния и т.д. Недостатки данного подхода - меньшая точность в условиях нехватки информации, упрощенный подход к оценке, неспособность оценивать уникальные объекты, сложность построения модели. Но эти минусы исчезают при необходимости провести действительно массовую оценку.

Наибольшее распространение в зарубежной практике имеют методики, основанные на втором подходе, поскольку при прочих равных условиях результат, полученный с использованием статистических методов, обладает более высокой степенью надежности по сравнению с результатом, полученным путем проведения экспертного анализа.

Методика определения оценочной стоимости за рубежом базируется либо на сравнении продаж, то есть изучении цен рыночных сделок с объектами недвижимости (Австралия, Дания, Швеция, а также Индонезия и Япония - для земельных участков), либо капитализации дохода от потенциального наилучшего и самого выгодного использования недвижимого имущества (некоторые кантоны Швейцарии, отдельные объекты недвижимости в Дании и Швеции), либо затратном методе, то есть расчете расходов, которые потребовались бы на полное восстановление

данного объекта недвижимости (Индонезия, Япония и Южная Корея - для зданий), либо на сочетании всех трех перечисленных методов (США, Канада, Нидерланды). Практика применения того или иного метода оценки зависит от степени развитости рынка тех или иных объектов недвижимости.

Важно отметить, что применение того или иного метода оценки земельных ресурсов часто зависит от целей использования оцениваемого участка. Это верно и для России, где применение той или иной методики зависит от принадлежности участка к одной из семи категорий земель, а так же группе внутри категории.

3.2 Пути решения правовых и экономических проблем государственного управления земельными ресурсами

Достичь эффективного управления земельными ресурсами без полной информации о них невозможно. Государственная кадастровая оценка земель – важнейшее мероприятие в масштабах страны – проводится в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами, исходя из современного понимания экономической эффективности землепользования. По данным Минэкономразвития России – лишь 50% земель всех категорий состоит на кадастровом учете, по сведениям аграрных экспертов по сельскохозяйственным землям – лишь 20% от их числа. В Тюменской области, по данным органов местного самоуправления, только 61% земель сельскохозяйственного назначения состоит на кадастровом учете. У собственника отсутствует обязанность сформировать земельный участок и поставить его на кадастровый учет. Земельные участки, не состоящие на учете, не облагаются налогами, по ним не вносятся в бюджет арендная плата, т.е. они не вовлечены в хозяйственный оборот.

Одним из важных направлений регулирования земельных отношений является формирование и развитие рынка земли, однако в области этот тип рынка не получил должного развития. Для того, чтобы земля стала гарантом

инвестиций и условием их привлечения, необходимо создать организационные и экономические условия по вовлечению земли в рыночный оборот. Земельный оборот и его инфраструктура в области находятся пока только в стадии становления, и они не обеспечивают экономические потребности [55]. Сельскохозяйственное землепользование будет функционировать надежно только тогда, когда четко регламентированы права на земельные участки, обеспечена информация о возможных направлениях использования земельного участка, обеспечена возможность продажи прав на земельные участки. В этой связи, представляется, что развитие регионального земельного рынка и его инфраструктуры может осуществляться путем вовлечения в хозяйственный оборот продажи права аренды земель сельскохозяйственного назначения, залога права аренды, совершенствования практических подходов по внедрению ипотечного механизма.

В условиях многоземельной страны при неразграниченной государственной собственности на сельскохозяйственные земли условием формирования эффективного сельскохозяйственного землепользования является участие государства, т.к. именно государство одновременно является организатором, регулятором и равноправным субъектом земельных отношений, т.к. продолжает оставаться крупнейшим земельным собственником [57]. Земельные участки используются хозяйствующими субъектами на арендной основе. Дальнейшее развитие арендных отношений в области, как гибкого хозяйственно-экономического механизма регулирования расширенного воспроизводства и более эффективного перераспределения земельных ресурсов, требует корректировки метода расчета ставки арендной платы, а также условий и порядка предоставления в аренду земель сельскохозяйственного назначения. Существующий порядок и условия предоставления в аренду государственных и муниципальных сельскохозяйственных земель необходимо дополнить следующими положениями:

– установление единого порядка определения размера арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, учитывающего размер земельного участка и срок предоставления в аренду;

– разработка рекомендуемого перечня перспективных реализаций сельхозпроизводства, основанных на агроэкологическом районировании области, с установлением квоты на производство тех или иных видов сельхозпродукции. Разделение земель в области по агроэкологической пригодности послужит основой для принятия решений по структуре земель и сельскохозяйственных культур, экономически эффективному сочетанию отраслей.

– при сдаче земель сельскохозяйственного назначения в аренду предоставление преимущества гражданам - при наличии специальной сельскохозяйственной квалификации или опыта работы не менее 2 лет, что должно подтверждаться документом об образовании или записью в трудовой книжке; юридическим лицам - при условии, что основным видом их деятельности является сельскохозяйственное производство, а также учитывать материально-техническую базу заявителя (техника, ресурсы и т.д.);

– предоставление гарантий арендатору в случае стихийных бедствий и чрезвычайных происшествий и компенсации ему убытков за недополученный урожай, включение в величину арендного платежа страхового тарифа в расчете на период сдачи земельного участка в аренду;

– закрепление в нормативно-правовом акте, регулирующем порядок сдачи в аренду земель сельскохозяйственного назначения в регионе, преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок без проведения аукциона арендатору, добросовестно исполнявшему свои обязательства по договору аренды данного земельного участка (Рис. 3.1).



Рис. 3.1 Предоставление в аренду земель сельскохозяйственного назначения

Рисунок составлен автором.

Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности или собственности на которые не разграничена, в расчете на год определяется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 05.05.2017) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы», уполномоченным органом одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) по результатам торгов (аукционов);
- в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;
- г) на основании рыночной стоимости арендной платы земельных участков, определяемой в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности.

По действующему порядку размер арендной платы за пользование земельным участком в течение года рассчитывается по формуле:

$$AP = Z_{cz} \times N$$

где AP – арендная плата за год, руб.;

Z_{cz} – кадастровая стоимость земельного участка, руб.,

где $Z_{cz} = Z \times S$,

Z – удельный показатель кадастровой стоимости одного м² земельного участка, руб.;

S – площадь земельного участка, м².

N – 0,6 величина в процентах от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения включает в себя следующие показатели в расчете на гектар:

1. Оценочная продуктивность (валовая продукция в рублях и в центнерах кормовых единиц);
2. Оценочные затраты;
3. Цена производства валовой продукции и расчетный рентный доход;
4. Удельные показатели кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах субъектов РФ.

Первые два вышеназванных показателя (оценочные продуктивность и затраты) служат базовыми нормативами для кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий внутри субъекта Российской Федерации [63].

Исходя из этого можно сделать вывод что действующая методика определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения не в полном объеме учитывает особенности их функционального использования, не отражает реальность сложившегося рынка земельных отношений и, как следствие, нарушает рыночные принципы управления земельными ресурсами. Каждый показатель, участвующий в определении арендной платы, должен рассматриваться не изолированно, а в виде одного из элементов системы, формирующей потребительский спрос на земельные участки. Можно предложить определять размер арендной платы с учетом корректирующего коэффициента:

$$АП = Z_{сз} \times 0,6 \times K_{кор}$$

где $K_{кор}$ – корректирующий коэффициент (система коэффициентов), устанавливаемый в зависимости от условий, в которых находится земельный участок.

$$K_{кор} = K_1 \times K_2 \times K_3$$

где K_1 – коэффициент, учитывающий плодородие, определяемый как средний балл бонитета почв по району;

K_2 – коэффициент, учитывающий специализацию, определяемую на основе агроэкологического районирования;

K_3 - коэффициент, учитывающий сроки предоставления земельного участка.

Ниже приведены значения величин для расчета корректирующего коэффициента.

Значение K_1 устанавливается как средний балл бонитета почв по району: $50 - 64 = 1$, балл бонитета $\leq 49 = 0,8$ и балл бонитета $\geq 65 = 1,2$. Стартовое состояние пахотных земель по почвенным показателям, при передаче земель в аренду, определяется по данным мониторинга. Значение коэффициента K_2 рассчитано с учетом специализации, рекомендуемой на основе агроэкологического районирования и классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. № 540с изменениями на 6 октября 2017 года (таблица 3.3).

Таблица 3.3

Значение коэффициента учитывающего специализацию арендатора (K_2), рекомендуемое с учетом агроэкологического районирования на примере Тюменской области

Сельскохозяйственные культуры	Агроэкологические районы			
	средняя лесостепь	северная лесостепь	под тайга	тайга
Зерновые	1,1	1,0	1,0	0,8
В т.ч. озимые	1,1	1,0	0,8	0,7
Кукуруза – зерно	0,9	1,0	1,3	1,2
Зернобобовые	1,0	1,0	1,0	0,6
Масличные	1,0	1,0	1,0	0,9
Картофель	0,7	0,8	0,9	1,0
Овощи, бахчи	0,9	1,0	1,0	1,0
Кормовые	1,0	1,0	0,9	1,0

Источник [Составлен автором]

Показатель коэффициента $K_3 = 1,0$ при сроке аренды до 6 лет (не менее двух ротаций севооборота); от 6 до 12 лет $K_3 = 0,9$; от 12 до 18 лет - $K_3 = 0,8$, от 18 до 24 лет - $K_3 = 0,7$ и до 49 лет - $K_3 = 0,6$

Теперь рассчитаем эффект применения корректирующего коэффициента в таблице 3.4.

Таблица 3.4

Расчет арендной платы земель сельскохозяйственного назначения на примере КХ «Исаево»

№	Название поля.	S, га	Тип почвы	Культура	Содержание в почве		Требуется внести, кг				Средняя урожайность, ц/га	Арендная плата, руб. год					
					N-NO ₃ мг/кг	P ₂ O ₅ мг/100г	Аммиачная селитра N-NO ₃ -34,5		Аммофос N-NO ₃ -12 P ₂ O ₅ -52			Zсз x 0,6		Zсз x 0,6 x Kкор		Эффект от применения Kкор	
							на 1 га	на поле	на 1 га	на поле		1 га	поле	1 га	поле	1 га	поле
							ц	т	ц	т							
1	За горбатым	110	Светло-серые лесные легкосуглинистые	Яровая пшеница	5,4	3,4	45,6	5016	62,8	6908	19,5	175,8	19338,0	112,5	12376,3	35,2	6961,7
2	За деревней	190	Тёмно серые лесные среднесуглинистые	Яровая пшеница	6,7	3,9	40,3	7657	46,3	8797	20,4	181,2	34428,0	116,0	22033,9	36,2	12394,1
3	180 гектар	180	Дерново-слабоподзолистые тяжелосуглинистые	Яровая пшеница	4,2	3,0	50,6	9108	76,0	13680	19,3	174,0	31320,0	111,4	20044,8	34,8	11275,2
4	Амбаш	37	Дерново-сильноподзолистые супесчаные слабощебенистые	Яровая пшеница	3,1	3,3	55,1	2039	66,1	2446	18,9	169,8	6282,6	108,7	4020,9	34,0	2261,7
5	Шайтанка	135	Дерново-слабоподзолистые среднесуглинистые	Яровая пшеница	3,9	3,8	51,8	6993	49,6	6696	19,0	172,8	23328,0	110,6	14929,9	34,6	8398,1
6	Покос бабуриха	45	Дерново-слабоподзолистые супесчаные слабокаменистые	Яровая пшеница	4,0	4,5	51,4	2313	26,5	1193	19,1	173,4	7803,0	111,0	4993,9	34,7	2809,1
7	Плохой колок	60	Светло-серые лесные тяжелосуглинистые глееватые	Яровая пшеница	2,9	4,7	55,9	3354	19,9	1194	18,5	168,6	10116,0	107,9	6474,2	33,7	3641,8
8	У будки	75	Дерново-сильноподзолистые супесчаные слабокаменистые	Яровая пшеница	3,8	4,0	52,2	3915	43,0	3225	19,0	171,6	12870,0	109,8	8236,8	34,3	4633,2

Продолжение таблицы 3.4

9	За фермой	190	Серые лесные легкосуглинистые слабосмытые	Яровая пшеница	5,9	5,4	43,6	8284	-	-	20,3						
	Всего:	1022	-	-	-	-	-	48679	-	44138	-	177,0	33630,0	113,3	21523,2	35,4	12106,8
													179115,6		114634,0		64481,6

Источник: [составлено автором]

Проанализировав таблицу, мы видим, что вид почвы и содержание в ней питательных элементов влияет на среднюю урожайность культур, и для увеличения урожайности почв с более слабым гумусовым горизонтом приходится вкладывать больше финансовых ресурсов, чем в почвы с более хорошим содержанием питательных элементов. Поэтому для уточнения формулы аренды земельных ресурсов предлагается использовать корректирующий коэффициент, учитывающий почвенные группы и климатические условия. Так же очень важным фактором являются сроки, на которые берутся земельные ресурсы в аренду, это значит, что земля не будет простаивать и будет задействована в производстве принося экономический эффект.

Применение для расчета арендной платы формулу с корректирующими коэффициентами, позволяющими учесть плодородность почвы и задействованность земель в севообороте позволит сельскохозяйственному производителю сократить выплаты арендной платы в среднем на 34,8 руб. с га и в пересчете на общую площадь хозяйства это экономия достигнет 64481,6 руб. выплат за аренду земли. Эта экономия позволит хозяйствам вкладывать сэкономленные средства в повышение производительности основных фондов организации.

Таким образом, только научно-обоснованный подход к определению размера арендной платы позволит достичь стабильного поступления в муниципальный бюджет арендных платежей и обеспечить экономически справедливый баланс интересов собственника земельного участка и его арендатора.

Итак, землевладение на праве аренды наиболее динамично и без какого-либо социального напряжения способно удовлетворять общественные интересы, оно преследует и краткосрочные цели повышения эффективности использования земли, и долгосрочные, направленные на охрану и сохранение земли в сельскохозяйственном пользовании.

Решение вопросов эффективного использования сельхозугодий обеспечивает продовольственную безопасность региона, занятость и поддержание традиционного уклада жизни сельского населения, создает условия для стабильного развития и повышения устойчивости сельской экономики. По нашему мнению, основой для повышения эффективности землепользования и ликвидации нерационального использования земли может стать агроэкологическое районирование, основные принципы которого изложены в следующем параграфе.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенного анализа можно сделать следующие выводы:

Существующий порядок и условия предоставления в аренду государственных и муниципальных сельскохозяйственных земель необходимо дополнить следующими положениями:

- установление единого порядка определения размера арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, учитывающего размер земельного участка и срок предоставления в аренду;

- разработка рекомендуемого перечня перспективных реализаций сельхозпроизводства, основанных на агроэкологическом районировании области, с установлением квоты на производство тех или иных видов сельхозпродукции. Разделение земель в области по агроэкологической пригодности послужит основой для принятия решений по структуре земель и сельскохозяйственных культур, экономически эффективному сочетанию отраслей.

- при сдаче земель сельскохозяйственного назначения в аренду предоставление преимущества гражданам - при наличии специальной сельскохозяйственной квалификации или опыта работы не менее 2 лет, что должно подтверждаться документом об образовании или записью в трудовой книжке; юридическим лицам - при условии, что основным видом их деятельности является сельскохозяйственное производство, а также учитывать материально-техническую базу заявителя (техника, ресурсы и т.д.);

- предоставление гарантий арендатору в случае стихийных бедствий и чрезвычайных происшествий и компенсации ему убытков за недополученный урожай, включение в величину арендного платежа страхового тарифа в расчете на период сдачи земельного участка в аренду;

– закрепление в нормативно-правовом акте, регулирующем порядок сдачи в аренду земель сельскохозяйственного назначения в регионе, преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок без проведения аукциона, добросовестно исполнявшему свои обязательства по договору аренды данного земельного участка.

В ходе диссертационного исследования было выявлено, что вид почвы и содержание в ней питательных элементов влияет на среднюю урожайность культур, и для увеличения урожайности почв с более слабым гумусовым горизонтом приходится вкладывать больше финансовых ресурсов, чем в почвы с более хорошим содержанием питательных элементов. Поэтому для уточнения формулы аренды земельных ресурсов предлагается использовать корректирующий коэффициент, учитывающий почвенные группы и климатические условия. Так же очень важным фактором являются сроки, на которые берутся земельные ресурсы в аренду, это значит, что земля не будет простаивать и будет задействована в производстве принося экономический эффект.

Применение для расчета арендной платы формулы с корректирующими коэффициентами, позволяющими учесть плодородность почвы и задействованность земель в севообороте позволит сельскохозяйственному производителю сократить выплаты арендной платы в среднем на 34,8 руб. с га и в пересчете на общую площадь хозяйства это экономия достигнет 64481,6 руб. выплат за аренду земли. Эта экономия позволит хозяйствам вкладывать сэкономленные средства в повышение производительности основных фондов организации.

Только научно-обоснованный подход к определению размера арендной платы позволит достичь максимального поступления в муниципальный бюджет арендных платежей и обеспечить экономически справедливый баланс интересов собственника земельного участка и его арендатора.

Итак, землевладение на праве аренды наиболее динамично и без какого-либо социального напряжения способно удовлетворять общественные интересы, оно преследует и краткосрочные цели повышения эффективности использования земли, и долгосрочные, направленные на охрану и сохранение земли в сельскохозяйственном пользовании.

Решение вопросов эффективного использования сельхозугодий обеспечивает продовольственную безопасность региона, занятость и поддержание традиционного уклада жизни сельского населения, создает условия для стабильного развития и повышения устойчивости сельской экономики. По нашему мнению, основой для повышения эффективности землепользования и ликвидации нерационального использования земли может стать агроэкологическое районирование, основные принципы которого изложены в следующем параграфе.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Андришин, М.В. Актуальные вопросы организации земельных отношений и управления федеральными землями / М.В.Андришин // Итоги 147 научно-исследовательской работы Государственного университета по землеустройству за 2001-2005 г.: Сб. тез. докл.- М, 2005.- С. 7-8.
2. Аникин, А.В., Аникин, В.А. Уильям Петти- М.: Экономика,1986
3. Арацкий, Д.Б. Совершенствование управления земельными ресурсами / Д.Б.Арацкий, К.В. Мальцев // Муниципальный мир.- 2007. - №6.
4. Ашинов, С. А. Системы обеспечения управлений государственной властью - Нальчик: Полиграфсервис и Т., 2014.-С.17
5. Ашхотова, М.Р. Сельская территория: проблемы обеспечения устойчивого развития. КБГАУ им. В.М. Кокова.- Нальчик.- 2013
6. Ашхотова, М.Р. Многоцелевая картографическая модель развития сельского хозяйства в России, Т.Б. Шалов, Р.Х. Кудаяев, Д.А. Шантукова // КБГАУ им. В.М. Кокова, Нальчик, 2014
7. Ашхотова, М.Р. Институционально-экономические условия и механизмы развития земельных отношений земельно-дефицитных регионов /Экономика и предпринимательство, № 8,ч.1, 2015
8. Басаев, Б.Б. Система ведения агропромышленного производства / Б.Б.Басаев, К.А. Басиев, Ф.Э.Бесолов. - Владикавказ, изд. «Иристон». 2002.- 563 с.
9. Башоров, В.А. Эколого-экономический мониторинг земельных ресурсов / В.А. Башоров. - М: ГП УСЗ Минсельхозпрод России.- 1998. - 97с.
10. Беленький, В. Методика определения цены земли и планирование устойчивого землепользования / В. Беленький // Вопросы экономики. - 2012. -№7.-С. 85-93.
11. Бишенов, А. Основные проблемы управления земельными ресурсами /А. Бишенов, //Библиография. – 2015. –№ 33 С. 19.
12. Боев, В.Р., Шутьков А.А. Концепция развития многоукладной экономики АПК России. - М., 2013. - 46 с.

13. Бронштейн, А.М. Экологизация экономики, методы регионального управления / А.М.Бронштейн, В. А. Литвин, И.И.Русин. - М: Наука, 2011. 148
14. Буздалов, И.Н. Правовые отношения между арендаторами и собственниками земли / И. Буздалов // АПК: экономика, управление.-2009.- №6. -С. 36-43.
15. Буздалов, И.Н., Крылатых Э.Н., Никонов А.А. и др. Монография. Аграрные отношения: теория, историческая практика, перспективы развития, М.: Российская академия наук,1993,с.11
16. Буздалов, И. Теоретические основы формирования эффективной системы аграрных отношений//М.: АПК: Экономика, Управление, 2014- № 2- С.3-14
17. Булатов, А. Земельные отношения в рыночной экономике / А.Булатов //Экономист. - 2017. - № 11. - С. 72-77.
18. Бундина, О.И. Совершенствование земельного налогообложения в сельском хозяйстве / О.И.Бундина // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - 2015. - №2. - С42-43.
19. Быковский, О. Земельные отношения в агрохолдинге / О. Быковский //Экономика сельского хозяйства России. - 2004. -№11. - С.32- 34.
20. Варламов, А. А. Организация территории сельскохозяйственных землевладений и землепользовании на эколого-ландшафтной основе / А.А.Варламов.- М., 1993.
21. Варламов, А. Развитие земельных отношений в России / А. Варламов, С. Гальченко // Аграрная реформа. Экономика и право.- 2012.- №3.- С. 17-22.
22. Варламов, А.А. Государственное регулирование земельных отношений / А.А. Варламов, Н.В. Комов, В.С. Шаманаев, В.Н. Хлыстун - М.: Колос, 2015.-264с.
23. Винокуров, В., Николаева И. Структура региональной инновационной системы АПК. АПК: Экономика, управление, №10, 2017, ст. 24-25

24. Волков, С.Н. Земельные отношения как базовый фактор устойчивого развития сельского хозяйства // Экономика с.-х. и 149 перерабатывающих предприятий, 2007 №4. - М., 2017. – с. 5-7.

25. Волков, С.Н. Особенности планирования и организации рационального использования земель в зарубежных странах / С.Н. Волков, Н.И. Иванов // Землеустройство и земельный кадастр: сб. науч. тр. / Госуд. университет по землеустройству. – Москва, 2014. – С. 117–127.

26. Волович, Н.В. Земельная политика в промышленно развитых странах / Н.Волович // Экономист. - 2012. - №9. - С.81-87.

27. Волович, Н.В. Необходимые меры по развитию земельных отношений в России в настоящее время // Оценочная деятельность. - 2011. - № 3. - С. 46

28. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2003 году. - М.: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, 2014.

29. Гумеров, Р. О правообеспечении оборота сельхозземель и задачах утверждения ипотечных механизмов инвестирования в агросфере / Р. Гумеров // Российский экономический журнал. - 2012. - № 8. - С. 25-30.

30. Гумеров, Р. Создание рынка сельхозземель и повышение рентабельности агропредприятий: как расставить акценты? / Р. Гумеров // Российский экономический журнал. - 1999. - № 1. - С. 52- 65.

31. Гутман, Г.В. Регионы в решении социального государства / Г.В.Гутман. -М.: Финансы и статистика, 2015.

32. Гущина, О.Г. Экономическая оценка земельных ресурсов: Дис. канд. экон. наук. Йошкар-Ола 2009.- 231с.

33. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017).

34. Федеральный закон РФ от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. - 2002. - №137.-С. 3-4.

35. Федеральный закон от 7 июля 2003 года N 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» /Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, N 28, ст. 2881; 2008, N 30, ст. 3597

36. Федеральный закон Российской Федерации от 11 июня 2003 г. N 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

37. Федеральный закон от 08.12.1995 «О сельскохозяйственной кооперации» № 193-ФЗ

38. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 04.06.2018), «Земельный налог»

39. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

40. Государственный национальный доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2010 году - М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2011

41. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации, - М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2014

42. Региональный доклад о состоянии и использовании земель г. Тюмени в 2012 году, - Тюмень, 2015

42. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ: [ред. от 31.12.2017]. - Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство.

43. Типология объектов недвижимости: Учебное пособие для вузов / В.М. Груздев;– Нижний Новгород: ННГАСУ, 2014.

44. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков [Электронный ресурс]. - Режим доступа: интернет: <http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm>(дата обращения: 10.03.2018)

45. Оценка недвижимости и управление собственностью : Учебное пособие / А.В. Татарова.– Таганрог: ТРТУ, 2012.

46. Ширшикова Л.А., Ефанова Д.А. К вопросу о государственной кадастровой оценке земельных участков: недостатки и пути решения / Л.А. Ширшикова, Д.А. Ефанова. – Молодой ученый. - 2015. - №21. - С. 512-516.

47. Лерман, Ц. Десять лет земельных реформ: какие уроки Россия может извлечь из мирового опыта / Ц. Лерман // Вопросы экономики. - 2014. - №8. -С 102-117.

48. Липски, С.А. Современное государственное управление сельскохозяйственным землепользованием / С.А.Липски // АПК: экономика, управление. - 2017.-№6.-С. 13-20.

49. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», с изменениями на 6 октября 2017 года.

51. Салин, В.Н. Социально-экономическая статистика / В.Н.Салин.- М.: Финансы и статистика, 2005.

52. Сергацкова, Е.В. Формирование ипотечного механизма в сельском хозяйстве / Е.В. Сергацкова // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - 2015. - №2. - С. 43-47.

53. Сергеев С.С. Экономический анализ сельскохозяйственного производства. М.: «Экономика», 2008.

54. Смит, А. Исследования о природе и причинах богатства народов // Антология экономической классики: в 2-х томах. Т. 1. - М.: МП «Эконов», 2011.

55. Смирнова, И. Страхование - инструмент защиты земель сельскохозяйственного назначения / И.Смирнова // АПК: экономика, управление. - 2013.-№3.-С.46-50.

56. Совершенствование теории и методики землеустройства в условиях земельной реформы: Коллективная монография /Под. ред. С.Н. Волкова.-М., 2008.

57. Советов, И. Эффективно использовать земельные ресурсы / И.Советов // Экономика сельского хозяйства России. - 2013. - №4. - С.29.

58. Стариков, И.В. Экономическое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения / И.В. Стариков, В.Е. Зенякин. - М.: Алгоритм, 2013. - 320 с.

59. Стратегия экологической безопасности Санкт-Петербурга с использованием опыта Нидерландов (материалы симпозиума 9-12.09.97 СПб). - СПб, 2016.-544с.

60. Строев, Е.С. Земля и развитие России / Е.С.Строев //Выбор пути: дискуссии на полях земельного кодекса России: Сб. межрегион, академии агроземельного менеджмента и крестьянской политики, - М., 2016.- С. 6-11.

61. Суринов, А.Е. Доходы населения: опыт количественных измерений / А.Е.Суринов.- М.: Финансы и статистика, 2015.

62. Тихомирова И. Инвестиционный климат в России: региональные риски. - М.: Издатцентр, 2009.

63. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения [электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.landatlas.ru/kategorii-zemel/selhoz-zemli/kadastruvaya-ocenka-zemel-selskohozyaystvennogo-paznacheniya.htm> (дата обращения: 10.03.2018)

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Аренда участков

№	Название поля	Га	Срок аренда, год	Кадастровая стоимость, 1 га
1.	За горбатым	110	15	29300
2.	За деревней	190	15	30200
3.	180 гектар	180	15	29000
4.	Амбаш	37	12	28300
5.	Шайтанка	135	12	28800
6.	Покос бабуриха	45	12	28900
7.	Плохой колок	60	15	28100
8.	У будки	75	12	28600
9.	За фермой	190	10	29500

Бонитировка почв по их естественным свойствам

№	Поле	Группы почв	Содержание гумуса, бал	Мощность гумусового слоя, см	Запасы гумуса в гумусовом слое, балл	Содержание фракций физической глины, т/га	Суммы поглощённых оснований, балл	Балл бонитет
1.	За горбатым	Светло-серые лесные легкосуглинистые	2.5	59.5	37.2	75.9	92.0	44
2.	За деревней	Тёмно серые лесные среднесуглинистые	4.2	100	49.0	100	239.0	55
3.	180 гектар	Дерново-слабоподзолистые тяжелосуглинистые	2.0	47.6	31.0	63.3	74.0	39
4.	Амбаш	Дерново-сильноподзолистые супесчаные слабощебенистые	1.3	30.9	22.4	46.3	37.0	25
5.	Шайтанка	Дерново-слабоподзолистые супесчаные слабокаменистые	1.6	38.1	23.8	48.6	49.5	32
6.	Покос бабуриха	Дерново-слабоподзолистые среднесуглинистые	1.9	45.2	24.3	49.6	64.6	34
7.	Плохой колок	Светло-серые лесные тяжелосуглинистые глееватые	1.1	26.2	21.6	44.1	26.2	22
8.	У будки	Дерново-сильноподзолистые супесчаные слабокаменистые	1.5	35.7	22.6	46.1	47.0	28
9.	За фермой	Серые лесные легкосуглинистые слабосмытые	3.0	71.4	42.8	87.3	216.0	51