

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет имени И. Т. Трубилина»

Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко

ЭКОНОМИКА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Учебное пособие

Краснодар
КубГАУ
2019

УДК 332.2(075.8)

ББК 65.32-5

Б26

Р е ц е н з е н т ы :

П. Ф. Парамонов – зав. кафедрой экономики предприятий
Кубанского государственного аграрного университета,
д-р экон. наук, профессор;

Д. В. Дудник – зав. кафедрой экономики
Российского государственного университета
правосудия, канд. экон. наук, доцент

Барсукова Г. Н.

Б26 Экономика землепользования : учеб. пособие /
Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко. – Краснодар :
КубГАУ, 2019. – 176 с.

ISBN 978-5-907294-13-4

В учебном пособии рассмотрены теоретические, методические и практические вопросы экономики землепользования. Дано понятие землевладения (землепользования), земельных отношений, земельной собственности, платежей за землю, стоимостной оценки земель. Приведены показатели эффективности землепользования (землевладения), рассмотрено землеустроительное и кадастровое обеспечение рационального использования земель.

Предназначено для обучающихся по направлению 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», направленность «Кадастр недвижимости».

УДК 332.2(075.8)

ББК 65.32-5

© Барсукова Г. Н., Юрченко К. А., 2019

© ФГБОУ ВО «Кубанский
государственный аграрный
университет имени
И. Т. Трубилина», 2019

ISBN 978-5-907294-13-4

ВВЕДЕНИЕ

Цель освоения дисциплины «Экономика землепользования» – формирование у обучающихся теоретических знаний и практических навыков организации эффективного землепользования (землепользования).

Задачи дисциплины:

- усвоение основных понятий, связанных с экономикой землепользования (землепользования);
- изучение показателей эффективности землепользования (землепользования);
- изучение механизмов стоимостной оценки земель;
- рассмотрение земельных платежей;
- изучение убытков, возмещаемых собственникам, землевладельцам, землепользователям, арендаторам земельных участков;
- рассмотрение землеустроительного и кадастрового обеспечения рационального землепользования (землепользования).

Учебное пособие написано в соответствии с основными разделами программы курса «Экономика землепользования», предусмотренного учебным планом и образовательным стандартом подготовки обучающихся по направлению 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» направленности «Кадастр недвижимости» программы подготовки «Академическая магистратура».

Учебное пособие позволит получить знания, способствующие дальнейшему всестороннему развитию личности, даст обзор методов экономического обоснования и оценки эффективности землеустроительных решений, будет способствовать формированию у обучающихся экономического мышления.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭКОНОМИКИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

1.1 Особенности земли как главного средства производства в сельском хозяйстве

Земля является первоосновой любой деятельности. Она выступает материальным условием ее возникновения, пространственным базисом ее осуществления, предметом, на который человек воздействует при решении производственных задач.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации земля учитывается как основа жизни и деятельности человека, а регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю [3].

Имеется приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде.

Необходимо определить основные особенности земли – главного средства производства, объекта земельных отношений и земельной собственности.

В современной экономической литературе имеются разные трактовки основных свойств земли.

Земля имеет отличительные особенности, которые приведены на рисунке 1.

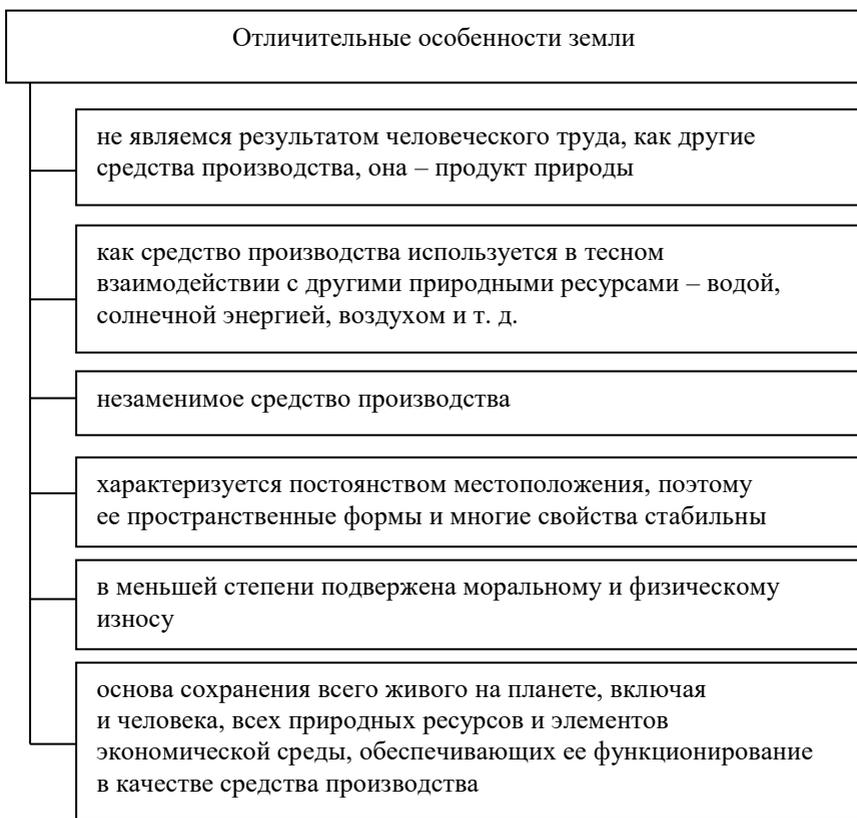


Рисунок 1 – Отличительные особенности земли

В фундаментальной экономической теории сложилось точка зрения, что земля одновременно является предметом труда, орудием труда и средством производства.

Наиболее полно полезность земли для общества раскрывается в сельском хозяйстве.

В условиях формирования рыночных отношений преобладает взгляд на землю как на объект купли-продажи и других сделок с землей, как объект недвижимости и при этом совершенно забывается, что земля – это уникальный природный ресурс, обладающий особым свойством – плодородием.

Плодородие земли – главный отличительный признак ее сельскохозяйственного предназначения. **Главный показатель плодородия земель** – наличие в почвенном покрове органического вещества (гумуса).

Считаем, что проблема эффективного использования земельных ресурсов может быть решена только при условии разностороннего подхода к земельным ресурсам, рассматривающего землю и как привлекательный объект недвижимости, и как уникальный элемент природной среды [51].

Наблюдения последних лет показали катастрофическое снижение почвенного плодородия.

Так, в Краснодарском крае содержание гумуса в пахотном слое снижается на 0,03-0,05 % в год. Как пространственный базис земля остается вечной, но при использовании в сельскохозяйственном производстве происходит расходование питательных веществ и гумуса, не всегда восполняемое существующими системами земледелия. Поэтому в процессе воспроизводства обязательным условием должно стать воспроизводство почвенного плодородия [101].

Площадь земельного фонда Российской Федерации на 01.01.2018 составила 1 712,5 млн га без учета внутренних морских вод и территориального моря. Значительная часть приходится на тундру, тайгу, горные массивы. Преобладают земли лесного фонда, занимая 65,8 %, доля земель сельскохозяйственного назначения составляет 22,4 % (рисунок 2).

Площадь земельного фонда Российской Федерации в 2015 г. увеличилась на 2,7 млн га за счет учета земель Республики Крым.

С 2005 г. по 2018 г. по информации Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю изменения произошли во всех категориях земель. В большей степени они коснулись категории земель сельскохозяйственного назначения, земель особо охраняемых территорий и запаса.

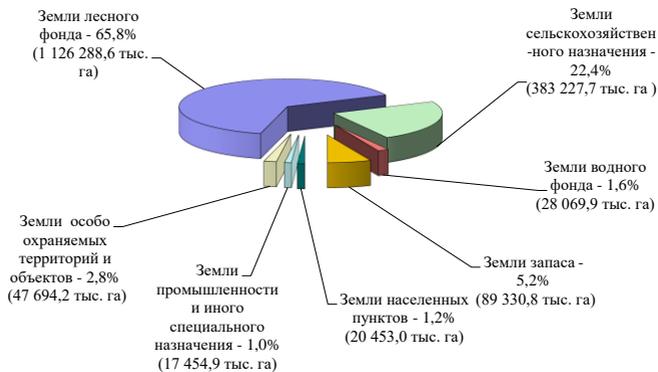


Рисунок 2 – Распределение земельного фонда Российской Федерации по категориям, на 01.01.2018 г., млн га

Земли сельскохозяйственного назначения уменьшились на 17,8 млн га или 4,4 %, земли запаса – на 16,6 млн га или 15,6 %. Земли промышленности и иного специального назначения увеличились на 0,8 млн га или 4,2 %, земли населенных пунктов выросли на 1,4 млн га или 7,3 %, земли лесного фонда – на 21,5 млн га или 1,9 %.

Уменьшение площади земель сельскохозяйственного назначения связано с перераспределением земель в стране, с переводом их в другие категории. Эти земли выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим, подлежат особой охране.

В Российской Федерации по информации Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю общая площадь сельскохозяйственных угодий по всем категориям земель на 01.01.2018 составила 222,0 млн га (таблица 1).

Таблица 1 – Динамика площадей и структуры сельскохозяйственных угодий Российской Федерации, млн га

Год	Сельскохозяйственные угодья			
	всего	в том числе		
		пашня	сенокосы и пастбища	залежь
1990	222,4	132,3	87,9	0,3
2000	221,1	124,4	90,9	3,9
2005	220,7	121,8	92,1	5,0
2010	220,4	121,4	92,1	5,1
2015	222,1	122,7	92,5	4,9
2017	222,0	122,7	92,5	4,9

Площадь сельскохозяйственных угодий, имеющих в Российской Федерации, сопоставима с площадью аналогичных земель в 25 странах Евросоюза вместе взятых [30, 69, 97].

1.2 Понятие землевладения, землепользования

В условиях современной земельной реформы особую роль играет институт землепользования, который достаточно высоко был развит и в период командно-административной экономики, несмотря на то, что в земельном законодательстве РФ отсутствует понятие «землепользование».

Введение права частной собственности на землю потребовало создание нового организационно-экономического механизма регулирования земельных отношений.

Землепользование предполагает с одной стороны – распоряжение земельной собственностью, использование земельных участков, прежде всего в сельском хозяйстве, с другой стороны – это юридическое право пользования землей. Кроме того, эффективное землепользование обеспечивает решение социальных вопросов сельской местности.

Под **землепользованием** понимается использование земли в соответствии с установленным законом порядком.

Социально экономическая сущность землепользования определяется характером общественного производства, конкретным социальным типом хозяйства в котором земля функционирует как средство производства.

Землевладение – обладание участком земли юридическим или физическим лицом на условиях права собственности.

Системы и формы землепользования складываются и изменяются в процессе исторического развития и смены производственных отношений. В современной России формы землепользования основаны на двух видах прав – вещных и обязательственных (рисунок 3).

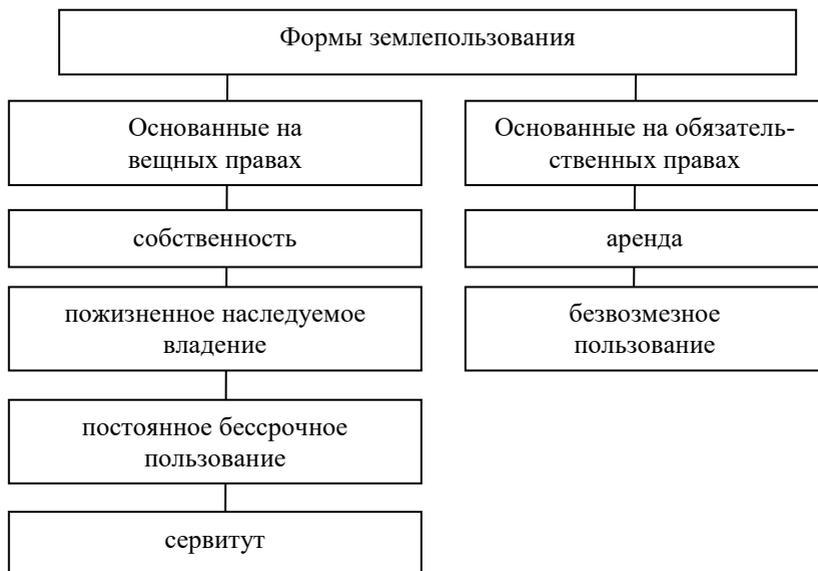


Рисунок 3 – Формы землепользования [47]

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданами по основаниям

и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности. Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицам, указанным в Земельном кодексе Российской Федерации. В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, вправе самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью. Лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, не вправе распоряжаться такими земельными участками, за исключением случаев заключения соглашения об установлении сервитута и передачи земельного участка в безвозмездное пользование гражд-

данину в виде служебного надела в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации [3].

1.3 Понятие земельной собственности, земельных отношений

В экономической теории под правом собственности понимают совокупность властных прав, санкционированных поведенческих отношений, складывающихся между людьми по поводу использования ими экономических благ.

Академик РАН В. В. Алексеев считает, что **собственность** – это исторически определенный способ присвоения людьми предметов потребления. Она всегда связана с вещью, но не является самой вещью, а отношением людей по поводу вещи. При смене характера общественных институтов отношения собственности меняются почти автоматически [20].

Что касается права частной собственности на землю, то здесь речь идет о двух взаимосвязанных аспектах: право собственника как свобода и право собственника как социальная обязанность. В этой связи русский правовед и философ И. А. Ильин писал: «Новые поколения должны воспитываться в убеждении, что частная собственность не просто «право», а нравственно обязывающее право. Собственность обязывает каждого к творческому использованию всех его возможностей; к несению больших общественных тягот и государственных повинностей...» [59].

Нельзя не согласиться с А. В. Чаяновым, что «...для народа важна не собственность на землю, а важно то, чтобы он получил доступ к земле и чтобы ему не мешали работать на ней устойчиво и производительно. Ему важно также, чтобы земля не скапливалась в руках новых богачей. Между тем при частной собственности земля весьма легко ускользает из рук бедных землевладельцев и скапливается в руках богатых» [92].

Так как комплекс отношений, складывающихся в результате использования земельных ресурсов, предопределяется отношениями собственности, то в системе земельных отношений

собственности отводится ключевая роль. **Собственность** – это система отношений по поводу присвоения, владения, пользования и распоряжения имуществом.

«Экономический словарь» определяет **собственность** как категорию, раскрывающую экономические и юридические отношения между людьми по поводу присвоения, владения, распоряжения и пользования благами. При этом блага могут иметь вещественную, денежную и интеллектуальную форму [46].

Современная экономическая наука трактует собственность как отношения человека к имуществу, отношения собственности являются отражением реального владения каким-либо имуществом, а также пользования и распоряжения им. Однако функции распорядительства и пользования могут быть переданы владельцем в другие руки, например, при аренде земельного участка. В этом случае следует делегировать и функцию экономической ответственности в виде системы правовых и экономических мер, штрафов и санкций.

В отличие от других объектов собственности, собственность на землю всегда в какой-то степени остается неполной, права собственника ограничены тем, что землю, в отличие от другой недвижимости, нельзя перемещать в пространстве, следует использовать строго в соответствии с целевым назначением. Законодательно ограничен оборот земель, не подлежат приватизации. Это земли заповедников, земли общего пользования в населенных пунктах, особо ценные земли.

Понятие «**объект недвижимости**» традиционно определяется как совокупность земельного участка и его улучшений.

Законодательная база отношений земельной собственности остается противоречивой, так как Земельный кодекс не дает определения понятий «собственность», «владение» и «распоряжение». Земельный кодекс не дает определения частной собственности на землю, в то время как Конституция РФ определяет, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (рисунок 4) [1].

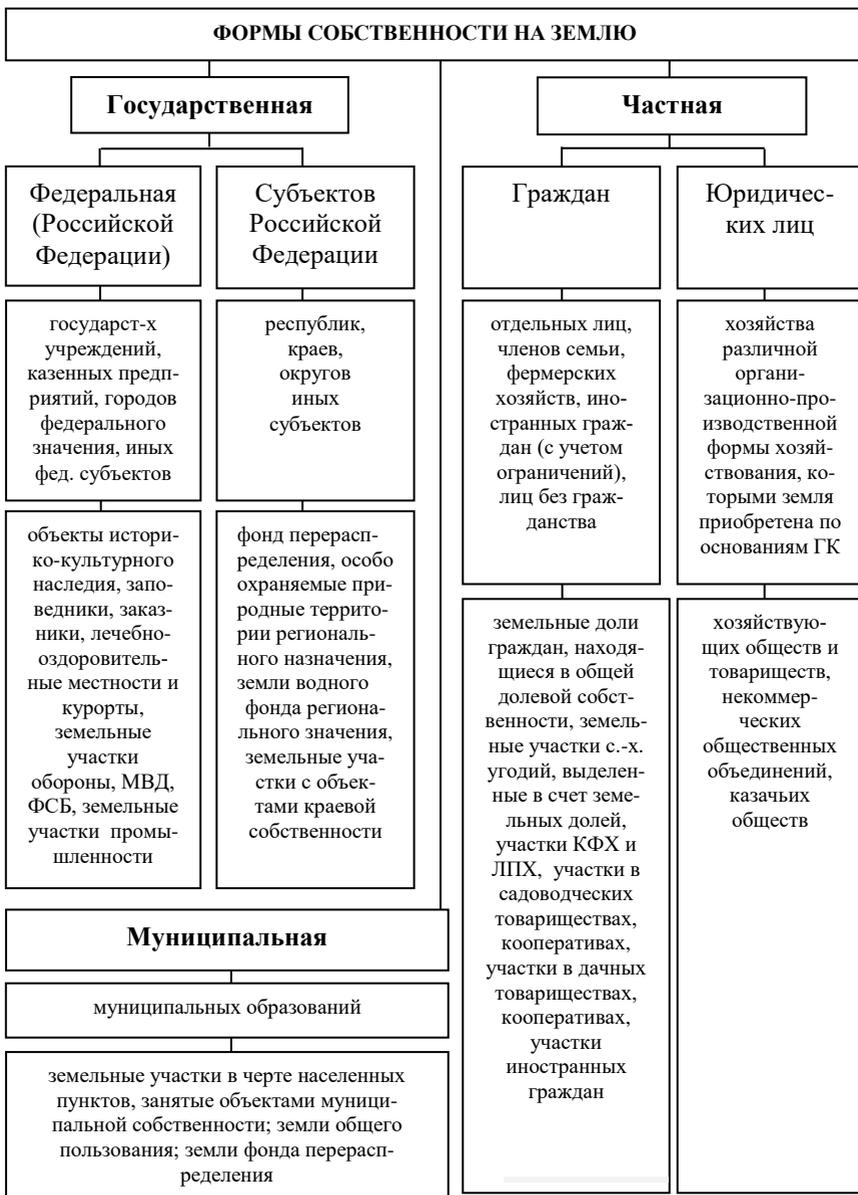


Рисунок 4 – Формы собственности на землю [97]

Гражданский кодекс рассматривает землю как объект права собственности или объект недвижимого имущества. В то время как Земельный кодекс не рассматривает землю, как объект недвижимости и в этом вопросе противоречит с Гражданским кодексом.

Право собственности на земельные участки может возникнуть на основании заключенного договора купли-продажи, мены, дарения, переходит к другим лицам по наследству на основании решения суда.

Собственностью граждан и юридических лиц являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации. Право собственности на землю не абсолютно, так как права землевладельцев законодательно ограничены в интересах общества и государства. При этом установлен особый режим земли как природного ограниченного ресурса. В частности, к государственной собственности относится вся земля, которая не передана в частную или муниципальную собственность.

Собственность на землю – одно из коренных, базисных социально-экономических отношений любой общественно-экономической формации, это необходимо учитывать в процессе развития земельных отношений в аграрном секторе экономики.

По мнению академика РАН С. Н. Волкова **земельные отношения** представляют собой общественные отношения людей, связанные с владением и пользованием землей; они являются составной частью производственных отношений и по своей природе относятся к экономическому базису общества [52].

Варламов А. А. **земельные отношения** характеризует как сферу общественных отношений, связанную с землей как специфическим объектом. Это система социально-экономических связей по поводу владения, пользования и распоряжения землей, включая ее куплю-продажу, сдачу в аренду, организацию использования [49].

Исключительную важность земельных отношений как совокупности «отношений, возникающих между субъектами земельного права по поводу владения, пользования и распоряжения землей...» подчеркивает и академик РАН В. В. Миросердов. Академик РАН Н. В. Комов отмечает, что земельные отношения выступают в виде организационных, экономических, юридически закрепленных связей людей и организаций по поводу земельных ресурсов [62].

Современный этап развития земельных отношений в России характеризуется отсутствием системности, т. е. саморазвивающейся, саморегулируемой и упорядоченной совокупности отношений взаимодействия физических и юридических лиц, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, занимающихся вопросами реализации земельной политики. Самые острые проблемы сфокусированы на неэффективной земельной политике и земельных отношениях, которые стали тормозом развития производственных и общественных отношений в целом.

По нашему мнению, **земельные отношения** представляют собой систему взаимосвязанных элементов, обеспечивающих развитие трансформации земельных отношений, адекватной требованиям современной экономики, активного оборота земельных участков, формирование объективного уровня земельных платежей с целью эффективного сельскохозяйственного производства (рисунок 5).

Субъектом земельных отношений можно считать всех, кто участвует в земельных отношениях, это государство, муниципальные образования, юридические лица, граждане.

Земля выступает важнейшим объектом собственности, и в этом ее качестве на нее распространяются и права, которые определяет законодательство, а также и нормы ответственности, налагаемые на субъекта этих прав.

А. А. Варламов, С. А. Гальченко, Е. И. Аврунев называют **объектом земельных отношений** «юридически однородный и

пространственно ограниченный на местности земельный массив, по поводу которого возникают земельные отношения» [48].



Рисунок 5 – Основные задачи, факторы, принципы, функции регулирования системы земельных отношений в аграрном производстве [97]

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации определены категории участников земельных отношений, приведенные на рисунке 6.

Категории участников земельных отношений	
собственники земельных участков	лица, являющиеся собственниками земельных участков
землепользователи	лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования
землевладельцы	лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения
арендаторы земельных участков	лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды
обладатели сервитута	лица, имеющие право ограниченного пользования чужим земельным участком
правообладатели земельных участков	собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков
обладатели публичного сервитута	лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса

Рисунок 6 – Категории участников земельных отношений согласно Земельному кодексу Российской Федерации [3]

Н. В. Комов **объектами земельных отношений** называет земельные участки, части земельных участков, земельные доли в праве общей собственности на землю и права на них. Он конкретно в соответствии с земельным законодательством определяет объекты земельных отношений, так как только земельные участки, части земельных участков подлежат постановке на кадастровый учет и регистрации в органах юстиции [62].

В сельскохозяйственном производстве, несомненно, **объектом земельных отношений** является земельный участок, по поводу которого у хозяйствующих субъектов возникают отношения владения, распоряжения, пользования.

Земельный участок должен иметь владельца или пользователя, определенные границы, фиксированную площадь, кадастровый номер, разрешенное использование, кадастровую стоимость, должен быть зарегистрирован в едином государственном реестре недвижимости.

Земельный участок можно рассматривать как финансовый актив предприятия, который можно продавать, сдавать в аренду, отдавать в залог. Остается открытым вопрос об объективной стоимостной оценке земельных ресурсов для постановки их на баланс предприятия.

Согласно Земельному кодексу РФ, **земельный участок** как объект права собственности и иных предусмотренных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи [3, 25, 81, 82, 87, 89, 97, 107-109].

Характеристика земельного участка на рынке недвижимости представлена на рисунке 7.



Рисунок 7 – Характеристики земельного участка [97]

Особенности земельного участка как объекта недвижимости представлены на рисунке 8.



Рисунок 8 – Особенности земельного участка как объекта недвижимости [44]

Вопросы для контроля знаний

1. Приведите характеристику земли как природного ресурса, главного средства аграрного производства.
2. Приведите характеристику земельного участка как природного объекта, объекта недвижимости, объекта земельных отношений.
3. Приведите характеристику земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.
4. Дайте определение плодородию земли.
5. Назовите главный показатель плодородия земли.
6. Дайте определение понятиям «землепользование», «землевладение» и «земельный участок».
7. Назовите формы землепользования.

8. Назовите особенности землепользования в рыночной экономике.

9. Дайте определение понятию «право пожизненного наследуемого владения».

10. Дайте определение понятию «право постоянного (бессрочного) пользования».

11. Приведите характеристику структуры сельскохозяйственных угодий Российской Федерации.

12. Дайте определение понятию «объект недвижимости».

13. Дайте определение понятию «земельный участок» согласно Земельному кодексу РФ.

14. Назовите особенности земельного участка как объекта недвижимости.

15. Назовите особенности земельного участка как объекта экономических отношений и как объекта правовых отношений.

16. Дайте определение понятию «собственность». Назовите формы собственности на землю.

17. Дайте определение понятию «земельные отношения».

18. Назовите объекты земельных отношений.

19. Кто является субъектом земельных отношений?

20. Назовите категории участников земельных отношений в соответствии с Земельным кодексом РФ.

2 ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ (ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ)

2.1 Теоретические аспекты эффективности землепользования (землевладения)

Эффективность – это достижение наибольшего объема производства с применением имеющегося ограниченного количества ресурсов или обеспечение заданного выпуска продукции при минимальных затратах, в настоящее время чаще используется понятие «оптимальных затрат».

Следует различать понятия «эффект» и «эффективность». **«Эффект»** – это результат или следствие каких-либо действий. В качестве экономического эффекта часто выступает прибыль, экономия затрат или ресурсов. Полученный эффект не может в полной мере характеризовать выгодность тех или иных мероприятий, так как не дает представления о затратах, благодаря которым он был получен. Только сравнив полученный результат с теми расходами, которые его обеспечили можно судить об экономической эффективности производимых мероприятий.

Эффективность всегда предполагает соизмерение результата (эффекта) и затрат, которые этот результат вызвали. Таким образом, **эффективность – это относительная величина, которая выражает отдачу совокупных вложений**. В сельском хозяйстве это получение максимального количества продукции определенного качества на 1 га земли, на 1 голову скота, на 1 рубль основных производственных фондов и оборотных средств при минимальных затратах живого и овеществленного труда.

Эффективное землепользование (землевладение) предполагает формирование условий для обеспечения расширенного воспроизводства, позволяющее сельскохозяйственному производству динамично развиваться, производить продукцию, ориентируясь на максимальную прибыль при условии оптимальных затрат.

Эффективность землепользования (землевладения) заключается в обеспечении рационального соединения земельных, трудовых, материальных и финансовых ресурсов.

Экологическая эффективность связана с необходимостью охраны природы, воспроизводства и рационального использования природных ресурсов. Проявляется она через влияние землеустроительных мероприятий на окружающую природную среду и характер использования земли. Первоочередное значение имеют рекультивация земель, их защита от эрозии, осуществление природоохранных мер.

Экономическая эффективность обусловлена влиянием организации территории на организацию производства и наоборот. Землеустроительные решения должны способствовать созданию оптимальных пропорций производства, улучшению условий хозяйствования, что прямо сказывается на результативных показателях деятельности организаций. Определяется экономическая эффективность землепользований (землевладений) системой показателей.

Социальная эффективность характеризуется укреплением земельных отношений, стабильностью прав землепользователей (землевладельцев). Она показывает, как повлияли результаты землеустроительных мероприятий на жизнь и деятельность человека [45, 73].

2.2 Экономические показатели оценки эффективности землепользования (землевладения)

Экономическую эффективность землепользования необходимо определять путем использования системы показателей: капитальные затраты; ежегодные издержки производства; ежегодный прирост продукции, прирост чистого дохода; срок окупаемости капитальных вложений; коэффициент эффективности капитальных вложений (таблица 2).

Таблица 2 – Экономические показатели оценки эффективности землепользования (землевладения)

Формула	Показатели
$\Delta\text{ЧД} = \Delta\text{СВП} - \text{ПЗ}$	<p>$\Delta\text{ЧД}$ – прирост чистого дохода; $\Delta\text{СВП}$ – прирост ежегодной стоимости дополнительной валовой продукции; ПЗ – ежегодные издержки производства.</p>
$T = \frac{\text{КВ}}{D} \text{ или } \frac{\text{КВ}}{\text{Э}_{\text{пз}}}$	<p>T – срок окупаемости капитальных вложений; КВ – сумма капитальных вложений, руб.; D – доход, полученный в результате капитальных вложений и представляющий собой либо прибыль, либо чистый доход, руб. $\text{Э}_{\text{пз}}$ – экономия производственных затрат, руб.</p>
$T = (C_{c1} - C_{c2}) \cdot \text{ВП}_2$	<p>T – срок окупаемости; C_{c1}, C_{c2} – себестоимость единицы продукции до и после капитальных вложений, руб.; ВП_2 – объем выпуска продукции после использования капитальных вложений, ед.</p>
$K_{\text{эф}} = \frac{1}{T} \text{ или } \frac{D}{\text{КВ}}$	<p>$K_{\text{эф}}$ – коэффициент эффективности капитальных вложений; T – срок окупаемости капитальных вложений; КВ – сумма капитальных вложений, руб.; D – доход, полученный в результате капитальных вложений и представляющий собой либо прибыль, либо чистый доход, руб.</p>
$\begin{aligned} \text{ПрЗ} &= \text{КВ} \cdot \text{Ен} + \text{Сс} \rightarrow \\ &\quad \min \\ &\quad \text{или} \\ \text{ПрЗ} &= \text{Сс} \cdot \text{Тн} + \text{КВ} \rightarrow \\ &\quad \min \end{aligned}$	<p>ПрЗ – приведенные затраты; Сс – себестоимость, руб.; КВ – сумма капитальных вложений, руб.; Ен – нормативный коэффициент эффективности КВ (\min допустимая отдача с каждого рубля вложений); Тн – нормативный срок окупаемости, лет.</p>

2.3 Экологические показатели оценки эффективности организации территории землепользования (землевладения)

Экологические показатели оценки эффективности землепользования (землевладения) приведены на рисунке 9 и в таблице 3 [45].

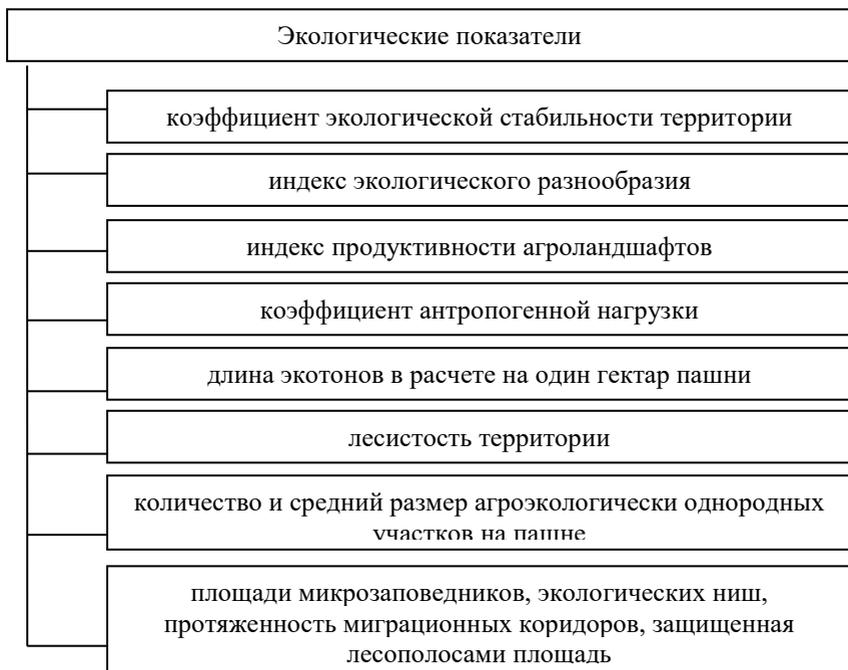


Рисунок 9 – Экологические показатели оценки природоохранной организации территории

Некоторые природоохранные мероприятия (залужение балок, проектирование микрорезервов), требуя капитальных затрат, не приносят экономического эффекта, а, напротив, вызывают потери сельскохозяйственного производства. В таких случаях необходимо учитывать их социальный эффект и их экологическую значимость.

Таблица 3 – Экологические показатели оценки эффективности организации территории землепользования (землевладения) [45]

Формула	Показатели
$K_{\text{ЭК.СТ}} = \frac{\sum_{i=1}^n P_i \times K_i}{\sum_{i=1}^n P_i} \times K_p$	<p>$K_{\text{ЭК.СТ}}$ – коэффициент экологической стабильности территории; K_i – коэффициент экологической стабильности угодья i-го вида; P_i – площадь угодья i-го вида; K_p – коэффициент морфологической стабильности рельефа.</p>
$K_{\text{АН}} = \frac{\sum_{i=1}^n P_i \times B_i}{\sum_{i=1}^n P_i}$	<p>$K_{\text{АН}}$ – коэффициент антропогенной нагрузки; P_i – площадь земель с соответствующим уровнем антропогенной нагрузки, га; B_i – балл, соответствующий площади с определенным уровнем антропогенной нагрузки.</p>
$D = \frac{\ln P \cdot 100}{\ln (10/K_B)}$	<p>D – ширина благоприятной экологической зоны; P – площадь угодья, га; K_B – коэффициент экологического влияния угодья на окружающие земли.</p>
$J_p = \frac{\sum l_i}{(S_T - S_K)}$	<p>J_p – индекс экологического разнообразия территории; l_i – длина i-го экотона, м; $\sum l_i$ – общая длина границ экотонів, м; S_T – площадь территории, га; S_K – площадь естественных компенсирующих угодий (участков экологически стабильных угодий), га.</p>
$J_{\text{П}} = \frac{\sum l_i \cdot K_{\text{ПР}}}{S_a}$	<p>$J_{\text{П}}$ – индекс продуктивности агроландшафтов с учетом «краевого эффекта»; $K_{\text{ПР}}$ – коэффициент увеличения продуктивности угодий вследствие «краевого эффекта», равный примерно 0,1–0,2; S_a – площадь агроландшафта, м²</p>

Большое значение для повышения экологической стабильности территории имеет осуществление специальной системы мероприятий. Это организационно-хозяйственные, аг-

ротехнические, лесомелиоративные и гидротехнические мероприятия по защите земель от эрозии, природоохранные меры, комплекс работ по повышению плодородия земель и создания условий для воспроизводства плодородия почв.

Среди **опасных негативных процессов** на территории Российской Федерации интенсивно развиваются эрозия, дефляция, заболачивание, засоление, опустынивание, подтопление, зарастание сельскохозяйственных угодий кустарником и мелколесьем и другие процессы, ведущие к потере плодородия сельскохозяйственных угодий и выводу их из хозяйственного оборота.

Данный процесс усугубляется тем, что немалые площади земель сельскохозяйственного назначения, выводятся из оборота в связи с промышленным и гражданским строительством, расширением земель населенных пунктов. И значительная часть сельхозпроизводителей, в целях недопущения развала экономики своих организаций, в последние годы стала увеличивать посевные площади высокорентабельных культур, нарушать установленные годами системы земледелия. Это тоже стало причиной нарастающего ухудшения эколого-хозяйственного состояния земель сельскохозяйственного назначения.

По данным мониторинга, проведенного в 2008 г в Краснодарском крае, **ветровой и водной эрозии** подвержено 1965,4 тыс. га сельскохозяйственных угодий или 41,8 % всех земель сельскохозяйственного назначения.

Ветровой эрозии подвержено более 60 % всех сельскохозяйственных угодий, из них дефлировано в слабой и средней степени около 33 %.

Общая площадь сельхозугодий, **подверженных водной эрозии**, достигала 903,2 тыс. га или 19,2 % всех сельскохозяйственных угодий. Водной эрозией повреждены практически все пахотные земли и многолетние насаждения на склонах в предгорных и горных агроландшафтах Краснодарского края.

В Краснодарском крае за последние 20 лет скорость **падения содержания гумуса** в пахотном слое достигает 0,03 % в год. Исследованиями института «Кубаньгипрозем» установлено, что в черноземах обыкновенных снизилось содержание гумуса с 4,25 до 3,94 % ежегодное снижение составило 0,031 %, в черноземах типичных содержание гумуса снизилось с 4,22 до 4,0 %, ежегодное снижение составило 0,022 %, в черноземах выщелоченных – с 4,45 до 4,05 % или 0,04 % ежегодно. С уменьшением содержания и запасов гумуса снижается энергетический потенциал почвы, ее плодородие [60].

Условием эффективного развития землевладения (землепользования) должно стать сохранение устойчивости ландшафтов, бережное использование природно-ресурсного потенциала, восстановление почвенного плодородия. Назрела необходимость перехода от зональной к адаптивной организации территории сельскохозяйственного предприятия.

Основой адаптивных систем земледелия являются проекты внутрихозяйственного землеустройства. До конца 80-х г. внутрихозяйственное землеустройство было одним из основных видов землеустроительных работ. Для каждой сельскохозяйственной организации составлялся проект внутрихозяйственного землеустройства, намеченная в нем организация территории являлась обязательной для исполнения. За 1976-1990 гг. было составлено 23254 проекта внутрихозяйственного землеустройства, которые обновлялись раз в 7-10 лет.

Современные авторы утверждают, что отсутствие реальных работ по землеустройству с 1991 г. сказалось существенным образом на состоянии и эффективности каждого землепользования и экономики страны в целом [28, 33, 38, 50, 53, 64, 71, 80, 88, 91, 93, 97, 114, 118].

Адаптивно-ландшафтный подход организации территории позволяет в соответствии с учетом природных, почвенных, гидрогеологических и производственных особенностей ландшафтов осуществлять эффективное сельскохозяйственное производство. Система земледелия должна быть хо-

рошо адаптирована к природным ландшафтам, создавать предпосылки для рационального использования земли, повышения почвенного плодородия, получения высоких и устойчивых урожаев. Этот подход поможет снизить антропогенные затраты и увеличить эффективность аграрного производства.

Сущность адаптивно-ландшафтных систем земледелия заключается в максимальном использовании всех природных факторов для формирования урожая: рельефа, почвы, водных ресурсов, климата и максимальном приспособлении (адаптации) культур и технологий их возделывания к особенностям каждого конкретного ландшафта.

Главная роль в повышение эффективности использования земли должна принадлежать государству, которое разрабатывает и осуществляет целевые программы по сохранению земельных угодий, способствующие недопущению их сокращения и не целевого использования. За годы современной реформы созданная в конце XX в. мощная единая землеустроительная служба страны была упразднена, а высококвалифицированные специалисты уволены, их места оказались занятыми специалистами других профессий, не имеющих отношения к земельным проблемам.

Повышению эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения, укреплению стабильности землепользования (землевладения) сельскохозяйственных товаропроизводителей по нашему мнению могут служить следующие мероприятия:

- возродить в Министерстве сельского хозяйства РФ функцию по государственному контролю за использованием, охраной и обороту земель сельскохозяйственного назначения;
- возобновить утраченный государственный учет земель сельскохозяйственного назначения;
- больше уделять внимания защите почвы от эрозий и других разрушительных процессов;
- вовлекать в оборот ранее не используемые земельные участки;

- повышать плодородие земель сельскохозяйственного назначения;
- разрабатывать проекты внутрихозяйственного землеустройства на эколого-ландшафтной основе [58, 103-105, 117].

Вопросы для контроля знаний

1. Дайте определение понятию «эффективность землепользования».
2. Что включает в себя понятие «экологическая эффективность»?
3. Что включает в себя понятие «экономическая эффективность»?
4. Что включает в себя понятие «социальная эффективность»?
5. Назовите экономические показатели оценки эффективности землепользования.
6. Назовите экологические показатели оценки эффективности землепользования.
7. Приведите характеристику использования земельных ресурсов в Краснодарском крае.
8. Определите, что является основой адаптивных систем земледелия.
9. Что включает в себя понятие «адаптивно-ландшафтный подход к организации территории землепользования»?
10. Назовите мероприятия, которые позволят повысить эффективность использования земли.

3 СТОИМОСТНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ

3.1 Понятие земельной ренты

Рентные отношения в сельском хозяйстве остаются предметом научных дискуссий длительный период. В условиях развития рыночных отношений в России проблема формирования земельной ренты остается актуальной.

Ученые-физиократы – Ф. Кэне и А. Тюрго земельную ренту рассматривали как всеобщую форму прибавочной стоимости, полученную за счет естественного плодородия почвы, объясняя ее происхождение производительностью земледельческого труда.

Основные положения теории земельной ренты заложили представители классической школы политэкономии, исходя из теории стоимости – У. Петти, А. Смит, Д. Рикардо, К. Маркс, А. Маршалл и другие. Они увязывали ренту и земельную собственность.

По мнению Д. Рикардо, рента появляется тогда, когда рост населения принуждает разрабатывать земли низшего качества или хуже расположенные. **Рента** образуется от редкости хороших земель и необходимости осваивать худшие по качеству земли. **Рентообразующими факторами** являются разный природный потенциал участков (плодородие) и разная удаленность этих участков от рынков реализации продукции.

В настоящее время дифференциальную земельную ренту I различают по естественному плодородию и по местоположению участков.

Дифференциальная земельная рента I по плодородию – это разница между общественной ценой производства продукции сельского хозяйства и индивидуальной ценой производства на средних и высокоплодородных участках земли. Дифференциальную земельную ренту I получает собственник земли, но основная часть ее изымается в форме земельного налога и должна использоваться в интересах всего общества.

Дифференциальная земельная рента II является следствием дополнительных капиталовложений на обрабатываемых участках, что дает возможность получать больше продукции и дополнительную прибыль. Если собственник земли сам вкладывает дополнительные средства на обрабатываемом участке, то рента II присваивается им. Если земля сдается в аренду, то ренту II получает арендатор. Если интенсификация экономически эффективна, то дифференциальную ренту II можно получить и на худших по плодородию участках.

Монополия частной собственности на землю приводит к возникновению **абсолютной земельной ренты**, которая возникает в связи с монополией собственника на распоряжение землей. Ее получает владелец земельного участка.

Монопольная земельная рента связана с установлением монопольной цены. Некоторые земельные участки по своим качественным характеристикам уникальны, например, виноградопригодные земельные участки, или пригодные для размещения чайных плантаций, риса. В связи с их уникальностью на этих земельных участках формируется монопольная земельная рента [73].

3.2 Стоимостная оценка земельных участков

Оценка объекта недвижимости – это методически обоснованное мнение эксперта о стоимости объекта недвижимости и процесс ее определения.

Субъектами отношений при оценке выступают: с одной стороны – физические лица, получившие квалификационный аттестат оценщика, состоящие в саморегулируемых организациях; с другой стороны – заказчики оценки.

Показатели стоимостной оценки земли используются при совершении сделок покупки-продажи, определении ставок земельного налога, в ипотечных операциях, при заключении договоров аренды, установлении стартовых цен на конкурсах и аукционах, при определении компенсационных выплат при

изъятии земельных участков (рисунок 10).

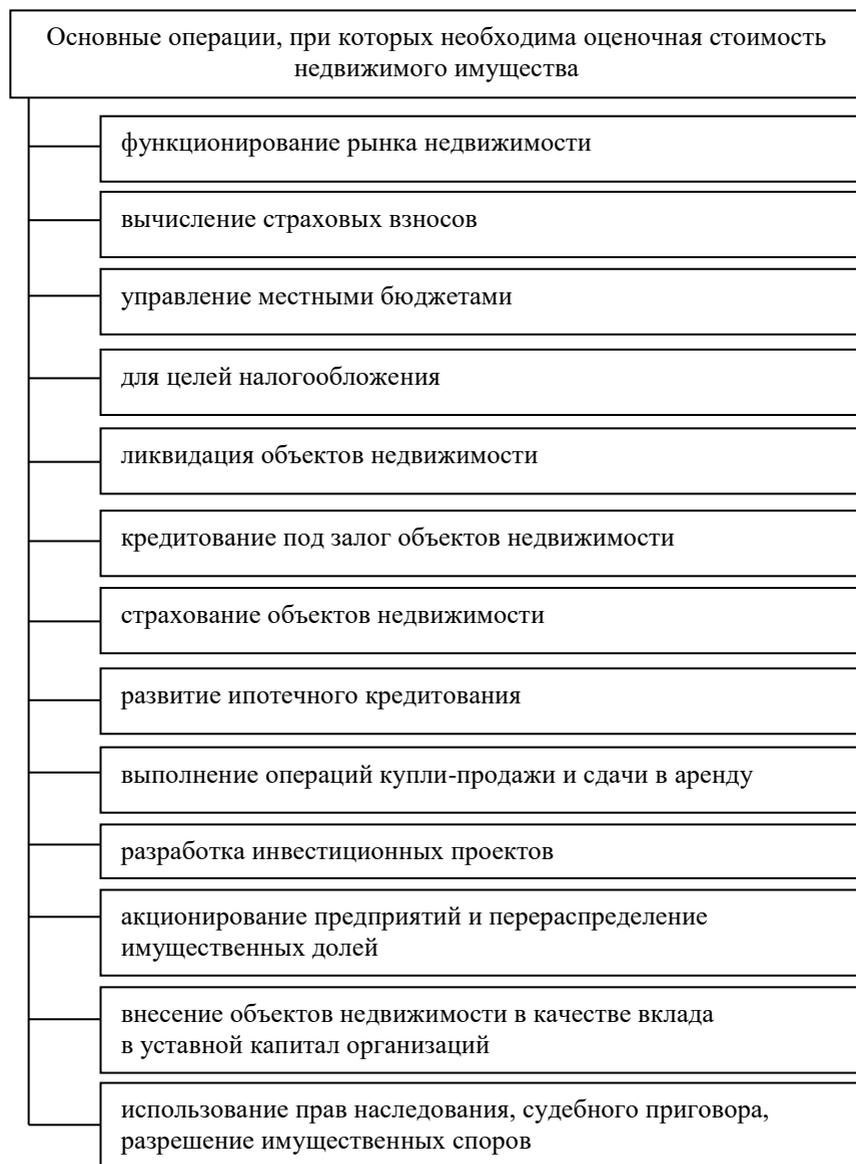


Рисунок 10 – Операции, использующие стоимостную оценку объектов недвижимости

Цена как денежное выражение стоимости является важнейшим элементом механизма, регулирующего земельные отношения, земельный рынок. При этом земля является самым сложным объектом в составе объектов недвижимости.

Стоимость – экономическая категория, которая характеризует взаимоотношения между товаром и субъектами рынка. Стоимость выступает денежным мерилем ценности конкретного товара. Выделяют следующие элементы, определяющие формирование стоимости для конкретного объекта: полезность, спрос, ограниченность предложения, отчуждаемость прав. В теории оценки полезность объекта собственности рассматривается как его способность приносить доход.

Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО-1) «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» определяет **оценочную стоимость**, как расчетную величину цены объекта оценки, определенную на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Оценочная стоимость не рассматривается на определенный период времени, что отличает ее от цены.

Цена, в отличие от стоимости, необходима только при совершении сделки. **Цена (price)** – конкретная денежная сумма, требуемая, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками сделки.

Выделяют следующие **виды стоимости** – рыночную, страховую, инвестиционную, ликвидационную, балансовую, залоговую, кадастровую.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции. При расчете рыночной стоимости земли предметом оценки выступает рыночная стоимость права собственности на земельный участок и иных прав, дающих возможность получать те или иные выгоды от оцениваемого земельного участка.

Датой оценки является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Страховая стоимость показывает стоимость полного возмещения ущерба при наступлении страхового случая, вследствие стихийных бедствий и явлений природного, техногенного и антропогенного характера.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта в конкретном инвестиционном проекте для конкретного инвестора. Основное отличие инвестиционной стоимости от рыночной в том, что она определяется при использовании объекта в некотором заданном инвестиционном проекте при фиксированных целях использования, то есть это стоимость не в обмене, а в использовании. Инвестиционная стоимость чаще всего применяется для оценки эффективности проекта или для раздела долей в инвестиционных проектах, когда собственник объекта и инвестор – разные лица и они хотят урегулировать свои отношения на основании справедливого раздела будущих инвестиционных доходов.

Ликвидационная стоимость – это, фактически, рыночная стоимость, но рассчитанная при одном чрезвычайном условии – период времени, отведенный на продажу объекта оценки, меньше чем средний срок экспозиции аналогичных объектов на рынке. Применение ликвидационной стоимости оправдано в случаях, когда применить стандартные сроки экспозиции невозможно по причинам физического или юридического характера.

Балансовая стоимость – это стоимость, по которой элемент активов учитывается в балансе.

Залоговая стоимость – стоимость земельного участка в целях обеспечения кредита.

Кадастровая стоимость земли является не только основой для расчета налогов, но и основанием для всевозможных ограничений по использованию земли. Многие процедуры, предусмотренные в Земельном кодексе РФ (выкуп земельного участка, аренда земельного участка), содержат ссылки на кадастровую стоимость. Таким образом, это установленный гос-

ударством ориентир, на основании которого рассчитывается выкупная цена земельного участка и другие нормативы.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. На основании оценки органы исполнительной власти субъектов РФ утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району [44].

3.3 Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения

В РФ в результате проведения работ по государственной кадастровой оценке собраны колоссальные массивы информации, значение которых для государства гораздо больше, чем можно было себе представить во время подготовки и принятия указанных нормативно-правовых актов.

Результаты государственной кадастровой оценки земель могут использоваться не только для целей налогообложения, но и для таких целей, как:

- определение арендных ставок, моделирование арендных поступлений в зависимости от арендных ставок и вида использования;
- планирование доходной части муниципального и регионального бюджетов от земельных платежей;
- оценочное зонирование, необходимое для принятия управленческих решений;
- иные цели, установленные законодательством Российской Федерации.

В таблице 4 приведены нормативно-правовые акты, используемые при проведении оценки объектов недвижимости с 1998 г.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Таблица 4 – Нормативно-правовая база оценки объектов недвижимости

Год	Нормативно-правовая база
1	2
1998	Принят Государственной Думой и одобрен Советом Федерации Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Установил правовые основы вопросов регулирования оценочной деятельности для целей совершения сделок с объектами оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации, муниципальным образованиям, юридическим и физическим лицам
2000	Определены и утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 основные правила проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий (утратили силу)
2001	Земельный кодекс Российской Федерации. Установил платность использования земли в Российской Федерации, форма платы за использование земли – земельный налог. На сегодняшний день является основным нормативным правовым актом, регулирующим земельные правоотношения
2001	Утверждена Постановлением Правительства РФ (25.10.2001) № 745 Федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2014–2020)»
2003	Утверждена Приказом Росземкадастра от 20 марта 2003 № П/49 «Методика государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения» (утратила силу)
2005	Утверждены приказом Минэкономразвития РФ от 4 июля 2005 г. № 145 «Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения» (утратили силу)
2005	Утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 14 мая 2005 г. № 99 «Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель водного фонда» (утратили силу)

Продолжение таблицы 4

1	2
2005	Утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 23 июня 2005 г. № 138 «Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов» (утратили силу)
2007	Утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. № 39 «Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» (утратили силу)
2007	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256 Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»(ФСО № 1) (утратил силу)
2007	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255 Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утратил силу)
2007	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254 Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утратил силу)
2010	Приказ Минэкономразвития РФ № 508 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости
2010	Утверждены Приказом Минэкономразвития РФ 20 октября 2010 г. № 445 «Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения». Усовершенствованы методические указания от 2005 г. (утратили силу)
2011	Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 4 июля 2011 г. № 328 Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»
2011	Утверждены Приказом Министерства экономического развития РФ от 9 июля 2011 г. № 382 «Требования к отчету об определении кадастровой стоимости»
2011	Утвержден приказом Министерства экономического развития РФ 7 ноября 2011 г. № 628 Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» (утратил силу)

Продолжение таблицы 4

1	2
2014	Утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2011 г. № 611 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утратил силу)
2015	Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (взамен ФСО № 1 от 2007 г.)
2015	Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (взамен ФСО № 2 от 2007 г.)
2015	Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (взамен ФСО № 3 от 2007 г.)
2015	Утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327 Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»
2016	Принят Государственной Думой и одобрен Советом Федерации Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237 «О государственной кадастровой оценке». Регулирует отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации
2016	Утвержден приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721 Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»
2016	Утвержден приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 722 Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)»
2017	Утверждены приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 «Методические указания о государственной кадастровой оценке». Определяют правила установления кадастровой стоимости для всех категорий земель и всех видов объектов недвижимости

Государственная кадастровая оценка – это комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату. Госу-

дарственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года. Государственную кадастровую оценку земель проводит Федеральная служба Государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), его территориальные органы, а также находящимися в их ведении предприятиями и организациями.

По результатам проведения государственной кадастровой оценки земель кадастровая стоимость участков по состоянию на 1 января календарного года подлежит доведению до сведения налогоплательщиков не позднее 1 марта этого года.

Территориальные органы Росреестра бесплатно предоставляют плательщикам земельного налога сведения о кадастровой стоимости земельных участков в виде кадастрового номера объекта недвижимости и его кадастровой стоимости для целей налогообложения по письменному заявлению.

Мероприятия, обеспечивающиеся применением результатов государственной оценки земель, приведены на рисунке 11.

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Поэтому если в течение года кадастровая стоимость участка изменяется (например, вследствие перевода из одной категории земель в другую, изменения вида разрешенного использования земли), то это никак не скажется на исчислении земельного налога в текущем периоде.

Налоговая база определяется отдельно в отношении долей в праве общей собственности на земельный участок, в отношении которых налогоплательщиками признаются разные учреждения либо установлены различные налоговые ставки.

Для проведения указанных работ привлекаются оценщики, имеющие право на заключение договора об оценке.

Потребность в достоверных показателях оценки сельскохозяйственных угодий испытывают, с одной стороны, собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков, с другой – государ-

ственные и муниципальные органы управления с целью установления справедливых земельных отношений и проведения земельной и налоговой политики.

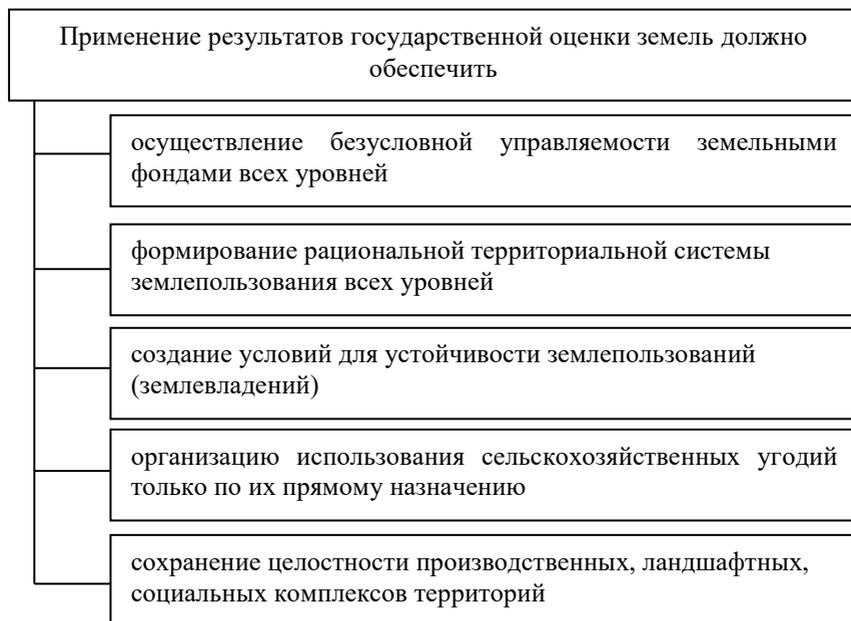


Рисунок 11 – Мероприятия, обеспечивающиеся применением результатов государственной оценки земель

Результаты кадастровой стоимости должны быть утверждены региональным нормативно-правовым актом, опубликованы и переданы в Росреестр для внесения в сведения единого государственного реестра недвижимости.

Особенностью работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости является необходимость в непрерывности мониторинга стоимости недвижимости на рынке, изучении его тенденций. Постоянно должны происходить обновление и модернизация подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости. Важно применять еди-

ный методологический подход, который может быть обеспечен при наличии необходимого количества данных по объектам оценки, непрерывно накапливать дополнительную информацию об объектах недвижимого имущества, а также по ценообразующим факторам.

В Российской Федерации с 1971 по 1990 годы были проведены четыре тура массовой экономической оценки земель сельскохозяйственных угодий по единой методике на основании информации о природно-технологических свойствах почв и производственно-экономической деятельности сельскохозяйственных предприятий. Земельно-оценочные работы выполнялись институтами и предприятиями РосНИИземпроекта, вычислительными центрами. В 1989-1991 гг. в РФ были выполнены работы по массовой внутрихозяйственной оценке земель всех сельскохозяйственных предприятий. Оценка получили каждое поле, рабочий участок или земельный контур внутри землепользования колхоза или совхоза. Массовые земельно-оценочные работы в Российской Федерации проводились в 1999-2000 гг. в соответствии с постановлением правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель» (1999г.) в рамках государственного земельного кадастра.

Работы по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий I тура проведены в Российской Федерации в 2000-2001 годах. Научно-методическое руководство работами в субъектах Европейской части РФ осуществлялось РосНИИземпроектом, Азиатской части – Сибирским филиалом ФГУП «ФКЦ «Земля», которым было разработано также программное обеспечение.

В 2006 году выполнен II тур государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения или актуализация показателей кадастровой стоимости 2000 года.

Вносились изменения в методические подходы к технологии выполнения земельно-оценочных работ. В течение 2011 года более чем в 20 субъектах Российской Федерации проведены работы по государственной кадастровой оценке

земель сельскохозяйственного назначения. В III туре оценки исполнители работ не обеспечивались централизованно разработанными Техническими указаниями, специальным программным обеспечением, типовой структурой отчета об оценке и другими необходимыми нормативно-методическими материалами, были вынуждены разрабатывать их самостоятельно [23, 37, 42, 43, 44, 61, 68].

3.4 Методическое обеспечение и результаты выполнения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Краснодарском крае

После принятия Федерального закона №237 «О государственной кадастровой оценке» [5], распоряжением главы администрации Краснодарского края от 10.04.2017 № 101-р обязанность проведения государственной кадастровой оценки возложена на организацию «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ», которое для этих целей было реорганизовано в государственное бюджетное учреждение и наделено соответствующими полномочиями по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Краснодарского края.

Государственное бюджетное учреждение Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» (далее ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ») – государственное предприятие краевого уровня по выполнению кадастровых, землеустроительных, оценочных и экспертных видов работ на территории Краснодарского края.

Официально ГБУ КК «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» приобрело статус ГБУ с 01.09.2017 года и находится в ведомственном подчинении департамента имущественных отношений Краснодарского края. Службу технической инвентаризации по Краснодарскому краю составляют 44 территориальных отдела, численность которых достигает более 1300 специалистов. Основные работы, выполняемые

ГБУ КК «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» представлены в таблице 5.

Таблица 5 – Деятельность ГБУ КК «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ»

Работы	Основные направления и мероприятия
1	2
Кадастровые работы	<p>Результатом кадастровых работ является:</p> <ul style="list-style-type: none"> – технический план объектов капитального строительства, объектов незавершенного строительства. При необходимости, части объектов для регистрации обременений (ограничений прав); – акт обследования – документ, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости; – межевой план земельного участка с выделением его частей, при необходимости, регистрации обременения (ограничений прав); – карта-план территории.
Геодезия и картография	<p>Проведение геодезических и топографических работ при строительстве и реконструкции зданий и сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> – инженерно-топографические планы в масштабах от 1:200 до 1:5000, в цифровой форме, в том числе, подземные коммуникации и сооружения; – трассирование линейных объектов.
Техническая инвентаризация	<p>Результатом инвентаризации является:</p> <ul style="list-style-type: none"> – технический паспорт объектов недвижимости; – первичная техническая инвентаризация и технический учет объектов капитального строительства, вспомогательных строений и сооружений; – текущая техническая инвентаризация, когда характеристики объекта изменили (перепланировка, реконструкция, снос и т.п.); – предоставление сведений об объектах капитального строительства; <p>консультируем по юридическим вопросам.</p>
Перепланировка	<p>Внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.</p>
Экспертизы и заключения	<p>Разные виды судебных экспертиз: строительно-технические, землеустроительные, оценочные, комплексные.</p>

Продолжение таблицы 5

1	2
Юридические услуги	<ul style="list-style-type: none"> – приватизация недвижимости, в том числе земельные участки; – оформление наследства; – регистрация права на садовые и дачные участки; – регистрация права на недвижимость по решению суда; – получение разрешения на строительство, реконструкцию, перепланировку, переоборудование объектов капитального строительства; – получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; – регистрация права на объект, строительство которого не завершено; – оформление права на гаражи в гаражном кооперативе; – подготовка к судебным разбирательствам по недвижимости.
Предоставление сведений	<p>С 01.11.2016 года ГБУ выдает копии технических паспортов, справок и выписок для объектов на территории Краснодарского края:</p> <ul style="list-style-type: none"> – копии технического паспорта; – учетно-техническая документацию, содержащую сведения о стоимости объекта капитального строительства, помещения; – правоустанавливающий (правоудостоверяющий) документ, хранящийся в материалах инвентарного дела; – выписку из реестровой книги о праве собственности на объект капитального строительства, помещение (до 1998 года); – справку со сведениями об инвентаризационной стоимости объекта; – справку со сведениями о праве собственности на объекты недвижимости (один правообладатель) на территории Краснодарского края; – справку со сведениями о характеристиках объекта технического учета.

ГБУ КК «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» использует передовые технологии и внедряет информационные системы для обеспечения автоматизации процессов. Сотрудниками ГБУ КК «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» на 1 января 2018 года в Краснодарском крае была проведена государственная кадастровая оценка 2 823 928 объектов недвижимости: зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, земельных участков из состава земель лесного и водного фонда, расположенных на территории Краснодарского края [93].

На 1 января 2019 года проведена оценка 421 565 земельных участков из состава категории земель сельскохозяйственного назначения.

Работы по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости являются трудоемким процессом и включают в себя следующие мероприятия (рисунок 12).

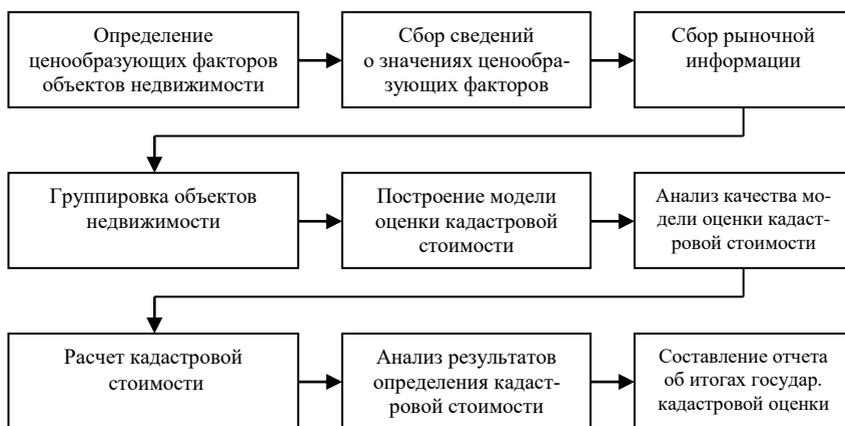


Рисунок 12 – Мероприятия по проведению работ по государственной кадастровой оценке

Для проведения кадастровой оценки, бюджетное учреждение на первом этапе осуществляет сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости,

которая может быть предоставлена официальными источниками (база данных риэлторов, интернет-сайты о продаже, по договорам оферты, агентства по продаже недвижимости и др).

Ценообразующие факторы кадастровой стоимости охватывают сведения о местоположении, физических, технических и эксплуатационных характеристиках, степени благоустройства, ограничениях в их использовании, иных характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости. Каждая группа ценообразующих факторов включает в себя перечень характеристик, без анализа которых невозможно провести адекватную оценку состояния факторов. Ценообразующие факторы представлены на рисунке 13.

Информация обо всех факторах и их характеристиках приводится в отчете о государственной кадастровой оценке объектов недвижимости. Приведенный в методических указаниях о ГКО перечень ценообразующих факторов был откорректирован и дополнен с учетом природно-экономических особенностей Краснодарского края.

Ценообразующие факторы, приведенные в методических указаниях о государственной кадастровой оценке, представляют собой общий набор внешнеэкономических факторов, которые влияют на стоимость объекта оценки при определении и рыночной, и кадастровой стоимостей. Дополненный перечень включает в основном ценообразующие факторы с учетом основной природно-экономической особенности Краснодарского края – наличия морского побережья.

Следующим этапом работ по определению кадастровой стоимости земельных участков и других объектов недвижимости является **группировка объектов недвижимости** на основе сегментации, которая предусмотрена методическими указаниями.



Рисунок 13 – Перечень ценообразующих факторов

При группировке объектов недвижимости оценщик руководствуется комплексной информацией и в каждом конкретном случае принимает решение в зависимости от объёма и характера предоставленной информации. В случае наличия противоречивых характеристик объектов оценщик принимает

решение об отнесении их к той или иной группе по совокупности характеристик: назначение, наименование, разрешенное использование земельного участка и объекта капитального строительства, площадь, адрес.

Основным источником группировки объектов недвижимости должны быть сведения единого государственного реестра недвижимости, которые предоставляются уполномоченным органом в виде перечня объектов оценки. для проведения объективной государственной кадастровой оценки.

Качество информации об объектах недвижимости, содержащейся в ЕГРН, не в полной мере удовлетворяет требованиям достоверности исходной информации.

Более 60 % земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, без учета земельных участков для ведения садоводства и дачного хозяйства, по сведениям ЕГРН имеют вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования» или «для сельскохозяйственного производства». Фактически эти участки используются как пашня, сады, виноградники, пастбища, иногда это пруды, или застроенные территории. Законодательно не предусмотрено в документах выделять вид сельскохозяйственного угодья, более того, на данный момент имеется тенденция не деления сельскохозяйственных земель по видам угодий. Однако проведение государственной кадастровой оценки без учета видов сельскохозяйственных угодий является не объективным, фактически, сады и виноградники имеют значительно большую ценность, чем, например, пастбища.

Необходим постоянный мониторинг земель для получения точной и достоверной информации о фактическом использовании и состоянии земель сельскохозяйственного назначения.

В ходе проведения работ по уточнению фактического использования земельных участков в Краснодарском крае было выявлено более 50 различных видов использования. Наибольшее количество земельных участков являются паш-

ней – 80% от общего количества просмотренных объектов. К древесно-кустарниковой растительности и многолетним насаждениям отнесено 7% участков, к пастбищам и сенокосам – 2%, к застроенным территориям – 1%.

На застроенных земельных участках обнаружены фермы, полевые станы, склады, перерабатывающие заводы, объекты капитального строительства коммерческого и туристического направления.

Выявление фактического использования представлено на примере земельного участка с кадастровым номером 23:37:0904004:327, расположенного в муниципальном образовании город-курорт Анапа (рисунок 14).



Рисунок 14 – Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0904004:327; а - скриншот публичной кадастровый карты, б – скриншот Google карты

Земельный участок имеет вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», однако на рисунке видно, что фактически земельный участок является застроенным.

Установлено, что проектная документация и разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию

подписывается и выдается органами муниципальных образований без учета несоответствия между видом разрешенного и фактического использования.

Проблемой выполнения государственной кадастровой оценки являются неполные и часто противоречивые характеристики объектов недвижимости в ЕГРН и отсутствие рекомендаций в методических указаниях по расчету кадастровой стоимости таких объектов. Из-за невозможности использования открытых источников информации и рекомендованных методикой, оценщикам приходилось каждый такой случай описывать в допущениях к отчету.

В ходе проведения работ по государственной кадастровой оценке были выявлены проблемы, противоречия и неточности в методических указаниях:

1. Отсутствует алгоритм решения проблемы несоответствия между видом разрешенного использования объекта недвижимости по документу и его фактическим использованием.

2. Выявлены противоречия в методических указаниях и Федеральном законе №237 «О государственной кадастровой оценке» [5] по вопросу отсутствия у Росреестра соответствующих полномочий для выдачи бюджетному учреждению сведений о сделках с недвижимостью.

3. Отсутствует единый программный комплекс для проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, учитывающий все требования методики кадастровой оценки.

4. Установлено, что функционал программного комплекса «Массовая оценка», приобретенного государственным бюджетным учреждением «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» для выполнения расчетов кадастровой стоимости, недоработан и позволяет автоматизировать только отдельные этапы кадастровой оценки, что увеличивает трудозатраты при проведении работ.

5. В методических указаниях о государственной кадастровой оценке не указан порядок определения местоположе-

ния земельных участков при отсутствии сведений о координатной привязке в ЕГРН.

В результате исследования сформулированы предложения по совершенствованию методики и процесса выполнения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости:

1. Законодательно закрепить полномочия Росреестра предоставлять сведения о сделках с недвижимостью в соответствии с требованиями методических указаний в целях объективной государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

2. Предложено регламентировать возможность изменения недостоверных данных об объекте недвижимости в ЕГРН на основании технической документации, если она предоставлена для оценки [9].

3. Предложено обязать органы местного самоуправления на подготовительном этапе способствовать сбору информации о фактическом использовании объектов оценки недвижимости.

4. Предложено доработать раздел 1 методических указаний о государственной кадастровой оценке: при отсутствии в сведениях ЕГРН координатной привязки и адреса объекта определять его местоположение по геометрическому центру кадастрового квартала на основе кадастрового номера.

5. Так как различаются методические подходы к оценке земельных участков и объектов капитального строительства, необходимо доработать методику их оценки как единого объекта.

6. Перечень ценообразующих факторов, приведенных в методических указаниях о государственной кадастровой оценке, должен быть дополнен и откорректирован в соответствии с природно-экономическими особенностями региона.

7. Необходимо предусмотреть разработку единого программного комплекса, представляющего собой законченный и апробированный продукт.

Полученные результаты работы и сформулированные выводы в значительной степени обеспечат повышение объективности государственной кадастровой оценки объектов не-

движимости с учетом природно-экономических особенностей региона и справедливость налогообложения [61].

Вопросы для контроля знаний

1. Дайте определение понятию «земельная рента».
2. Назовите рентообразующие факторы.
3. Назовите виды земельной ренты.
4. Определите, что включает в себя понятие «дифференциальная земельная рента I».
5. Приведите характеристику дифференциальной земельной ренты II.
6. Дайте определение понятию «абсолютная земельная рента».
7. Дайте определение понятию «монополярная земельная рента».
8. Определите, что включает в себя понятие «оценка объекта недвижимости», «стоимостная оценка земельного участка».
9. Назовите операции, использующие стоимостную оценку земельных участков.
10. Определите, что включают в себя понятия «стоимость», «цена земельного участка».
11. Назовите виды стоимости земельных участков.
12. Приведите характеристику рыночной стоимости объекта оценки.
13. Приведите характеристику страховой стоимости объекта оценки.
14. Приведите характеристику инвестиционной стоимости объекта оценки.
15. Определите, что включает в себя понятие «ликвидационная стоимость объекта оценки».
16. Определите, что включает в себя понятие «балансовая стоимость объекта оценки».
17. Приведите характеристику залоговой стоимости объекта оценки.

18. Дайте определение понятиям «государственная кадастровая оценка» и «кадастровая стоимость земли».

19. Назовите, какими нормативными актами осуществляется законодательное обеспечение оценочной деятельности в Российской Федерации.

20. Сформулируйте мероприятия, основанные на результатах государственной оценки земель.

21. Охарактеризуйте развитие оценочной деятельности в истории России.

22. Назовите виды деятельности, выполняемые государственным бюджетным учреждением Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ».

23. Приведите характеристику мероприятий по проведению работ по государственной кадастровой оценке земель.

24. Сформулируйте перечень ценообразующих факторов при определении кадастровой стоимости земельных участков.

25. Назовите проблемы, возникающие при выполнении государственной кадастровой оценки земель.

4 ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

4.1 Нормативно-правовое обоснование платности землепользования

Использование земли в Российской Федерации является платным. Платность является основным принципом природопользования. Регулирование отношений по вопросам платы за землю осуществляется Земельным кодексом, Налоговым кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами. Формами платы за использование земли является земельный налог, арендная плата.

В первую очередь регулирование правоотношений на рынке недвижимости государством заключается в создании нормативной правовой базы, которая четко устанавливает права и обязанности участников рынка. Она состоит из двух больших групп:

1. федеральные законы и иные нормативные правовые акты, принятые в соответствии с ними;
2. законы и принятые в соответствии с ними правовые акты субъектов Российской Федерации.

К основным регулирующим правоотношения на рынке недвижимости нормативным правовым актам относятся:

Конституция РФ – Основной Закон, который содержит ряд основополагающих статей, дающих возможность сформировать систему управления земельными ресурсами и регулирования земельных правоотношений. В Конституции РФ установлено равенство форм собственности на землю, гарантии неприкосновенности и защиты частной собственности на землю, а также защиту прав собственников земли при совершении сделок с ней [1].

Кроме того, закреплены права собственников земельных участков: никто не может препятствовать свободному владению, пользованию и распоряжению природными ресурсами, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает

прав и законных интересов иных лиц. Из этой нормы следует, что любые ограничения прав собственника, не урегулированные законодательными актами незаконны.

Гражданский кодекс РФ – основной нормативный правовой акт, регулирующий оборот недвижимости. Кодекс определяет основные понятия, касающиеся недвижимости, устанавливает правовой режим ее пользования, классифицирует ее, устанавливает основные виды сделок с недвижимостью и специфические особенности их совершения.

Земельный кодекс РФ содержит основы управления землепользованием, в том числе принципы управления земельными ресурсами в Российской Федерации, полномочия органов власти по управлению землей, положения об охране земель и об ответственности за правонарушения в области охраны и использования земель, содержание прав на землю, основания возникновения и прекращения прав на землю, принципы оценки земли и основы платы за землепользование, понятие землеустройства, государственного учета земель, устанавливает правовые режимы по всем категориям земель.

Жилищный кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ взаимосвязаны с Гражданским и Земельным кодексами в вопросах регулирования правовых отношений на рынке недвижимого имущества и устанавливают специальные нормы для отдельных видов объектов недвижимости.

Структура земельного законодательства на федеральном уровне завершается системой федеральных законов, регулирующих земельные правоотношения, в том числе федеральные законы «О землеустройстве», «О кадастровой деятельности», «О государственной регистрации недвижимости», «О государственной кадастровой оценке», «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «Об обороте земель сельскохо-

зяйственного назначения», «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Помимо федеральных нормативных правовых актов, земельные правоотношения регулируются нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Современное государство на рынке недвижимости должно гарантировать взаимодействие системы рыночных механизмов, обеспечивающих создание, эксплуатацию, финансирование объектов недвижимости, передачу, защиту прав на эти объекты, а также механизмов, обеспечивающих функционирование рынка недвижимости, его инфраструктуры.

Важную роль играет государство в обеспечении стабильности рынка недвижимости и степени защиты прав и законных интересов граждан и организаций посредством государственной системы регистрации объектов недвижимого имущества. Именно такая регистрация дает физическим и юридическим лицам **титул собственности** – законное право на недвижимость.

Государство в то же время является хозяйствующим субъектом, самым крупным собственником недвижимости, осуществляет хозяйственную функцию в целях получения доходов в бюджет для финансирования бюджетной сферы. Права государства на принадлежащие ему объекты недвижимости не всегда зарегистрированы в установленном законом порядке, что затрудняет распоряжение ими [44].

4.2 Земельный налог

Облагаются земельным налогом земельные участки, части земельных участков, земельные доли (при общей долевой собственности на земельный участок), предоставленные юридическим лицам и гражданам в собственность, владение, пользование, аренду.

Земельный налог относится к местным налогам и сборам. Обязанность по уплате налога должна быть выполнена в срок, установленным законодательством о налогах и сборах.

Налог обязаны оплачивать юридические и физические лица, которые владеют земельными участками, входящими в налоговую базу, на праве собственности, праве бессрочного пользования, а также праве пожизненного наследуемого владения. Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и финансируется в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год. Регулярные (систематические, текущие) налоги взимаются с определенной периодичностью в течение всего времени владения имуществом либо занятия платательщиком каким-либо видом деятельности, приносящей доход.

Размеры ставок дифференцированы по экономическим районам страны и в зависимости от численности населения. Чем выше численность населения в городе, тем больше размер ставки земельного налога.

Земельный налог устанавливается в виде стабильных платежей в зависимости от географического местоположения участка. Налог на земли сельскохозяйственного назначения устанавливается с учетом состава угодий, их качества, площади и местоположения.

Земельный налог – это не плата за использование земли, а плата за привилегию обладания лучшими землями: чем выше качество земли, тем выше земельный налог.

От земельного налога освобождаются:

- предприятия, организации, и учреждения, полностью или частично находящиеся на государственном финансировании согласно утвержденному перечню;
- граждане, имеющие социальные льготы.

Земельный налог платят равными долями. Налог поступает в бюджет России и города. Ставки земельного налога уста-

навливаются в рублях. Размер ставки налога не зависит от размера земельного участка.

Для расчета суммы налога используется кадастровая стоимость участка земли. При этом кадастровая стоимость участка определяется на начало отчетного года, в котором этот налог предстоит уплачивать.

Государством предусмотрены некоторые **категории льготников по уплате земельного налога**. К льготным категориям относятся: инвалиды 1-ой группы, инвалиды 2-ой группы, инвалиды и ветераны различных боевых действий, в том числе и Второй Мировой Войны; другие лица, имеющие льготы, согласно другим законам. Объекты, которые не являются объектами налогообложения, приведены на рисунке 15.

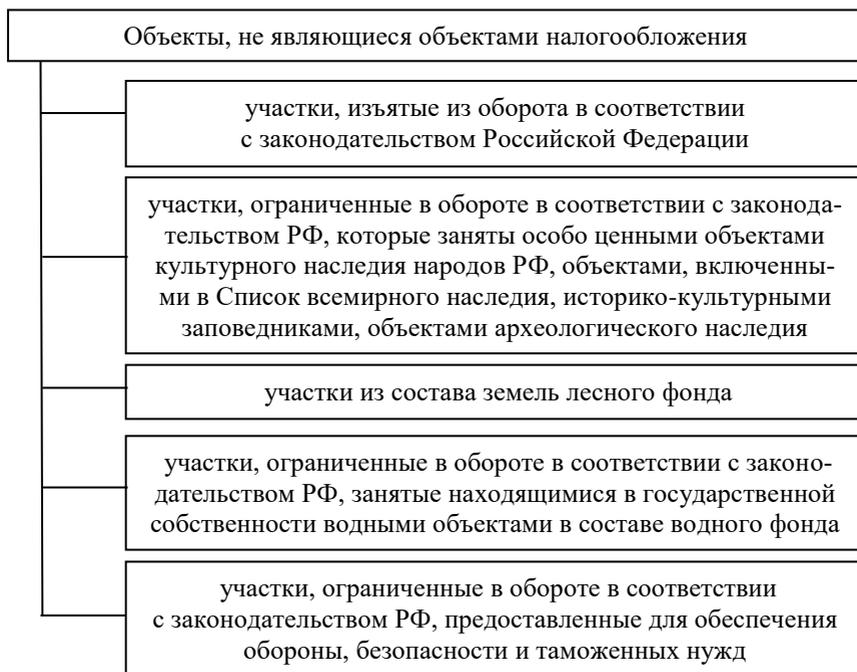


Рисунок 15 – Объекты, не являющиеся объектами налогообложения

Государственная кадастровая стоимость земельного участка и налоговая ставка – два основных показателя, влияющих на размер земельного налога.

Налоговые ставки устанавливаются нормативно-правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать ставки, определенные Налоговым кодексом (рисунок 16).

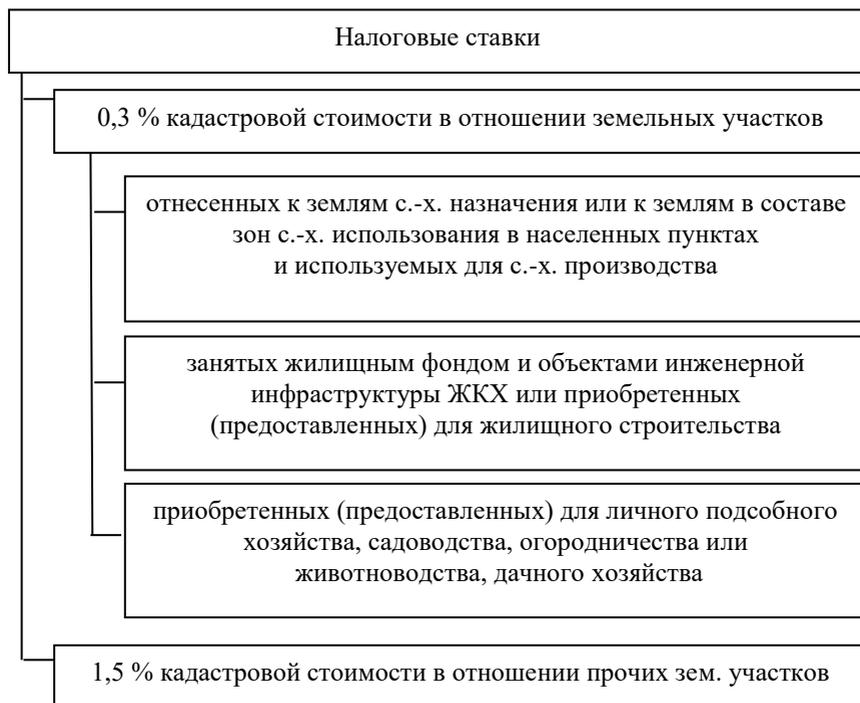


Рисунок 16 – Налоговые ставки

Налоговый кодекс допускает установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка. Данная норма позволяет при введении налога на территории

муниципального образования учитывать значимость земель [57, 65, 28].

4.3 Арендная плата

Арендные отношения изучали ученые различных ученых – А. Смит, Д. Рикардо, К. Маркс, Ф. Энгельс, К. Каутский. Позднее А. В. Чаянов, А. Хрящев, В. И. Мокеев и другие также внесли значительный вклад в разработку вопросов аренды.

Согласно Земельному кодексу **аренда земли** – это форма землевладения (землепользования), когда одна сторона предоставляет за определенную плату другой стороне земельный участок во временное пользование для ведения какого-либо хозяйства [3].

Аренда земельного участка предусматривает предоставление арендодателем арендатору земельного участка на принципах: срочности (временного пользования на определенный срок); платности (пользование земельным участком за определенную плату); возвратности (возвращения земельного участка арендодателю по истечении срока аренды); целевого использования (использования земельного участка только с определенными целями) и др.

Арендные отношения являются одной из эффективных форм использования земельных ресурсов. Арендатору одновременно предоставляются права пользователя земельного участка и собственника результатов производства. Аренда помогает достичь поставленные хозяйственно-экономические задачи, если нет возможности их решить посредством приобретения имущества на праве собственности. Среди видов сделок аренда занимает лидирующие позиции.

Основным регулирующим арендные отношения правовым документом в настоящее время выступает Гражданский кодекс Российской Федерации [2]. Особый статус отдельных объектов предполагает особую процедуру передачи их в аренду и дополнительно регулируется нормами Земельного кодекса РФ, Водного кодекса РФ, Федерального закона о недрах,

Жилищного кодекса РФ и Лесного кодекса РФ. Право аренды закрепляет договор, в котором прописаны права, передаваемые владельцем другому лицу на оговоренный срок на возмездной основе. Особенности договора аренды представлены на рисунке 17.

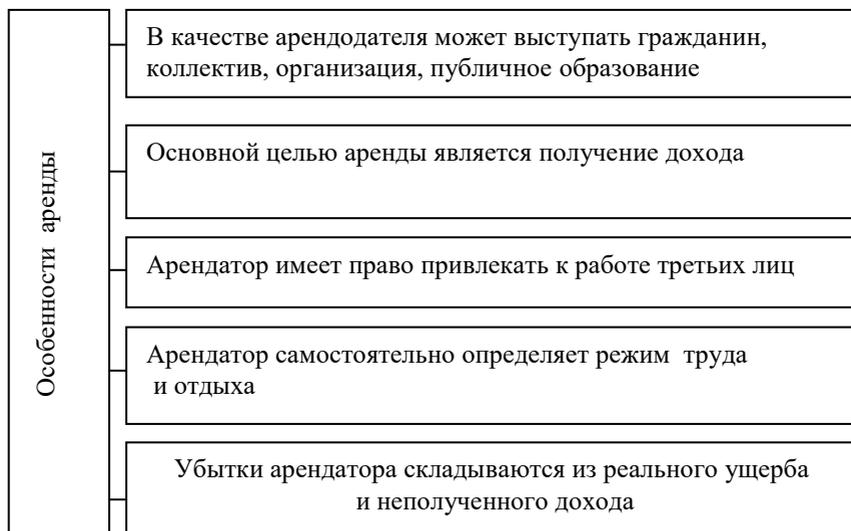


Рисунок 17 – Особенности аренды объектов недвижимости

Согласно действующему законодательству, арендатор и арендодатель имеют свои права и обязанности, представленные в таблицах 6, 7.

Стоит также отметить, что не все земельные участки могут стать объектами арендных отношений. Так земельные участки, изъятые из оборота и указанные в пункте 4 ст. 27 Земельного кодекса РФ, в аренду переданы быть не могут [3]. Это государственные природные заповедники и национальные парки, земельные участки, занятые военными объектами, воинскими и гражданскими захоронениями и другие.

Таблица 6 – Права и обязанности арендатора

Права	Обязанности
При согласии собственника возможна передача имущества арендатором в субаренду, внесение прав в залог или уставной капитал организации	Использовать объект по назначению
	Содержать объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем состоянии
При своевременном обнаружении недостатков объекта недвижимости арендатор может требовать устранения недостатков арендодателем, либо компенсации затрат на их устранение, либо досрочного расторжения договора	В оговоренные сроки вносить арендную плату, нести иные расходы при необходимости
	В письменном виде сообщать о предстоящем освобождении объекта, а также сдать его по акту в надлежащем виде
При задержке передачи объекта собственником может потребовать возмещения убытков, понесенных из-за не предоставления объекта в срок	Проводить необходимые ремонтные работы за свой счет при необходимости
	Позволять собственнику контролировать состояние объекта
Может запросить уменьшение арендной платы	Не изменять планировку объекта без согласия собственника
Имеет преимущества перед другими претендентами при возобновлении договора аренды	При прекращении договора аренды передать собственнику все согласованные улучшения объекта
Может выкупить арендуемый объект, если такое предусматривалось в договоре	Застраховать недвижимое имущество, если иное не прописано в договоре

Обязательным условием договора аренды является срок и размер арендной платы.

В аренду могут быть сданы только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Таблица 7 – Права и обязанности арендодателя

Права	Обязанности
потребовать досрочного расторжения договора, если арендатор нарушает условия договора, ухудшает состояние объекта, более двух раз не вносит оплату	передать объект арендатору в установленный срок, в надлежащем состоянии со всеми документами
сохраняет право собственности на арендуемый объект	предупредить арендатора о правах третьих лиц
в любое время производить осмотр объекта	производить капитальный ремонт за свой счет, если иное не предусмотрено договором
потребовать досрочной двойной оплаты, если были выявлены нарушения арендатором сроков оплаты	принимать участие в согласованном порядке в создании необходимых условий для эффективного использования объекта аренды
произвести замену объекта или безвозмездно устранить существующие недостатки по требованию арендатора	в случае аварии (не по вине арендатора) оказывать содействие по устранению последствий

В договоре обязательно должны быть указаны все характеристики, позволяющие идентифицировать объект аренды как недвижимость (кадастровый номер, целевое назначение, вид разрешенного использования и др.), что является специфическим условием аренды именно земельных участков.

Обязательным условием договора аренды является **срок и размер арендной платы**.

Существуют также обязательные специальные условия аренды земельных участков для различных категорий земель. Так, например, для земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения особенности условий передачи их в аренду установлены Федеральным законом № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [12]: ограничен максимальный и минимальный срок аренды, уста-

новлены особенности передачи земельных участков, находящихся в долевой собственности.

Возмездная основа предполагает введения арендной платы, которая имеет следующие виды (рисунок 18).

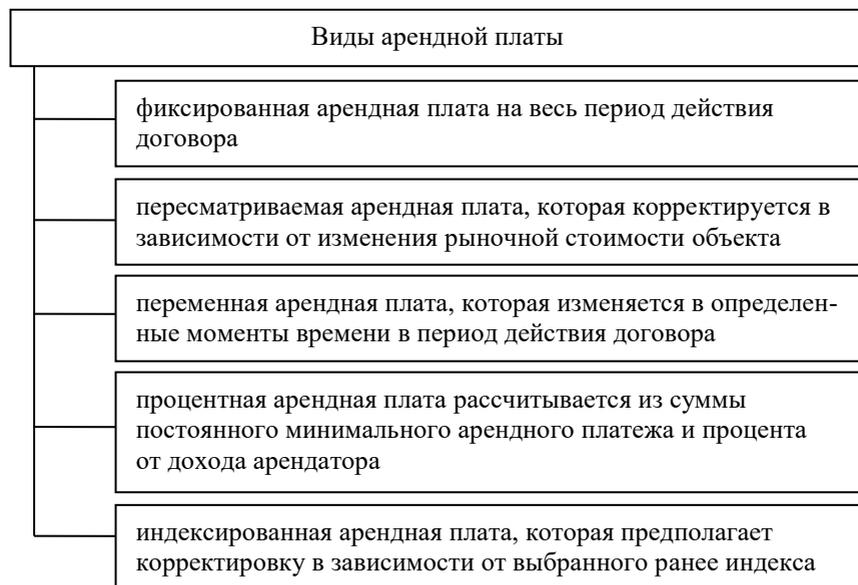


Рисунок 18 – Виды арендной платы

По поводу использования исторического опыта один из основоположников отечественной арендной науки Н. П. Макаров утверждал, что «... организация арендных отношений – это большое искусство. При этом каждая страна должна решать эту задачу по-своему, ни в коем случае нельзя просто перенять организацию американских фермерских хозяйств и построить такие хозяйства в России, но заимствовать много у них можно» [69].

В Российской Федерации **минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий** устанавливается законом субъекта Российской Федерации в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных

угодий, передаваемых в аренду. Законом «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» [14] было установлено, что договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на минимальный срок не менее семи лет – для насаждений многолетних ягодных культур, 15 лет – для насаждений косточковых плодовых культур, 20 лет – для насаждений винограда и плодовых культур, 30 лет – для орехоплодных, 49 лет – для чая и пять лет – для иных сельскохозяйственных культур. На 01.01.2017 эта статья в законе Краснодарского края утратила силу.

Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» закрепил **минимальный и максимальный срок** заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности от трех до 49 лет. Для сенокосения и выпаса скота договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до трех лет.

На наш взгляд, минимальный срок аренды пашни – три года – при возделывании сельскохозяйственных культур является недостаточным, так как период ротации полевого севооборота в условиях Краснодарского края должен составлять не менее восьми лет. В целях обеспечения эффективности регулирования земельных отношений, повышения устойчивости землепользования сельскохозяйственных организаций, стимулирования вложений в повышение плодородия сельскохозяйственных угодий необходимо законодательно ограничить минимальный срок аренды на срок не менее одной ротации севооборота, как это практикуется в арендных отношениях других регионов. При увеличении сроков аренды необходимо закрепить в договоре условия рационального использования земли не снижающее уровень ее плодородия и возможность

прекращения аренды и выплату компенсации за ухудшение качества земли.

Земельные отношения Англии и США характеризуются эффективностью арендного законодательства сельскохозяйственных земель, закрепившего права фермеров на длительное пользование землей при условии регулярного выполнения ими своих обязанностей и на преимущество при продлении арендного договора после истечения его срока.

Аренде принадлежит одно из ведущих мест в системе создаваемых в результате реформы новых гражданских правовых институтов. Аренда позволяет решить ряд задач по рациональному и экономически целесообразному использованию земель [9, 21-22, 41, 55, 56, 97, 110].

4.4 Плата за сервитут при размещении линейных объектов

Линейные объекты представляют собой сложные виды сооружений с различными назначениями, размещение которых невозможно без использования земельных участков. В зависимости от вида и связи с землей линейные сооружения условно можно разделить на три вида: подземные, наземные и надземные. Наличие связи земли и объекта образует характеристику, которая относит линейные объекты к недвижимому имуществу, что в свою очередь определяет необходимость государственной регистрации объекта и прав на него для дальнейшего гражданского оборота. Государственная регистрация прав на объект невозможна без наличия документов, подтверждающих право пользования земельным участком.

Получение правоустанавливающих документов сопряжено с проблемой неоднородности правового режима земельных участков, с наличием на одном участке нескольких правообладателей и с принадлежностью земельных участков к различным категориям земель в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования.

Особенности земельных отношений при размещении линейных объектов, заключаются в том, что при их реализации приходится обращаться к совокупности правовых норм, опираться как на конституционные положения, общие институты базовых отраслей законодательства (гражданского, уголовного, административного), нормы-принципы земельного законодательства, так и на специальные нормы, регулирующие размещение линейных объектов. Правовой механизм направлен на обеспечение баланса частных и публичных интересов по поводу земли.

Па нашему мнению рассматривать земельные отношения при размещении линейных объектов на землях сельскохозяйственного назначения необходимо в следующих аспектах:

- отношения между собственником линейного объекта и собственниками, землевладельцами, землепользователями и арендаторами земельных участков, при временном занятии;

- отношения между собственником линейного объекта и собственниками, землевладельцами, землепользователями и арендаторами земельных участков, по поводу определения компенсационных выплат;

- отношения между собственником линейного объекта и собственниками, землевладельцами, землепользователями и арендаторами земельных участков, по поводу ограничений на период эксплуатации объекта.

Важным элементом регулирования земельных отношений при размещении линейных объектов может выступить сервитут. Оформление правоотношений по поводу ограниченного пользования чужим земельным участком путем установления сервитута позволит закрепить право собственника линейного объекта на частичное использование земельного участка, а также защитить права собственников, землевладельцев и землепользователей земельных участков от безвозмездного ограничения их прав. Соглашение об установлении сервитута предусматривает возможность требования соразмерной пла-

ты. Этапы выполнения подготовительных работ по установлению сервитута в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности приведены на рисунке 19.



Рисунок 19 – Этапы выполнения подготовительных работ по установлению сервитута в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности

Оформление прав по установлению сервитута на земельные участки, находящиеся в частной собственности, включает в себя этапы, отраженные на рисунке 20.

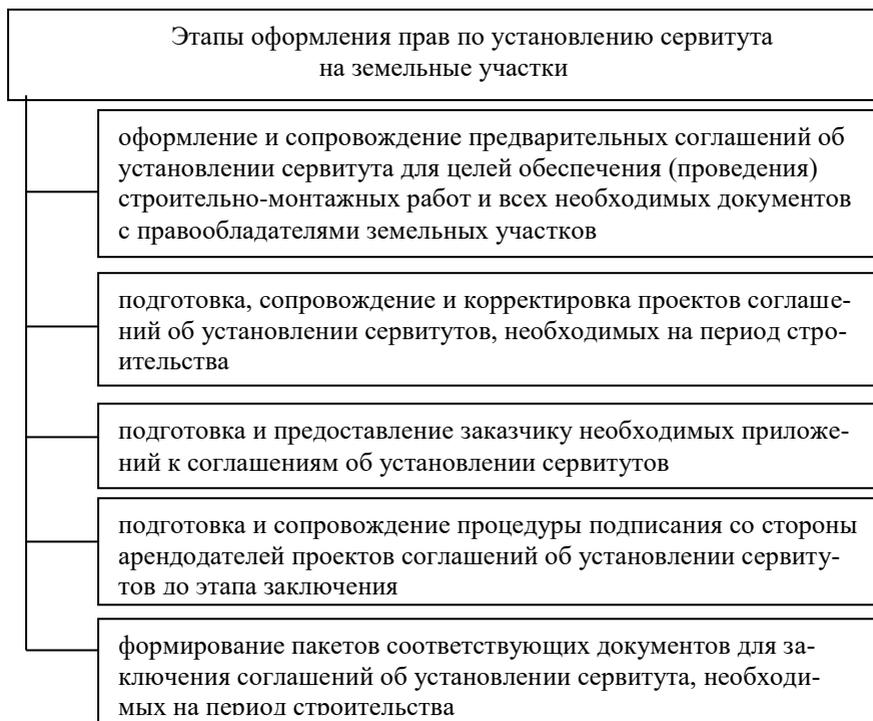


Рисунок 20 – Этапы оформления прав по установлению сервитута на земельные участки, находящиеся в частной собственности

В первом случае соглашение об установлении сервитута получаем от уполномоченного органа, после постановки на государственный кадастровый учет на основании схемы границ сервитута на кадастровом плане территории. Во втором случае заключение соглашения об установлении сервитута с предприятием (учреждением) возможно при наличии письменного согласия уполномоченного органа государственной власти, органа исполнительной власти субъекта РФ, органа

местного самоуправления, в ведении которого находится предприятие (учреждение) на установление сервитута. В третьем случае соглашение об установлении сервитута заключается с землепользователем земельного участка.

Соглашение об установлении сервитута может быть заключено в отношении всего земельного участка, а также его части. Так же рассматриваются варианты, когда участок свободен от прав третьих лиц или предоставлен в аренду, постоянное бессрочное пользование государственному или муниципальному унитарному предприятию (учреждению) или земельный участок передан в аренду, постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение, безвозмездное пользование.

После завершения строительства земельные участки возвращаются правообладателям для использования в соответствии с целевым назначением. Для дальнейшей эксплуатации объекта устанавливается охранный зона, которая определяет особый режим использования земельного участка.

Охранный зона линейного объекта представляет собой территорию ограниченную условными параллельными плоскостями, проходящими с каждой стороны на расстоянии 25 м от оси магистрального газопровода.

Исходя из того, что территории земель в границах охранных зон не изымаются у правообладателей и используются ими для производства сельскохозяйственной продукции, но в случае потребности могут быть использованы собственником или организацией, эксплуатирующей магистральный газопровод для обслуживания, ремонта, то эти участки необходимо считать обремененными и устанавливать земельный сервитут.

На наш взгляд необходимо усовершенствовать действующее законодательство в части установления сервитута на период эксплуатации линейного объекта в границе его охранной зоны. Действие охранной зоны накладывает на собственника, землепользователя, землевладельца, арендатора опреде-

ленные ограничения при использовании земельного участка. Иногда возникает необходимость в получении согласия на проведение сельскохозяйственных работ у собственника магистрального газопровода. Но современное законодательство при установлении охранной зоны никаких компенсаций землевладельцу или землепользователю за такие ограничения не предусматривает.

Важным этапом в ходе проведения работ является подготовка расчета соразмерной платы за сервитут. Именно на этом этапе могут возникнуть конфликт интересов правообладателя земельного участка и организации в пользу, которой устанавливается сервитут.

При расчете размера платы за сервитут необходимо учитывать долю земельного участка, ограниченную сервитутом, в общей площади земельного участка; срок установления сервитута; объем ограничения пользования земельным участком и интенсивность его предполагаемого использования; характер неудобств, испытываемых собственником недвижимого имущества, обремененного сервитутом; степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком.

Установление сервитута при размещении газопровода на земельных участках частной, государственной или муниципальной собственности является необходимым условием законного пользования чужим земельным участком, позволяющего при соблюдении предложенной последовательности выполнения работ и принятие перечисленных факторов влияющих на размер платы, избежать споров в связи с занятием земельного участка.

Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» от 03.08.2018 № 341-ФЗ предлагает использовать конструкцию публичного сервитута, устанавливаемого для обеспечения публичных нужд на основании реше-

ния органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Публичный сервитут представляет собой новый механизм, который в значительной мере отличается от описанного выше порядка оформления прав на земельные участки. Значительную часть линейных объектов, кроме автомобильных и железных дорог, в соответствии с изменениями в законодательстве, теперь можно разместить без учета форм собственности, образования земельных участков, изменения категорий и видов разрешенного использования земель, проведения масштабных кадастровых работ. Кадастровый учет выполняется в случае необходимости внесения прав собственников в ЕГРН, если они не были в нем отражены до оформления сервитута. Регистрационные действия включают внесение в ЕГРН публичного сервитута.

Выполнение работ возможно без прекращения хозяйственной деятельности землепользователей и землевладельцев. Публичный сервитут предусматривает возмещение убытков, причиняемых ограничением прав землепользователей.

С 1 сентября 2018 г. органы власти вправе разрешить субъектам естественных монополий, организациям связи, владельцам объектов транспортной инфраструктуры использовать земельный участок на условиях публичного сервитута для размещения объектов связи, электро-, газо-, тепло-, водоснабжения; временных и вспомогательных сооружений, техники для строительства и ремонта дорог.

Определен следующий **порядок установления публичного сервитута:**

– Заинтересованное лицо подает в орган власти ходатайство об установлении сервитута.

– При отсутствии оснований для возврата ходатайства, орган власти направляет в Росреестр запрос о правообладателях земельных участков, размещает в средствах массовой ин-

формации сообщение о возможном установлении на участках публичного сервитута.

– Орган власти принимает решение об установлении публичного сервитута или отказывает в его установлении. На подготовку и принятие решения отводится 45 дн.

– Решение органа власти в течение пяти рабочих дней должно быть размещено на официальном сайте, опубликовано в официальном источнике публикации правовых актов, направлено владельцу участка.

– Сведения о публичном сервитуте включаются в ЕГРН.

– Владелец публичного сервитута заключает с правообладателем земельного участка соглашение об осуществлении сервитута.

Поиском правообладателей земельных участков занимается орган, принимающий решение об установлении публичного сервитута, и на этот процесс отводится всего пять дней. На наш взгляд, этот срок является недостаточным для того, чтобы правообладатели смогли адекватно отреагировать на вопрос, затрагивающий их собственность. Механизм установления публичного сервитута отражен на рисунке 21.

Правообладатель земельного участка может обжаловать в суде решение об установлении публичного сервитута в течение 30 дней с момента получения соглашения об его установлении. Размер платы, которая полагается правообладателю земельного участка, определяет независимый оценщик с учетом факторов, оказывающих влияние на использование земельного участка для производства сельскохозяйственной продукции. При этом землепользователь имеет право требовать возмещения убытков, которые он потерпит в результате деятельности обладателя публичного сервитута, или выкупа земельного участка, если установление сервитута приводит к невозможности использования земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования.

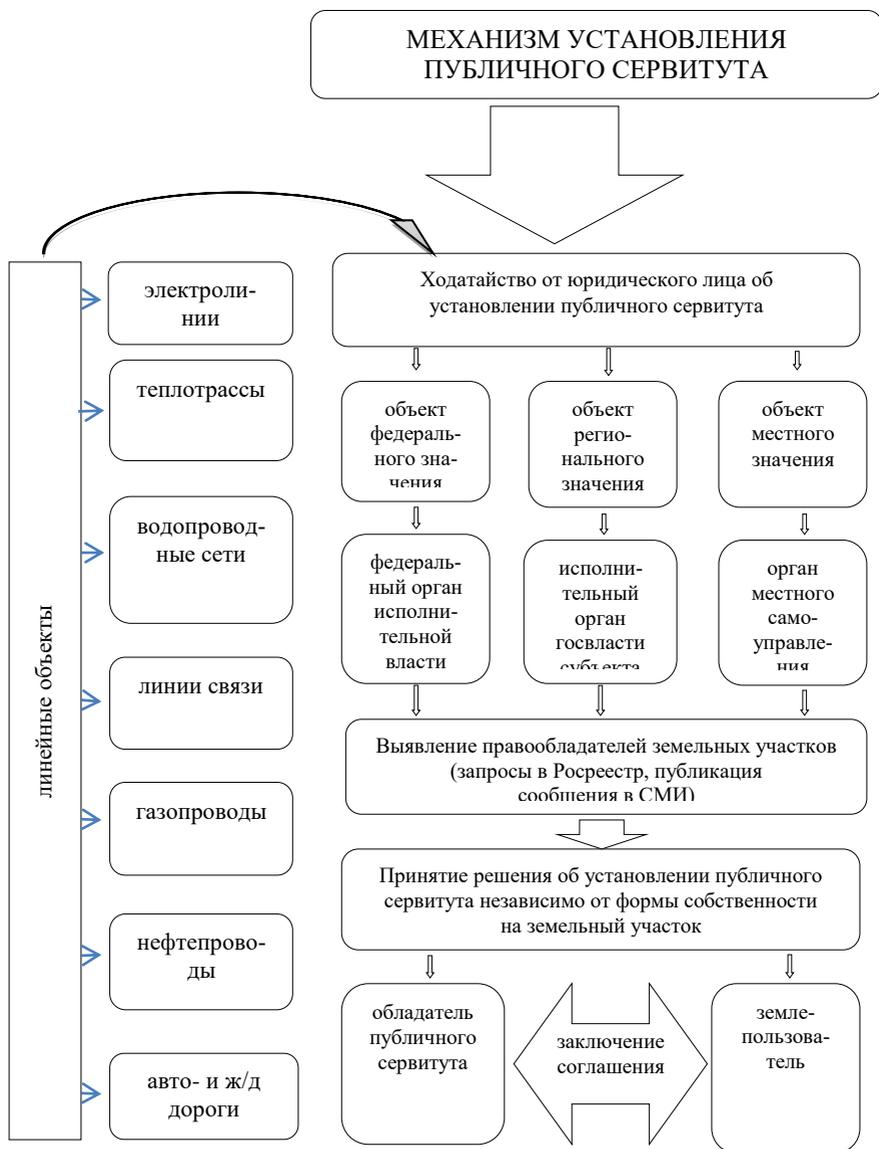


Рисунок 21 – Механизм установления публичного сервитута для размещения линейного объекта в общественно значимых целях

В соответствии с Гражданским кодексом РФ собственник земельного участка, обремененного установлением сервитута вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут соразмерную плату [2].

По своей сути **соразмерная плата** состоит в том, чтобы сервитут не ухудшал положение собственника и чтобы собственник земельного участка не терял доход из-за сервитута.

В постановлении Правительства РФ о правилах определения размера платы за сервитут в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности сказано, что за каждый год срока действия сервитута плата составляет 0,01 % от кадастровой стоимости земельного участка. Также правила допускают использование расчета стоимости сервитута независимым оценщиком по разнице рыночной стоимости до и после установления сервитута.

Методика, основывающаяся на расчете арендной платы, с учетом рыночных арендных ставок, утверждена порядком определения и выплаты платы за публичный сервитут кабинетом министров Республики Татарстан, не имеет экономического обоснования. По данной методике ограничения пользования приравнено к полному праву пользования и владению, при расчете получается стоимость, превышающая арендную плату целой служащей вещи.

Методология оценки стоимости сервитута, изложенная во Временных методических рекомендациях наиболее популярна, хоть и отменена решением суда. Согласно этим рекомендациям величина соразмерной платы за сервитут рассчитывается путем сложения размера реального ущерба, размера упущенной выгоды и размера убытков, связанных с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

Реальный ущерб определяется как разность между рыночной стоимостью служащей вещи без учета ограничений прав собственника в результате установления сервитута и ее рыночной стоимостью с учетом ограничений прав собствен-

ника сервитутом, но без учета досрочного прекращения обязательств в результате установления сервитута. Здесь мы сразу же сталкиваемся с трудностями, о которых уже упоминалось, – на рынке отсутствует необходимая для оценки информация.

Упущенную выгоду в методических рекомендациях предлагается определить путем дисконтирования «будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства доходов, которые собственник ... получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены» сервитутом.

Рассмотрим подробнее **расчет соразмерной платы за установление сервитута** в связи с размещением газопровода на земельном участке землепользователя Кореновского района.

Определение стоимости сервитута состоит из двух частей, отличие которых зависит от срока установления сервитута и объема ограничений в использовании.

На первом этапе период действия сервитута составляет четыре года и ограничивает полное использование части земельного участка. Затем устанавливается сервитут на неопределенный срок в охранной зоне. На земельный участок налагаются определенные ограничения в использовании, которые необходимо возмещать.

Издержки производства при оценке дохода, полученного от возделывания сельскохозяйственных культур на землях сельскохозяйственного назначения представлены в таблице 8.

Первый этап определения платы за установление сервитута включает в себя расчет убытков и упущенной выгоды, при расчете использовался метод расчета убытков и упущенной выгоды по структуре посевных площадей сельскохозяйственных культур в крестьянских (фермерских) хозяйствах и индивидуальных предпринимателей Кореновского района.

Таблица 8 – Издержки производства при оценке дохода

Прямые затраты	Накладные расходы
Затраты на семена и удобрения	Затраты на содержание основных средств
Затраты на топливо и энергию на технологические цели	Затраты на текущие ремонтные работы
Расходы на заработную плату основного производственного персонала	Заработная плата обслуживающего персонала
Начисления на заработную плату основного производственного персонала	Начисления на заработную плату административно-управленческого персонала
Затраты на уход за растениями	Прочие расходы

Величина неполученных доходов составляет 1,162 млн руб., причиненных собственнику земельного участка ИП В. А. Свиридова, кадастровый номер 23:12:0301023:6, площадь занятия 9,0 га под строительство магистрального газопровода. Размер убытков, причиненных временным занятием земельного участка для целей строительства газопровода рассчитано исходя из того, что выращивание культур в полосе отвода и получение дохода от реализации продукции будет невозможным на период строительства сроком на один год и восстановления плодородного слоя три года, в общей сложности четыре года.

Методика для дальнейшего определения платы за ограничения в охранный зоне отсутствует. Нами предлагается методика, которая основана на расчете процента от кадастровой стоимости земельного участка пропорционально зоне действия ограничений.

Соразмерная плата за установление сервитута может выплачиваться в виде разовых или периодических платежей.

При разовом платеже компенсацию за обременение получает текущий собственник земельного участка, на котором размещен линейный объект, а при гражданском обороте тако-

го участка может произойти смена собственника, который не сможет полностью использовать земельный участок и получить плату за ограничения, что в свою очередь может спровоцировать многочисленные конфликты.

Периодические платежи позволяют получить соразмерную плату за установление сервитута как текущему, так и последующим собственникам обремененного земельного участка. Период платежей можно определить календарный год по аналогии с земельным налогом.

Размер ежегодного платежа может быть определена как нечто среднее между ставкой земельного налога за земельные участки, занятые объектами инженерной инфраструктуры, и среднерыночным размером ежегодной арендной платы за земельный участок (примерно 10 % от кадастровой стоимости), в итоге – около 5 % от кадастровой стоимости части земельного участка, на которые приходится охранный зона линейного сооружения. Введение коэффициентов в зависимости от вида и размера линейного объекта внесет корректировки в размер платежа.

На примере земельного участка площадью 2 636 000 м² с кадастровым номером 23:12:0301023:6 ИП В. А. Свиридова, в связи с размещением магистрального газопровода, в охранный зоне шириной 50 м, представлен расчет соразмерной платы за установление сервитута в таблице 9.

На рисунке 22 представлен земельный участок с кадастровым номером 23:12:0301023:6 с охранный зоной магистрального газопровода. Расчет соразмерной платы за сервитут, представленный в таблице, сделан пропорционально общей площади земельного участка и площади охранный зоны. Дальнейшие вычисления основаны на кадастровой стоимости земельного участка, которая составляет 42 232, 8 тыс. руб., установленной налоговой ставки земельного налога в отношении земельных участков, отнесенных к объектам инженер-

ной инфраструктуры в размере 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка равной 4,32 тыс. руб.

Таблица 9 – Расчет соразмерной платы сервитута земельного участка 23:12:0301023:3 ИП В. А. Свиридова в границе охранной зоны магистрального газопровода

Наименование площади	Размер площади, кв.м.	Кадастровая стоимость земельного участка, тыс. руб.	Ставка земельного налога за земельный участок, занятый объектом инженерной инфраструктуры тыс. руб	Арендная плата за земельный участок, тыс. руб	Размер ежегодного платежа, тыс. руб
Общая площадь земельного участка	2 636 000	42 232, 8	126,69	4223,28	2111,64
Площадь охранной зоны	90000	1441,93	4,32	144,19	72,1

Среднерыночная арендная плата за земельный участок сельскохозяйственного назначения составляет 10 % от кадастровой стоимости земельного участка равной 144,19 тыс. руб. Размер ежегодного платежа за сервитут нами взят 5 % от кадастровой стоимости и составляет 72,1 тыс. руб.

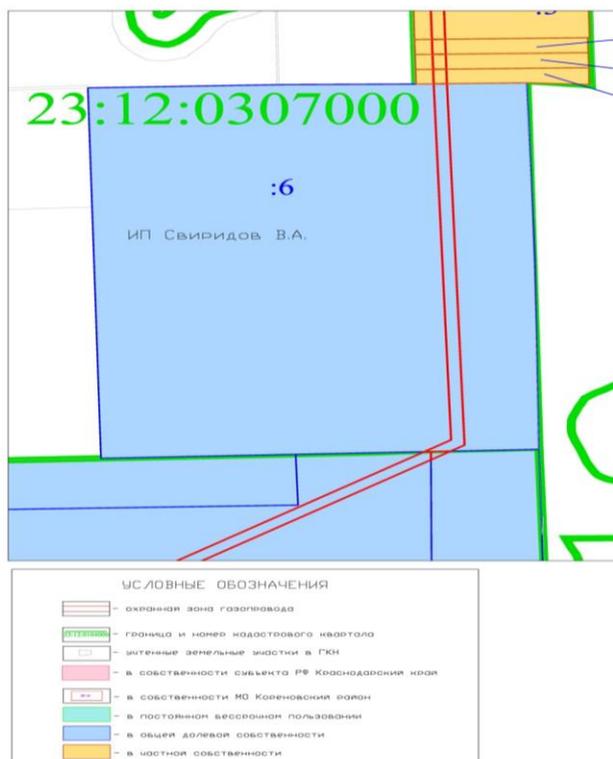


Рисунок 22 – Схема расположения земельного участка в охранной зоне магистрального газопровода на территории Кореновского района в границах землепользования ИП В. А. Свиридова

При таком подходе к расчету соразмерной платы за сервитут необходимо оставить собственнику (землепользователю) возможность обоснования иной суммы платы за сервитут, с доказательством того, что установление сервитута привело к таким существенным затруднениям в использовании земельного участка, которые требует пересмотра размера платежа [60, 66, 67].

Вопросы для контроля знаний

1. Дайте характеристику нормативно-правовому обоснованию платности землепользования.
2. Назовите формы платы за землю.
3. Дайте определение понятию «земельный налог».
4. Охарактеризуйте порядок налогообложения в Российской Федерации.
5. Кто обязан выплачивать земельный налог.
6. Назовите субъектов, которые полностью освобождаются от уплаты земельного налога.
7. Назовите категории льготников по уплате земельного налога.
8. Приведите характеристику объектов, не являющиеся объектами налогообложения.
9. Назовите размеры ставок земельного налога.
10. Определите, что включают в себя понятия «арендные отношения» и «аренда земельного участка».
11. Определите правовые основы аренды объектов недвижимости.
12. Какой документ является основанием возникновения права аренды земельного участка.
13. Назовите права и обязанности арендатора.
14. Сформулируйте права и обязанности арендодателя.
15. Назовите виды арендной платы.
16. Охарактеризуйте механизм предоставления в аренду земельных участков сельхозназначения.
17. Назовите преимущества и недостатки аренды.
18. Сформулируйте, от чего зависит размер арендной платы.
19. Назовите минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий.
20. Назовите, что относится к линейным объектам.
21. Определите особенности земельных отношений при размещении линейных объектов.

22. Определите, что включает в себя понятие «сервитут».
23. Назовите этапы выполнения подготовительных работ по установлению сервитута в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности.
24. Назовите этапы оформления прав по установлению сервитута на земельные участки, находящиеся в частной собственности.
25. Определите, что включает в себя понятие «охранная зона линейного объекта».
26. Назовите, что нужно учитывать при расчете размера платы за сервитут.
27. Дайте определение понятию «публичный сервитут».
28. Охарактеризуйте порядок установления публичного сервитута.
29. Дайте определение понятию «упущенная выгода».
30. Дайте характеристику установлению соразмерной платы за установление сервитута.

5 ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ СОБСТВЕННИКАМ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦАМ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ, АРЕНДАТОРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ВРЕМЕННОМ И ПОСТОЯННОМ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

5.1 Правовое и методическое обеспечение возмещения убытков при временном и постоянном изъятии земельных участков

Особой категорией земель, имеющей приоритетное право использования и охраняемой законом, является категория земель сельскохозяйственного назначения, включающая наиболее ценные продуктивные угодья. Одним из наименее исследованных факторов, влияющих на получение дохода сельскохозяйственной организации, является наличие на земельном участке обременений на землю, к которым относятся зоны охраны инженерных сетей и сооружений, зоны охраны источников водоснабжения и т. д.

Организация сельскохозяйственного землепользования – особый фактор производства, который содействует производству и имеет много форм – форму отдельного предприятия, различных предприятий одной и той же отрасли, различных друг от друга отраслей, а также форму «государства», создающего и обеспечивающего комфортные и безопасные условия эффективного сельскохозяйственного производства и оказывая ему помощь в этом.

При изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд их владельцы несут убытки.

Гражданским кодексом РФ предполагает возмещение двух видов убытков: упущенной выгоды и реального ущерба [2].

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях

гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Упущенная выгода является частью убытков собственников, владельцев, пользователей земли, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков. Размер упущенной выгоды определяется путем умножения среднего (за последние 5 лет) ежегодного дохода с изымаемого земельного участка на коэффициент, учитывающий период восстановления нарушенного производства.

Размер убытков устанавливается в составе землеустроительного проекта на стадии предварительного согласования места размещения объекта, и уточняется на стадии изъятия и предоставления земельных участков. При подготовке материалов на изъятие земель для строительства крупных объектов до начала их проектирования разрабатывается технико-экономическое обоснование целесообразности отвода земель с учетом экономических и экологических факторов, выбора места размещения объектов и размеров отвода. Состав землеустроительного проекта изъятия и предоставления земель приведен на рисунке 23.

Полоса отвода – земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов линии электропередач и на которых располагаются или могут располагаться объекты сетевого сервиса, в границах которой запрещается размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания линейных объектов их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Решение об отводе земель для несельскохозяйственных целей может быть принято органами государственной власти Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, руководящими органами юридических лиц или частными предпринимателями.

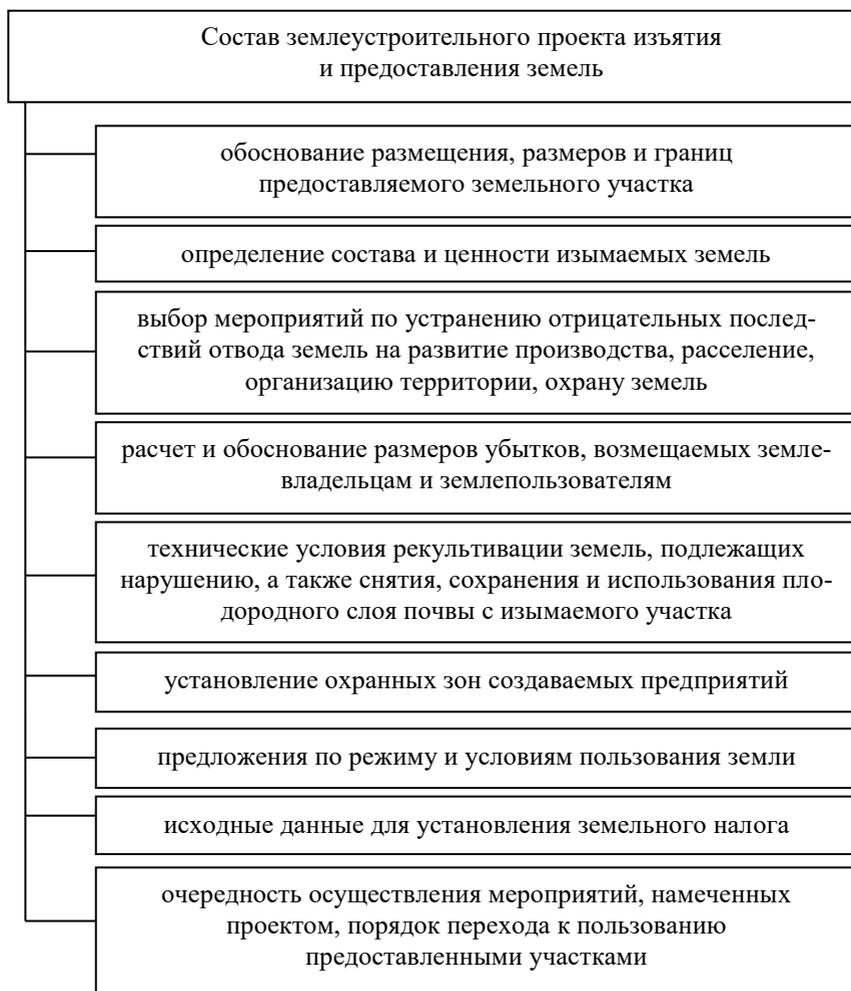


Рисунок 23 – Состав землеустроительного проекта изъятия
и предоставления земель

Изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка является вторым этапом отвода земель для государственных и общественных надобностей. Он проводится по окончании

проектно-изыскательских работ, включения объектов в планы строительства и решении вопросов о его финансировании.

На этом этапе уточняются границы земельного отвода, условия выкупа, компенсации убытков и потерь прежних землепользователей, окончательно устанавливаются режимы использования земель.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат **убытки**, причиненные:

- изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
- временным занятием земельных участков;
- ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей и арендаторов земельных участков;
- изменение целевого назначения земельного участка на основании ходатайства органа государственной власти или органа местного самоуправления о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую без согласования с правообладателем земельного участка [3].

Возмещение убытков осуществляется за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель.

Убытки возмещаются предприятиями, учреждениями, организациями, которым предоставляются сельскохозяйственные угодья для несельскохозяйственных нужд или чья деятельность приводит к ограничению использования, а также предприятиями, учреждениями, организациями, вокруг объек-

тов которых устанавливаются охранные, санитарные, защитные зоны (за исключением случаев, когда эти зоны устанавливаются на землях природоохранного, природнозаповедного и оздоровительного назначения).

При расчетах размеров возмещения убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, убытки определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков, о временном занятии земельных участков или об ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Отрицательные последствия предоставления земель для несельскохозяйственных нужд – последствия, в результате которых происходят неблагоприятные количественные и качественные изменения в условиях сельскохозяйственного использования земель, начиная с изыскательских работ и кончая периодом эксплуатации объекта.

Законодательством России предусмотрена организация земельного мониторинга, которая должна предоставлять четко функционирующую систему наблюдений, выявления и оценки изменений в состоянии земельного фонда под влиянием антропогенных воздействий. На базе этих данных разрабатываются соответствующие прогнозы и практические рекомендации по размещению несельскохозяйственных объектов.

Постановлением правительства Российской Федерации от 07.05.2003 № 262 утверждены правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц [60, 66, 67, 77].

5.2 Экономическое обоснование размера убытков при временном и постоянном изъятии земельных участков

Рассмотрим подробнее **расчет убытков и упущенной выгоды**, которые понесет один из землепользователей на территории Кореновского района при строительстве газопровода.

При строительстве магистрального газопровода происходит временное занятие земельного участка на период строительства, становится невозможным сбор уже засеянного урожая. Землепользователь за период строительства магистрального газопровода ежегодно недополучает доход (упущенная выгода). При этом порядок возмещения убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, устанавливается Правительством Российской Федерации.

На основании Земельного кодекса РФ Постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 № 262 утверждены «Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц». Анализируя текст названных «Правил...» можно сделать несколько выводов.

Расчет убытков и упущенной выгоды произведен на примере земельного участка, находящегося на территории Дядьковского сельского поселения Кореновского района Краснодарского края в собственности у индивидуального предпринимателя Свиридова В. А.

Исходя из экономической целесообразности, компанией – подрядчиком было принято решение о заключении с ИП Свиридовым В. А. соглашения о временном занятии земельного участка площадью 9 га сроком на 4 года на период строительства газопровода.

Размер убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков временным занятием земельных участков в результате деятельности других лиц, определяется по соглашению сторон и рассчитывается в соответствии с методическими рекомендациями, утверждаемыми Министерством экономического развития Российской Федерации.

При временном занятии земельного участка под строительство магистрального газопровода происходит отвод земель. Для постройки магистрального газопровода ширина полосы отвода на землях сельскохозяйственного назначения устанавливается в размере 42 м с учетом подъездных путей для строительной техники.

Очевидно, что на период строительства магистрального газопровода в полосе отвода использование земельного участка по целевому назначению становится невозможным. Следовательно, имеет место неполучение дохода землепользователем, который необходимо восполнить.

Под **упущенной выгодой** обладателей прав на земельные участки понимается неполученный доход, который обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены. Доход обладателей прав на земельные участки равен разнице между затратами на проведение каких-либо работ и денежными поступлениями от результатов этих работ.

Как правило, во время подготовки к севу сельскохозяйственных культур землепользователем проводится закупка посевных единиц – семян, удобрений различного типа, затем происходит обработка почвы, сев, уход за всходами.

Для подсчета затрат следует заранее определить такие параметры, как: виды возделываемых культур, площадь посева каждой культуры (таблица 10). На основе этих данных уточняется норма высева семян, определяется количество и стоимость закупаемых посевных единиц. В зависимости от вида сельскохозяйственной культуры и площади также проводится калькуляция количества удобрений и сумм затрат на их приобретение.

Таблица 10 – Исходные данные для расчета упущенной выгоды на участке ИП Свиридова В.А. на период строительства магистрального газопровода

Сельскохозяйственные культуры	Площадь посева на участке, га	Средняя урожайность на участке за 5 лет, ц/га	Средняя цена реализации с.-х. продукции по району, руб. /ц.
Кукуруза на зерно	9,00	53,02	740,20
Ячмень озимый	9,00	54,74	733,50
Подсолнечник на зерно	9,00	24,92	1937,90
Сахарная свекла	9,00	499,28	201,80

В ходе анализа исходных данных для расчета упущенной выгоды, можно сделать вывод, что ИП Свиридовым В. А. на изымаемом участке площадью 9 га планировались к возделыванию в течение 4 лет следующие сельскохозяйственные культуры: кукуруза на зерно, ячмень озимый, подсолнечник на зерно, сахарная свекла. Для расчета используются показатели урожайности каждой культуры за 5 лет и средняя цена реализации за 1 центнер по району.

На следующем этапе рассчитываются расходы на обработку почвы, сев и уход за посевами. Затраты на производство сельхозпродукции приведены в таблице 11.

Таблица 11 – Затраты на производство сельскохозяйственной продукции на участке ИП Свиридова В. А., изымаемом на период строительства магистрального газопровода

Сельскохозяйственные культуры	Площадь посева, га	Затраты на производство с.-х. продукции, тыс. руб.	
		На 1 га	всего
Кукуруза на зерно	9,00	19,59	175,18
Ячмень озимый	9,00	17,84	159,51
Подсолнечник на зерно	9,00	18,13	162,11
Сахарная свекла	9,00	42,61	380,94

Таким образом, итоговая стоимость затрат на обработку, можно рассчитать по формуле:

$$C_{31} = C_C + C_Y + C_O, \quad (1)$$

где C_C – стоимость семян, руб.;

C_Y – стоимость удобрений, руб.;

C_O – стоимость механизированных работ (внесение удобрений, уход и сев) руб.

Размер упущенной выгоды подсчитывается как недополученный доход от реализации сельскохозяйственной продукции. Для оценки упущенной выгоды, во-первых, необходимо определить перечень сельскохозяйственных культур и площадь их высева. Во-вторых, на основе статистических данных об урожайности за последние 5 лет подсчитывается средняя урожайность каждой из посевных культур.

На третьем этапе производится расчет стоимости реализованной сельскохозяйственной продукции. Показатели расчета которого приведены в таблице 12.

Таблица 12 – Расчет стоимости недополученной сельскохозяйственной продукции на участке ИП В. А. Свиридова, изымаемом на период строительства магистрального газопровода «Поток»

Сельскохозяйственные культуры	Площадь посева, га	Средняя урожайность на участке за 5 лет, ц/га	Валовая продукция, ц	Стоимость реализованной продукции, тыс. руб.	
				1 ц	всего
Кукуруза на зерно	9,00	39,80	355,7	0,534	189,92
Ячмень озимый	9,00	53,54	478,4	0,580	277,49
Подсолнечник на зерно	9,00	24,48	218,8	1,792	392,01
Сахарная свекла	9,00	356,72	3187,7	0,140	446,28

Стоимость реализованной сельхозпродукции определяется по формуле:

$$СП = С_{Тед} \cdot С_{Ру}, \quad (2)$$

где СП – стоимость продукции, тыс.руб.;

$С_{Тед}$ – стоимость единицы продукции, тыс.руб.;

$С_{Ру}$ – средняя урожайность, ц/га.

Следующий шаг – расчет размера упущенной выгоды. Показатели расчета для участка ИП Свиридова В. А. приведены в таблице 13.

Как можно видеть из таблицы, размер упущенной выгоды принимается равным размеру ежегодного дохода и рассчитывается как разница между стоимостью реализованной продукции и размером затрат на ее производство. Например, ИП Свиридов реализовал на рынке ячменя озимого на сумму 277,494 тыс. руб., при этом затраты на производство продукции составили 159,509 тыс. руб. Разница между этими двумя сумма составит 117,985 тыс. руб.

Таблица 13 – Расчет размера убытков и упущенной выгоды на участке
ИП В. А. Свиридова

Сельскохозяйственные культуры	Стоимость реализованной продукции, тыс. руб.	Затраты на производство с.-х. продукции, тыс. руб.	Размер упущенной выгоды, тыс. руб.
Кукуруза на зерно	189,92	175,18	14,74
Ячмень озимый	277,49	159,51	117,98
Подсолнечник на зерно	392,01	162,11	229,90
Сахарная свекла	446,28	380,94	446,28
Итого, руб.	1305,70	877,75	808,89

Для определения общей стоимости упущенной выгоды в соответствии с «Методикой определения размеров ущерба от деградации почв и земель» в зависимости от периода времени по восстановлению вводится коэффициент пересчета, который отражает данные налоговых инспекций и сложившиеся темпы инфляции. Значение коэффициента пересчета дохода с сельскохозяйственных земель в зависимости от периода времени их восстановления представлены в таблице 14.

Таблица 14 – Значение коэффициента пересчета дохода с сельскохозяйственных земель в зависимости от периода времени их восстановления

Продолжительность периода восстановления	Коэффициент пересчета
1	0,9
2	1,7
3	2,5
4	3,2
5	3,8
6	4,6

Коэффициент пересчета выбирается исходя из периода, на который земельный участок изымается из оборота.

В ходе строительства магистрального газопровода происходит занятие земель сроком на 1 год с последующей биорекультивацией в течение 3 лет. Следовательно продолжительность периода восстановления равна четырем годам коэффициент пересчета принимается равным 3,2.

Показатели расчета общей стоимости упущенной выгоды приведен в таблице 15.

Таблица 15 – Расчет размера убытков и упущенной выгоды с учетом коэффициента пересчета на участке ИП Свиридова В. А.

Сельскохозяйственные культуры	Размер ежегодного дохода, тыс. руб.	Коэффициент пересчета в соответствии с методикой	Общая стоимость с учетом коэффициента пересчета, тыс. руб.
Кукуруза на зерно	147,37	3,2	47,16
Ячмень озимый	1173,98	3,2	377,55
Подсолнечник на зерно	229,90	3,2	735,68
Сахарная свекла	446,28	3,2	1428,096
Итого, руб.	808,89	3,2	2588,448

Из анализа таблицы следует, что общая стоимость упущенной выгоды будет рассчитываться по формуле:

$$O_c = K_B \cdot E_d, \quad (3)$$

где O_c – общая стоимость, тыс. руб.;

K_B – коэффициент пересчета;

E_d – ежегодный доход, тыс. руб.

Сложив размер дохода от реализации сельскохозяйственной продукции по годам, умноженный на коэффициент пересчета, получим общую стоимость упущенной выгоды с учетом коэффициента пересчета, которая составляет 2,59 млн

руб. Необходимо уточнить методику, которая будет основываться на данных статистического сборника о возделываемых культурах по структуре посевных площадей сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей административного района предстоящего строительства. Уточнение данной методики позволит учитывать структуру посевных площадей района, среднюю урожайность сельскохозяйственных культур, стоимость реализованной продукции, затраты на производство, коэффициента пересчета включает данные налоговых инспекций и сложившиеся темпы инфляции.

Расчет убытков и упущенной выгоды по структуре посевных площадей Кореновского района приведен в таблице 16.

Из анализа данных таблицы можно сделать вывод о необъективности сведений, предоставленных землепользователем. Разница в расчетах убытков и упущенной выгоды по двум методикам составила 1,162 млн руб.

Расчеты по представленным методикам были произведены на площадь полосы отвода 9 га в границах землепользования индивидуального предпринимателя. При расчетах по данным предоставленным землепользователем размер убытков и упущенной выгоды составил 2,58 млн руб. Расчеты, выполненные по структуре посевных площадей сельскохозяйственных культур индивидуальных предпринимателей Кореновского района, размер убытков и упущенной выгоды составил 1,52 млн руб. Разница между результатами расчетов составляет 1,06 млн руб, но это не позволяет сделать однозначный вывод о выборе той или иной методики.

Разработка и утверждение оптимальной методики определения размеров убытков, включая упущенную выгоду землеуладельцам, землепользователям, собственникам и арендаторам земельных участков, в связи с временным занятием на период строительства, защитить стороны от необоснованных и навязанных затрат.

Таблица 16 – Расчет убытков и упущенной выгоды по структуре посевных площадей сельскохозяйственных культур в крестьянских (фермерских) хозяйствах и индивидуальных предпринимателей Кореновского района

С.-х. культуры	Площадь посева, га	Средняя урожайность на участке за 5 лет, ц/га	Стоимость реализованной продукции, тыс. руб.	Размер ежегодного дохода, тыс. руб.	Затраты на производство с.-х. продукции, тыс. руб.	Убытки и упущенная выгода, тыс. руб.	Убытки и упущенная выгода с учетом коэффициента пересчета, тыс. руб.
Озимая пшеница	6,61	56,54	373,5	325,9	213,7	112,2	359,04
Сахарная свекла	0,37	499,3	185,6	37,45	21,01	16,44	52,62
Подсолнечник	1,67	24,92	41,65	80,71	32,43	48,28	154,49
Овощи, картофель	0,38	103,1	39,44	218,3	32,01	186,3	596,17
Итого	9,00			х	х	363,2	1162,32

Новая методика расчетов должна в себя включать подтвержденные данные по возделываемым сельскохозяйственным культурам, их урожайности, затратам на производство продукции, учитывать инфляцию.

Рассмотренные нами методики не отвечают всем перечисленным требованиям. Так первая методика основывается на данных полученных, непосредственно от пользователя земельного участка, которые не всегда правдивы. Вторая методика более объективна позволяют инвестору на стадии составления проекта просчитать затраты по возмещению убытков, что является одним из факторов влияющим на экономи-

ческое обоснование проектов отвода земель под строительство линейных объектов. Но методика по структуре посевных площадей не учитывает сложившийся севооборот на занимаемых землях, что может привести к несправедливым выплатам [66, 67].

Вопросы для контроля знаний

1. Определите, что включает в себя понятие «убытки при временном и постоянном изъятии земельных участков».

2. Охарактеризуйте нормативно-правовую базу, регулирующую правила возмещения убытков при временном и постоянном изъятии земельных участков.

3. Сформулируйте порядок установления убытков при временном и постоянном изъятии земельных участков.

4. Охарактеризуйте ограничения, возникающие при изъятии земель сельскохозяйственного назначения.

5. Приведите характеристику состава землеустроительного проекта изъятия и предоставления земель.

6. Дайте определение понятию «полоса отвода».

7. Назовите мероприятия, приводящие к возмещению убытков.

8. Сформулируйте, кому возмещаются убытки.

9. Назовите, от чего зависит размер убытков.

10. Определите, что включает в себя понятие «отрицательные последствия предоставления земель для несельскохозяйственных нужд».

11. Сформулируйте, как определяется размер упущенной выгоды.

12. Приведите методику экономического обоснования размера убытков при временном и постоянном изъятии земельных участков.

6 ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ В АГРАРНОМ ПРОИЗВОДСТВЕ

6.1 Понятие организационно-экономического механизма регулирования земельных отношений

Согласно Толковому словарю С. И. Ожегову, **механизм** – это «последовательность состояний, процессов, определяющих собою какое-нибудь действие, явление» [76].

В Большом экономическом словаре под **механизмом** понимается «система, устройство, определённый порядок какого-нибудь вида деятельности» [46].

Б. А. Райзберг определяет **организационно-экономический механизм** как совокупность организационных структур, конкретных форм и методов управления, с помощью которых реализуются в действующие в конкретных условиях экономические законы, процесс воспроизводства [85].

В системе регулирования земельных отношений можно выделить экономические, правовые, организационные, экологические, технические и социальные рычаги механизма (рисунок 24).

Элементы организационно-правового регулирования земельных отношений представляют собой совокупность правовых актов и организационных мер воздействия, с помощью которых устанавливаются способы, условия и нормативы использования земель, осуществляется выкуп, изъятие земель для государственных нужд, устанавливаются предельные размеры земельных участков, находящихся в собственности и т. д. Элементы организационно-правового регулирования могут быть эффективны лишь во взаимосвязи с экономическими.

Современные авторы в качестве важной составляющей **экономического механизма** регулирования земельных отношений выделяют рыночные элементы, оказывающие непосредственное влияние на функционирование земельного рынка: рыночную и кадастровую стоимость, земельный налог,

арендную плату, субсидии на повышение уровня плодородия почв, компенсационные выплаты при изъятии земель и т. д.

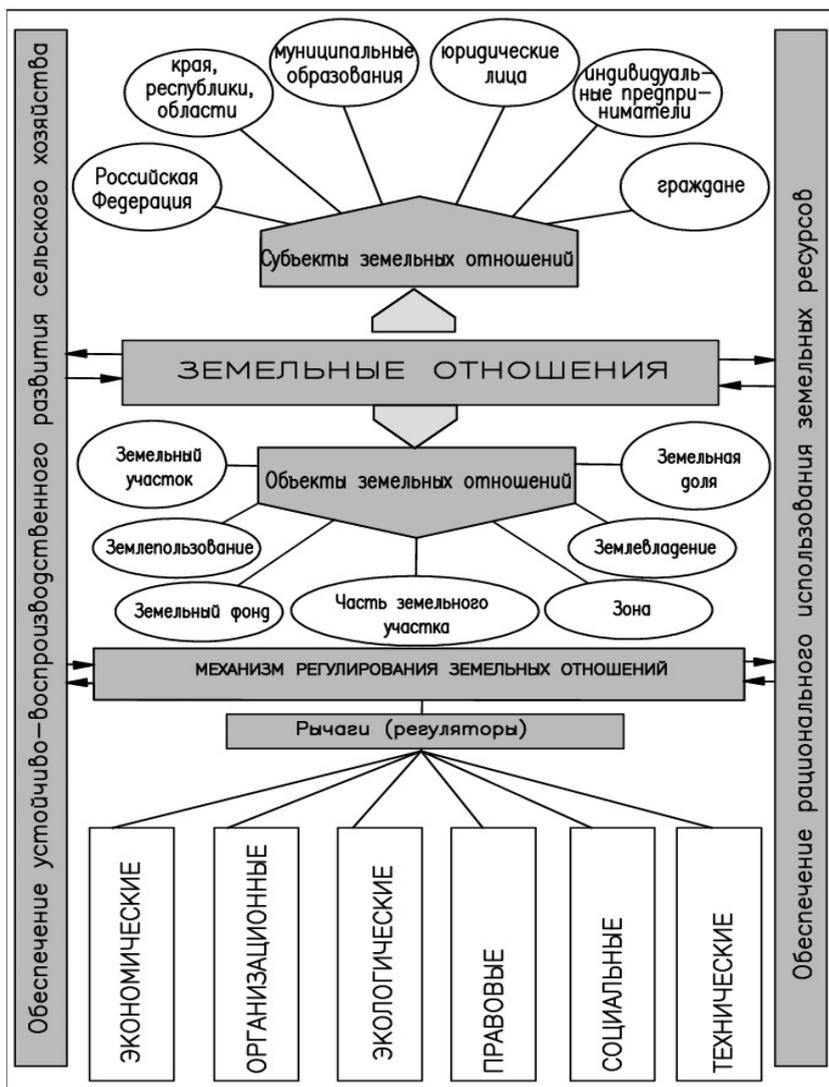


Рисунок 24 – Субъекты, объекты, механизм регулирования земельных отношений [97]

По нашему мнению, под **организационно-экономическим механизмом регулирования земельных отношений** следует понимать совокупность административных, экономических, организационно-управленческих мероприятий, условий, рычагов и инструментов, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев (землепользователей), экономическое стимулирование рационального использования сельскохозяйственных угодий, сохранения уровня плодородия почв, установление социально справедливых платежей за земли, эффективное ведение сельскохозяйственного производства.

Нами уточнен состав и структура организационно-экономического механизма регулирования земельных отношений, в которых центральное место отведено землеустройству. Оно направленно на реализацию земельной политики государства, упорядочение использования земель, развитие рыночного оборота земли, позволяет обеспечить соблюдение прав всех землевладельцев (землепользователей), рациональное использование сельскохозяйственных угодий, защиту от снижения уровня плодородия почв, эффективное ведение сельскохозяйственного производства (рисунок 25).

Землеустройство способствует укреплению существующих земельных отношений, развитию новых земельных отношений и их регулированию, направлено на ликвидацию отживших земельных отношений.

С помощью землеустроительных действий устанавливаются на местности границы землевладений (землепользований), оформляются правоустанавливающие документы на земельные участки, определяются ограничения и обременения в использовании земель и т. д. [26, 75, 97, 100].

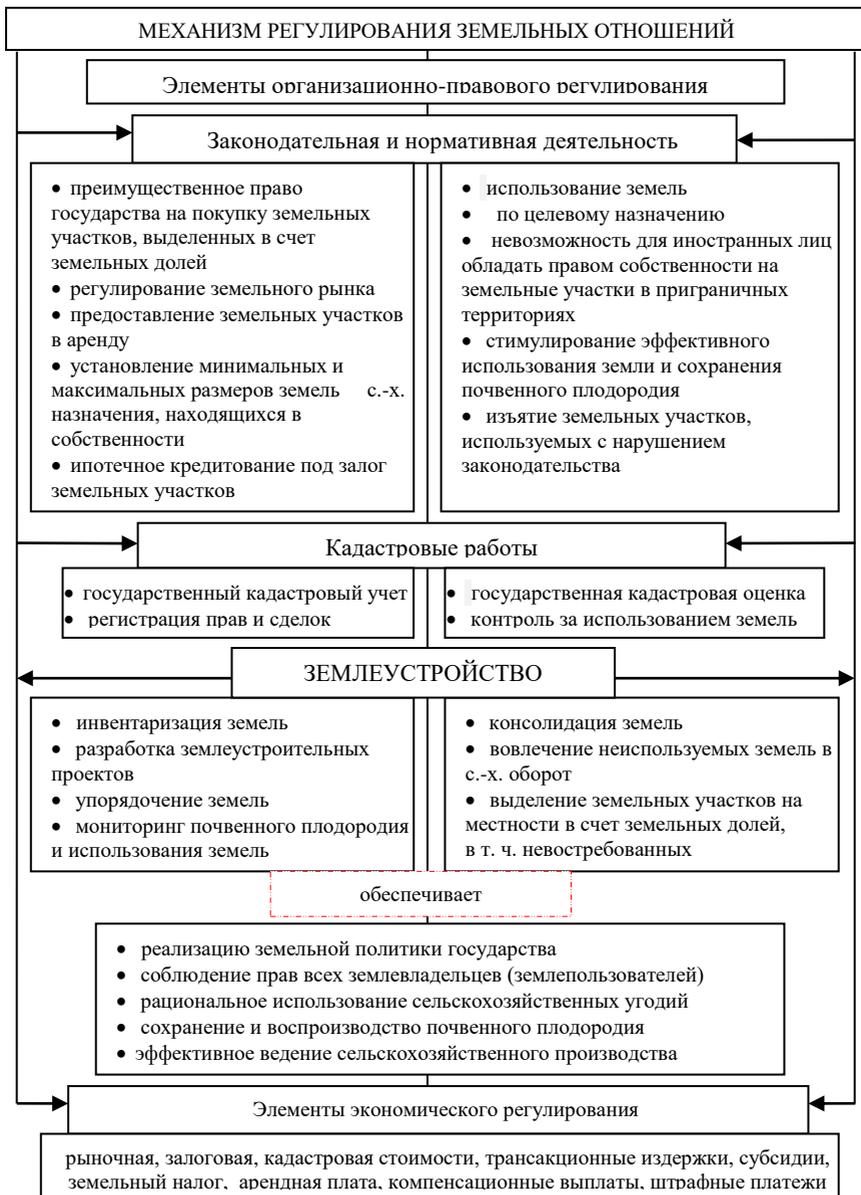


Рисунок 25 – Основные элементы механизма регулирования земельных отношений [97]

6.2 Регулирование земельных отношений – важнейшая функция управления земельными ресурсами

Г. Н. Никонова рассматривает регулирование земельных отношений как целенаправленный координирующий процесс управленческого воздействия органов власти на структуру прав собственности на землю, мотивацию участников земельного рынка, уровень эффективности использования земельных ресурсов [75].

В. И. Нечаев, С. М. Резниченко, Н. М. Радчевский и Г. Н. Барсукова регулирование земельных отношений рассматривают как динамичный процесс управления земельными ресурсами со стороны федеральных и региональных органов власти, учитывающий все социально-экономические процессы, происходящие в результате трансформации института земельной собственности [82].

Регулирование земельных отношений представляет собой процесс применения определенных методов, механизмов, прямо или косвенно влияющих на земельные отношения.

По нашему мнению, **регулирование земельных отношений** представляет собой объективный экономический процесс, который должен планироваться государством, исходя из стратегических целей развития страны и регулироваться с помощью рычагов экономического и организационного воздействия на формирование эффективных землепользований.

Необходимость **государственного регулирования земельных отношений** определяется многофункциональной ролью земли в жизни общества, ее природной ограниченностью и незаменимостью в любой сфере деятельности. Регулирование земельных отношений на государственном уровне должно быть направлено на организацию рационального использования и охрану земель путем установления определенных правил и норм владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами страны в целях укрепления и развития экономики страны. Основными функциями государственного регулирова-

ния земельных отношений являются планирование и прогнозирование использования земель, территориально-экономическое зонирование, землеустройство, ведение единого государственного реестра недвижимости, ведение мониторинга использования земель и др. (рисунок 26).

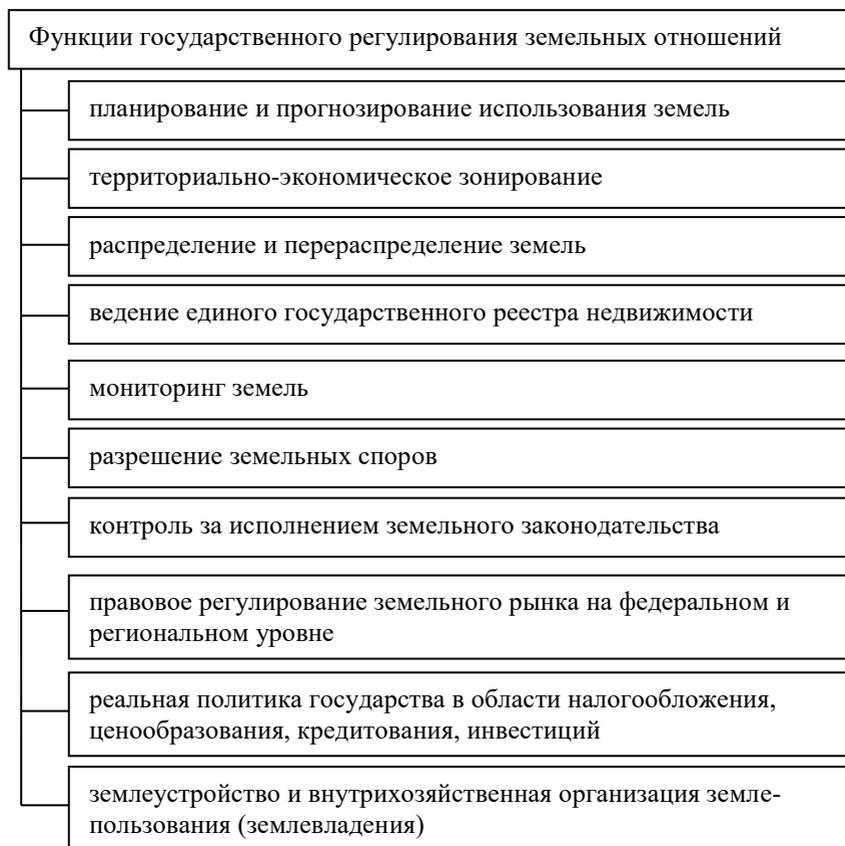


Рисунок 26 – Основные функции государственного регулирования земельных отношений

При регулировании земельных отношений государство должно создавать экономические, правовые и организационные условия для рационального и эффективного использования зе-

мель сельскохозяйственного назначения, их охраны и повышения качества, для обеспечения территориальной и экологической устойчивости землевладений (землепользований).

В Российской Федерации в результате неэффективного регулирования земельных отношений сегодня нерешенными остаются **следующие проблемы**: высокий уровень транзакционных издержек при оформлении сделок с земельными долями и участками; не востребованность большого числа земельных долей; наличие организационно-территориальных недостатков в организации территории землевладений (землепользований); неэффективность арендных земельных отношений; отсутствие землеустроительного обоснования при выделении земельных долей; ежегодное сокращение площади сельскохозяйственных угодий, снижение уровня плодородия почв.

Решение обозначенных задач требует совершенствования организационно-экономического механизма регулирования земельных отношений.

Необходимо сформулировать главную цель преобразования земельных отношений и определить методы эффективного управления земельными ресурсами.

Совершенствование земельных отношений – процесс, который позволит упорядочить рыночный оборот земельных участков и в перспективе сформировать устойчивый и цивилизованный земельный рынок России.

В Краснодарском крае уполномоченным органом, регулирующим земельные отношения, является Филиал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Целью деятельности Филиала является осуществление на территории края полномочий Учреждения по государственному кадастровому учету объектов недвижимости, ведению единого государственного реестра недвижимости, обеспечению ведения государственного технического учета объектов капитального строительства, государственной кадастровой оценке, а также оказанию государственных услуг

в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

Уполномоченным органом исполнительной власти Краснодарского края по управлению и распоряжению имуществом и земельными ресурсами, находящимися в государственной собственности Краснодарского края является Департамент имущественных отношений Краснодарского края.

Основные функции департамента имущественных отношений Краснодарского края:

- разрабатывает проекты законов края, проекты постановлений и распоряжений главы администрации края в сфере имущественных и земельных отношений;

- осуществляет распоряжение имуществом и земельными ресурсами, находящимися в государственной собственности края;

- проводит работу по разграничению государственной собственности;

- обобщает информацию о деятельности краевых государственных унитарных предприятий по отраслям экономики с целью формирования предложений по оптимизации их количества и повышения конкурентоспособности;

- управляет и распоряжается земельными участками, находящимися в государственной собственности;

- принимает участие в разработке и выполнении краевых программ по рациональному использованию и мониторингу земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов;

- осуществляет юридические действия по резервированию земель и изъятию земельных участков для государственных нужд края;

- подготавливает и представляет в администрацию края предложения о переводе земель и земельных участков из одной категории в другую;

– ведет учет (реестр) договоров аренды и безвозмездного пользования имуществом, находящегося в государственной собственности края [44, 54, 70, 72, 74, 97].

Вопросы для контроля знаний

1. Назовите организационно-правовые и экономические элементы механизма регулирования земельных отношений.

2. Определите, что включает в себя понятие «организационно-экономический механизм регулирования земельных отношений».

3. Назовите нормативно-правовые акты, регулирующие развитие земельных отношений в России.

4. Кто является субъектами земельных отношений.

5. Охарактеризуйте роль землеустройства в регулировании земельных отношений.

6. Дайте определение понятию «регулирование земельных отношений».

7. Перечислите основные функции государственного регулирования земельных отношений.

8. Назовите проблемы, которые появились в России в результате неэффективного регулирования земельных отношений.

9. Сформулируйте компетенции федеральных органов законодательной власти в области регулирования земельных отношений.

10. Сформулируйте компетенции органов местного самоуправления в области регулирования земельных отношений.

7 ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ И КАДАСТРОВое ОБЕСПЕЧЕНИЕ РАЦИОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ (ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ)

7.1 Комплексные кадастровые работы

С 1990 года земельным и гражданским законодательством допускалось оформление прав на земельные участки без точного описания границ, вследствие чего, по состоянию на 01.01.2019 в ЕГРН содержатся сведения о точных границах только в отношении около 50 % земельных участков.

До вступления в силу Федерального закона «О кадастровой деятельности» № 221-ФЗ [7], т. е. до 1 января 2017 г., ведение единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (ГКН) осуществлялось параллельно, поэтому проведение кадастрового учета и государственная регистрация прав были двумя отдельными самостоятельными процедурами.

В результате объединения двух ведомственных реестров – ГКН и ЕГРП в единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) упрощена процедура оформления прав на объекты недвижимости и повышена эффективность систематизации информации, но фактически федеральная государственная информационная система ведения ЕГРН не введена в эксплуатацию, а принцип достоверности сведений ЕГРН не реализован. Сложившаяся ситуация существенно затрудняет гражданский оборот объектов недвижимости.

Правообладатели обеспечивают уточнение границ за свой счет. При таком подходе к решению проблемы уточнение и внесение информации в ЕГРН о границах всех земельных участков на территории Российской Федерации потребует нескольких десятков лет.

Отсутствие достоверных данных о земельных участках в ЕГРН оказывает значительное влияние на социально-экономическое развитие регионов, отдельных муниципальных образований. Снижается инвестиционная привлекательность

территорий, публичные образования недополучают налоги, как следствие, уменьшаются финансовые возможности для реализации мероприятий государственных программ.

У органов власти возникают трудности с управлением и распоряжением земельным фондом в целом, в связи с отсутствием информации о расположении и координатах конкретных земельных участков.

Для повышения эффективности управления земельными ресурсами следует провести комплексные кадастровые работы на территории всей страны. **Содержание комплексных кадастровых работ** отражено на рисунке 27.

Впервые такие работы были проведены в 2017 г. в рамках реализации мероприятий федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)» применительно к территориям трех пилотных регионов: Республика Тыва, Астраханская и Белгородская области.

В результате экспериментальных проектов проведения комплексных кадастровых работ площадь учтенных земельных участков увеличилась, возросла налогооблагаемая база объектов недвижимости (таблица 17).

Результаты комплексных кадастровых работ в пилотных регионах показали, что фактические затраты на их проведение оказались вдвое ниже, чем было запланировано программой, а количество откорректированных (внесенных) сведений об объектах в ЕГРН оказалось меньше запланированных только в Республике Тыва. Следует отметить, что финансовые затраты на учет одного объекта составили 4 – 6 тыс. руб., что существенно ниже, чем затраты на проведение кадастровых работ в индивидуальном порядке.

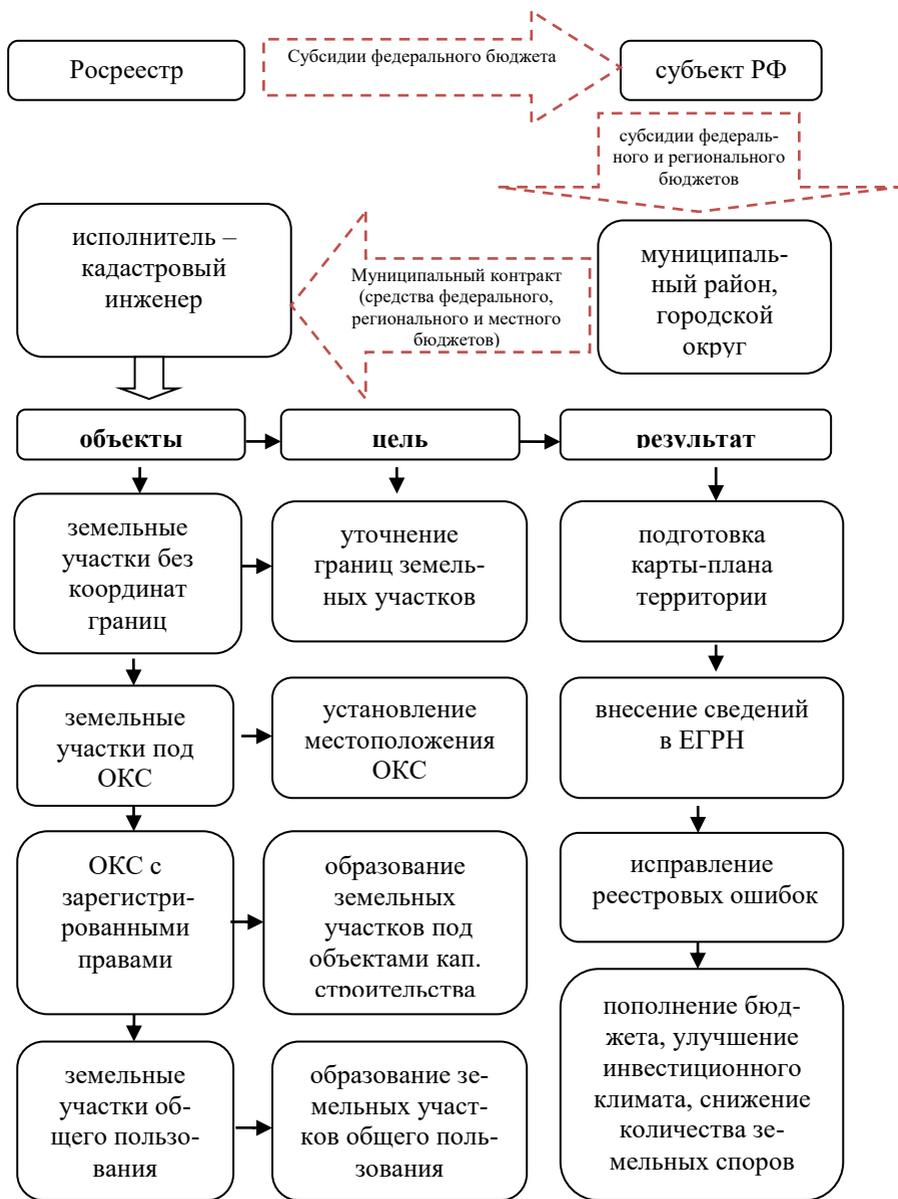


Рисунок 27 – Содержание комплексных кадастровых работ

Таблица 17 – Результаты проведения комплексных кадастровых работ в пилотных регионах Российской Федерации

Регион	Финансирование, млн руб.	Фактические затраты, млн руб.	Площадь территории, га	Количество объектов, в отношении которых планировались работы	Количество объектов, в отношении которых сведения в ЕГРН изменены либо внесены	Охваченные объекты к планируемому количеству, %	Затраты на внесение сведений в ЕГРН по одному объекту, руб.
Республика Тыва	40,0	18,2	1225,0	6666	2500	26	6001
Астраханская область	4,96	3,46	474,5	830	2300	360	6010
Белгородская область	9,64	3,22	176,1	2165	6700	323	4454
Всего по регионам	54,6	24,88	1876,6	9661	11500		

Оценка проведения комплексных кадастровых работ в пилотных регионах позволил выявить следующее:

1. Существуют различные подходы к определению подлежащих выполнению объемов работ из-за неточного указания в законе перечня объектов комплексных кадастровых работ. Часть сведений об объектах, полученных в ходе проведенных таких работ, не была внесена в ЕГРН.

2. Отсутствует регламентация дополнительных этапов проведения комплексных кадастровых работ и единых организационно-технологических подходов к их выполнению, учитывающих сведения об объектах градостроительного регулирования (границы территориальных зон, красных линий, непосредственно влияющих на параметры объектов недвижимости и специфику их правового режима использования);

3. В регионах формируется различная практика работы согласительных комиссий в ходе проведения комплексных кадастровых работ, что не отвечает общим для всей территории РФ принципам проведения кадастровых работ.

4. Результаты одновременно проведенных комплексных кадастровых работ и кадастровых работ в индивидуальном порядке не соотносятся между собой, что требует временного приостановления любых действий с земельными участками на период проведения комплексных кадастровых работ, в частности, на момент формирования карты-плана территории.

5. Законом не урегулированы вопросы исправления реестровых ошибок в границах муниципальных образований (населенных пунктов) и единиц кадастрового деления, что особенно актуально в границах кадастровых кварталов, совпадающих с административными границами муниципальных образований (населенных пунктов).

6. Проведение комплексных кадастровых работ возможно обеспечить в отсутствие утвержденного проекта межевания территории, с использованием кадастровыми инженерами технических паспортов, оценочной или иной документации, ранее подготовленной органами и организациями технического учета и технической инвентаризации. Для этого органам государственной власти, органам местного самоуправления, являющимися заказчиками комплексных кадастровых работ необходимо предоставить право на бесплатное получение указанных документов.

Проведение массовых комплексных кадастровых работ будет продолжаться до 2020 г. на территориях 13 субъектов Российской Федерации на общей площади более 4 млн га.

В Краснодарском крае активно осуществляются мероприятия по вовлечению в оборот объектов недвижимости. Работа достаточно трудоемкая, занимает значительный период времени, требует существенных организационных и финансовых затрат для формирования земельных участков, согласования, утверждения схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, подготовки и утверждения проекта межевания территории.

Вместе с тем, до настоящего времени на территории Краснодарского края примеры организации комплексных кадастровых работ отсутствуют.

Проведение комплексных кадастровых работ позволит:

- уточнить сведения единого государственного реестра недвижимости;
- обеспечить гарантии публично-правовых образований, юридических лиц, граждан на принадлежащие им объекты недвижимости и земельные участки на основе полных и достоверных сведений государственного учета таких объектов;
- выявить и устранить административные правонарушения, связанные с самовольным занятием земель;
- улучшить функционирование системы государственного и муниципального земельного контроля (надзора).

Проведение комплексных кадастровых работ в массовом порядке позволит улучшить ситуацию с государственным учетом земельных участков и снизит количество судебных споров между землепользователями [66].

7.2 Землеустройство как основа рационального землепользования (землевладения)

От организации рационального использования земли зависит эффективность общественного производства.

Организация эффективного использования земли на конкретных земельных участках, в конкретных сельскохозяйственных организациях, управление земельными ресурсами, организация рационального их использования, регулирования земельных отношений – и составляет задачи землеустройства.

Землеустройство – это система экономических, правовых и технических мероприятий, направленных на рациональное использование земель. Будучи, прежде всего экономическим мероприятием, землеустройство осуществляется при помощи правовых и технических действий.

Главная задача землеустройства как элемента общественного производства – пространственная организация использования земли совместно с размещением других, связанных с ней, средств производства. Тем самым устанавливается определенный порядок землепользования (землевладения), соответствующий конкретным производственным или социальным целям общества и хозяйствующих субъектов.

В конце XX в. в Российской Федерации началась трансформация земельных отношений, которая существенно изменила земельные отношения, организационно-правовые формы сельскохозяйственных организаций, формы собственности на землю. Все сельскохозяйственные угодья совхозов и колхозов были поделены между определенным перечнем лиц, в который вошли работники сельскохозяйственной организации, в том числе уволенные по сокращению численности в период с 01.01.1992 г.; пенсионеры хозяйства; работники объектов социальной сферы, расположенных на территории организации; лица, временно отсутствующие (в армии, на учебе); наследники лица, имевшего право на получение имущественного и земельного пая, но умершего к моменту выдачи свидетельства.

Земельная доля не отнесена Гражданским кодексом [2] к объектам недвижимости, не указана как объект земельных отношений ни в Земельном кодексе Российской Федерации [3], ни в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Длительное время земельная доля имела лишь усреднённое количественное выражение, не имея границ, отведённых в натуре, она не являлась объектом налогообложения. Такая собственность имела декларативный характер. Полученные права собственников оказались неполными, поскольку сама форма собственности – общая долевая без выделения земли на местности – исключает всякую возможность распоряжения этим объектом недвижимости. Отсутствует сам непосредственный объект права – конкретный земельный участок, который принадлежит собственнику.

Земельная доля может стать земельным участком после выделения ее на местности, проведения государственного кадастрового учета и регистрации прав на нее в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Находящиеся в долевой собственности земельные участки в настоящее время не всегда отграничены в натуре, что усугубляет трудности их гражданского и хозяйственного оборотов.

Оставшиеся после бесплатной передачи земель в собственность земельные участки были включены в фонды перераспределения для продажи по конкурсу или передачи в аренду с правом последующего выкупа.

Сегодня при индивидуальном выделе земельной доли работа начинается с заключения с кадастровым инженером договора на выполнение кадастровых работ. Кадастровый инженер, изучив документы на право собственности на земельную долю, определяет, есть ли возможность выдела земельного участка в массиве, на который заказчик предоставил правоустанавливающий документ, и запрашивает кадастровую выписку на него. Затем собирается информация из архива государственного фонда данных Управления Росреестра (выкопи-

ровка карт-материала, поконтурная ведомость) и подготавливается межевой план. При этом кадастровый инженер сталкивается со **следующими трудностями**, которые иногда приводят к приостановке или к отказу в постановке на государственный кадастровый учет земельного участка, выделяемого из долевой собственности:

- сложно определить место выдела земельного участка, так как выкопировки карт часто трудно читаемы из-за того, что им уже ни один десяток лет;

- в свидетельстве указан размер доли в определенном массиве, расчет которой не соответствует фактической площади, указанной в правоустанавливающем документе, в результате выделение доли возможно в судебном порядке;

- в поконтурных ведомостях имеются несоответствия в адресе земельного участка, номере секции или контура; иногда в поконтурной ведомости числится аренда, а на самом деле аренда находится в соседнем участке. Приходится в Управлении Росреестра доказывать то, что данные являются ошибочными, чтобы они внесли изменения в сведения поконтурной ведомости, и постановка земельного участка, выделяемого из долевой собственности, была возможна.

Собрав необходимую информацию из единого государственного реестра недвижимости, архива государственного фонда данных и определившись с местом выдела земельного участка, кадастровый инженер публикует в газете объявление о необходимости согласования проекта межевания.

Если площадь земельного участка, выделяемого из долевой собственности составляет до 100 га объявление подается в местные средства массовой информации, а если 100 га и более, то – в краевые средства массовой информации. В объявлении указывается кадастровый номер и место расположения земельного участка, выделяемого из долевой собственности, данные заказчика работ, реквизиты кадастрового инженера, время и адрес, по которому можно ознакомиться с проектом

межевания и по которому можно в течение 30 дн. отправлять возражения относительно размера и местоположения границ. Если возражения не поступили, то формируется межевой план, который направляется в кадастровую палату. Туда же подается и проект межевания, в состав которого входят свидетельство на право собственности на земельную долю или выписка из ЕГРН, заверенная копия газеты, где публиковалось объявление, карт-материал, поконтурная ведомость, адресная справка, определяющая место выдела, заключение кадастрового инженера об отсутствии возражений. Если возражения поступили, то они вместе с заключением кадастрового инженера об их снятии, подшиваются в проект межевания. После прохождения государственного кадастрового учета заказчик получает на руки выписку из ЕГРН на выделенный участок.

При выделе земельного участка из долевой собственности на основании решения общего собрания участников долевой собственности соблюдается указанная выше процедура по сбору информации, но в объявлении, размещаемом в средствах массовой информации, срок до собрания указывается равный 40 дней. В течение 30 дней с момента публикации объявления принимаются возражения и предложения по доработке проекта межевания. Если были возражения, то они снимаются только по решению суда.

На наш взгляд необходимы следующие мероприятия, позволяющие свести к минимуму ошибки при выделении из долевой собственности участков в счет земельных долей:

- наличие полной доступной информации о земельной собственности, связанных с ней правах и ограничениях;
- привлечение грамотных квалифицированных специалистов – кадастровых инженеров к работе по выделению земельных долей;
- обновление карт-материала и поконтурных ведомостей.

В результате несовершенных земельных отношений при использовании земель, находящихся в долевой собственности, имеет место:

- нарушение устойчивости и компактности объектов землеустройства, появление недопустимых недостатков землепользования (чересполосицы, дальнотелья, вклинивания, вкрапливания, узкополосица);

- неудовлетворительное использование сельскохозяйственных угодий, в результате чего снижаются площади пашни и посевные площади;

- рост уровня деградации почв;

- уменьшение налогооблагаемой базы и невозможность постановки многих земельных участков, выделенных в счет земельных долей, на кадастровый учет;

- отсутствие полной и достоверной информации о количественном и качественном состоянии всего земельного фонда и в частности земельных долей;

- утрата границ земельных участков, выделенных в счет земельных долей, что не обеспечивает точность и бесспорность положения их на местности;

- самовольный захват, незаконное предоставление земель.

В настоящее время выделение на местности земельных участков в счет земельных долей, в том числе невостребованных происходит без разработки проектов землеустройства, использования материалов инвентаризации, часто на основе субъективных решений кадастровых инженеров. В результате ухудшились пространственные характеристики землевладений (землепользований), появились недостатки в организации территории. Имеют место факты хаотического размещения земельных участков, создаются сложные условия для обработки земель, оставшихся в долевой собственности, нарушается компактность землепользования, появляется изломанность границ. Не всегда имеется выход на дороги общего пользования, существенно увеличивается площадь поворот-

ных полос и клиньев, нарушается зональная структура посевных площадей, нет пространственных условий для соблюдения чередования культур в севообороте.

При выделении на местности земельных участков в счет не востребуемых земельных долей, имеют место факты их хаотического размещения, создаются сложные условия для обработки оставшихся в долевой собственности земель, нарушается компактность, формируется изломанность границ.

Недостатки экономического порядка оказывают отрицательное влияние на рост объемов производства и качество сельскохозяйственной продукции, на себестоимость и рентабельность сельскохозяйственных организаций.

Функция контроля оптимальности расположения земельных участков, выделяемых в счет земельных долей, не осуществляется ни на федеральном, ни на краевом уровне. Поэтому пространственные характеристики землевладений (землепользований) неизбежно ухудшаются, снижается эффективность использования сельскохозяйственных угодий.

На сельскохозяйственных угодьях из-за неправильного ориентирования длинных сторон земельных участков на склоновых землях происходит развитие эрозионных процессов, что ведет к потере плодородного слоя почв, к физической потере площадей продуктивных сельскохозяйственных угодий.

Недостатки землевладений (землепользований) приведены на примере земельных участков, выделенных в счет земельных долей, находящихся в границах Староминского сельского поселения Староминского района (рисунок 28), Березанского сельского поселения Выселковского района (рисунок 29), Незаймановского сельского поселения Тимашевского района (рисунок 30).



Рисунок 28 – Схема расположения земельных участков, выделенных в счет земельных долей, в границах Староминского сельского поселения Староминского района (фрагмент)



Рисунок 29 – Схема расположения земельных участков, выделенных в счет земельных долей, в границах Березанского сельского поселения Выселковского района (фрагмент)



Рисунок 30 – Схема расположения земельных участков, выделенных в счет земельных долей, в границах Незаймановского сельского поселения Тимашевского района (фрагмент)

Недостатки возникли в связи с тем, что выделение земельных участков в счет земельных долей происходило поспешно, без технико-экономического обоснования, без разработки проектов землеустройства. В результате в некоторых организациях была нарушена зональная структура посевных площадей, стало невозможным обоснованное чередование культур в севообороте.

Невостребованные земельные доли в регионе выделялись тоже поспешно, без разработки землеустроительных проектов. Примером нерационального размещения таких земельных участков может служить территория ТОО АФ «Красная звезда» Тимашевского района, где образовано 45 участков в счет невостребованных земельных долей, общей площадью 212,54 га (рисунок 31).

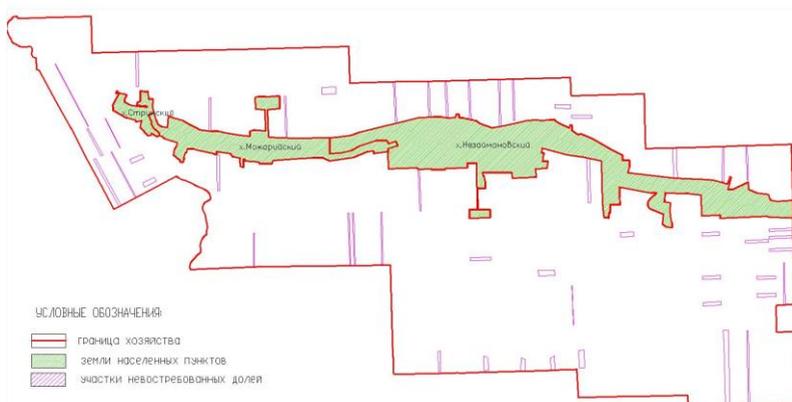


Рисунок 31 – Схема расположения земельных участков, выделенных в счет неостребованных земельных долей в границах ТОО АФ «Красная Звезда» Тимашевского района

Из рисунка видно, что некоторые участки неправильной формы, с непараллельными сторонами. К участкам отсутствует удобный подъезд, имеются территориальные недостатки – вклинивания, вкрапливания, узкополосица. Это значительно усложняет обработку близлежащих участков.

Устранению территориальных недостатков землевладельцев (землепользователей) будет способствовать проведение **комплекса землеустроительных работ**, который в условиях долевой собственности будет включать мероприятия межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства.

Федеральный закон «О землеустройстве» № 78-ФЗ от 18.06.2001 закрепляет **обязательность проведения землеустроительных работ** по планированию использования и охраны земель, по выполнению проектов внутрихозяйственного землеустройства [4]. Но нормы этого закона нарушаются. Статья 16 «Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства» вообще утратила силу в результате принятия закона 13.05.2008 г. № 66-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской

Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

В результате поправок последних лет закон № 78-ФЗ «О землеустройстве» [4] оказался «выхолощенным», поэтому его следовало бы принять в новой редакции, учитывая объем изменений, которые требуется в него внести. Необходимо законодательно закрепить, что землеустройство является основным государственным механизмом регулирования земельных отношений в стране.

Согласно закону № 78-ФЗ «О землеустройстве» **объектом землеустройства** являются территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, а также части таких территорий [4]. Считаем, что мероприятия по упорядочению использования земель необходимо проводить не только в пределах землевладений (землепользований), а в границах сельских (городских) поселений, которые включают в себя земли, принадлежащие сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам, участки долевой собственности, фонда перераспределения, невостребованные земельные доли, неиспользуемые участки сельскохозяйственных угодий. Эти мероприятия предлагаем реализовывать в результате выполнения комплекса землеустроительных работ, который в условиях долевой собственности должен совмещать решение вопросов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства с обязательным проведением инвентаризации земель и обследования территории (рисунок 32).

Сотрудники сельских (городских) поселений, обладающие всей необходимой информацией, знающие каждого арендатора и собственника земельной доли в лицо, должны способствовать проведению работ и тесно взаимодействовать с профессиональными структурами, проводящими комплекс землеустроительных работ.



Рисунок 32 – Основные мероприятия, входящие в комплекс землеустроительных работ по упорядочению использования земель в границах сельских (городских) поселений [97]

Нами определены расходы на инвентаризацию земель, мероприятия межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, составляющие комплекс землеустроительных работ (таблица 18) [97].

Таблица 18 – Затраты на выполнение комплекса землеустроительных работ в МО Динской район [97]

Вид мероприятий	Затраты, тыс. руб.
подготовительные работы (сбор исходных данных, обследования территории)	137,2
корректировка планово-картографического материала, вычисление площадей контуров земельных угодий	51 429,4
инвентаризация земель с.-х. назначения, выявление неиспользуемых земель в аграрном производстве	414,7
мероприятия межхозяйственного землеустройства	
оптимизация размера и конфигурации землевладений (землепользований) на основе аренды	12925,4
ликвидация мелкоконтурности, черезполосицы, вклиниваний, вкрапливаний путем обмена равноценными земельными участками, обмена неравноценными участками с денежной компенсацией	
мероприятия внутрихозяйственного землеустройства	
оптимизация структуры земельных угодий, обеспечение дорожной сетью	43 121,2
оптимизация структуры посевных площадей на основе ЭММ	
составление научно обоснованных севооборотов, организация и устройство их территории	
Итого	108 027,9

Затраты на выполнение комплекса землеустроительных работ в МО Динской район составят 108,0 млн руб. В Красно-

дарском крае расходы на проведение комплекса землеустроительных работ составят 5331,6 млн. руб. или 1131 руб/га.

Финансирование комплекса землеустроительных работ должно производиться за счет денежных средств собственников и арендаторов земельных участков, из регионального и муниципального бюджетов с привлечением федеральных вложений.

Упорядочение использования земель уменьшит затраты на транспортные перевозки и переезды, увеличит показатели финансово-экономической деятельности, обеспечит рациональные их размеры, компактность территории. Выполнение мероприятий, входящих в комплекс землеустроительных работ, обеспечит территориальные условия для улучшения организации и повышения эффективности использования всех земель сельскохозяйственного назначения.

Результатом проведения комплекса землеустроительных работ в границах сельских (городских) поселений будет обновление существующей и получение актуальной информации о состоянии земель сельскохозяйственного назначения, вовлечение всех сельскохозяйственных угодий в активный оборот, сохранение и преумножение уровня плодородия почв, обеспечение эффективного регулирования земельных отношений [24, 27, 29, 31, 34, 35, 36, 39, 95-99, 102].

7.3 Восстановление почвенного плодородия

Особо важное значение для сельского хозяйства имеют **охрана и повышение плодородия почв**. В каждой сельскохозяйственной организации и крестьянском (фермерском) хозяйстве следует обеспечивать положительный баланс гумуса в почве, что достигается, в частности, проектированием правильных севооборотов в комплексе с другими мероприятиями.

В связи с отсутствием проектов землеустройства в современных условиях отмечается тенденция повсеместного сни-

жения уровня почвенного плодородия, имеет место износ земли – главного средства производства.

За последние 25 лет в Краснодарском крае скорость **падения содержания гумуса** в пахотном слое достигла в среднем 0,03–0,05 % в год. В целом по региону уже в течение многих лет складывается отрицательный баланс питательных веществ. В связи с отсутствием финансовых средств, сельхозпроизводители в настоящее время не выполняют мероприятия по сохранению и повышению уровня плодородия почв, увеличивают посевные площади высокорентабельных культур (подсолнечника, зерновых, сахарной свеклы), нарушая требования чередования культур в севооборотах. Так, например, подсолнечник на одном и том же поле можно сеять только минимум через восемь-девять лет. Соблюдение севооборота даже с короткой ротацией является достаточно сложным при небольшой площади пашни [32].

Повышение уровня почвенного плодородия не соотносится с интересами частной собственности на землю, так как низкая рентабельность сельскохозяйственного производства и высокая конкуренция на рынке сельскохозяйственной продукции вынуждают земледельцев выращивать прибыльные культуры, нарушая требования чередования культур в севообороте. В посевах не находится места для многолетних и однолетних трав, фитомелиорантов.

Это становится причиной нарастающего ухудшения эколого-хозяйственного состояния пашни, снижения уровня почвенного плодородия. А. Югай подчеркивает, что, не смотря на то, что в России практически постоянно функционирует федеральная целевая программа «Плодородие», продолжается интенсивная деградация сельскохозяйственных земель [94].

В 1998 г. в Российской Федерации был принят закон № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения уровня плодородия земель сельскохозяйственного назначения», который должен был обеспечить повышение эффектив-

ности использования земельных ресурсов. С. А. Липски отмечает, что этот закон менялся семь раз, и практически все содержательные изменения предусматривали отмену его норм или изложение их в «усеченном варианте». В этом законе утратили силу нормы, регулирующие основные направления государственного управления, финансирование научно-исследовательских работ, сертификацию почв, лицензирование деятельности по агрохимическому обслуживанию, государственный контроль за воспроизводством плодородия.

В соответствии с законом № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» собственники, владельцы, пользователи, в том числе арендаторы, земельных участков при осуществлении хозяйственной деятельности обязаны обеспечивать воспроизводство уровня плодородия земель сельскохозяйственного назначения, исключать неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую среду.

В соответствии с приказом Министерства сельского хозяйства РФ № 150 от 04.05.2010 «Об утверждении порядка государственного учета показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения» [18] учет показателей включает сбор и обобщение результатов почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследований. Фиксирование показателей проводится федеральными государственными центрами и станциями агрохимической службы и федеральными государственными учреждениями центрами химизации и сельскохозяйственной радиологии, подведомственными Минсельхозу России.

По закону № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [12] земельный участок сельскохозяйственного назначения может быть изъят у собственника принудительно в связи с существенным снижением почвенного плодородия или его не использованием (рисунок 33).

Критерии-основания	
<p>существенного снижения плодородия почв</p>	<p>неиспользования земельных участков для ведения сельскохозяйственного производства</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ снижение содержания органического вещества в пахотном горизонте на 15 % или более; ▪ снижение кислотности в кислых почвах на 10 % или более; ▪ повышение щелочности в щелочных почвах на 10 % или более ▪ снижение содержания подвижного фосфора на 25 % или более; ▪ снижение содержания обменного калия на 25 % или более 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ на пашне не производятся работы по возделыванию с.-х. культур и обработке почвы; ▪ на сенокосах не производится сенокошение; ▪ на культурных сенокосах содержание сорных трав в структуре травостоя превышает 30 % площади зем. участка; ▪ на пастбищах не производится выпас скота; ▪ на многолетних насаждениях не производятся работы по уходу и уборке урожая многолетних насаждений и не осуществляется раскорчевка списанных многолетних насаждений; ▪ залесенность или закустаренность составляет на пашне свыше 15 % площади земельного участка; ▪ залесенность или закустаренность на иных видах сельскохозяйственных угодий составляет свыше 30 %; ▪ заочкаренность или заболачивание составляет свыше 20 % площади земельного участка на 25 % или более

Рисунок 33 – Критерии-основания принудительного изъятия земельного участка, установленные федеральным законодательством

Однако на практике эти критерии сложно применить. Термин «существенное снижение плодородия земель» нельзя считать вполне информативным. Возникают вопросы.

Какие земли считать эталоном плодородия, как при отсутствии в последние 20 лет детальных почвенных обследований определять первоначальное плодородие конкретного участка? На момент предоставления в аренду или при продаже в базе кадастра недвижимости отсутствуют сведения о качественных характеристиках земельных участков. Установить изменение 3-х показателей и более одновременно проблематично, так как два показателя, например, могут повыситься, а 2 другие, напротив, снизиться. Неясно, кто собственник или арендатор должен оплачивать агрохимические обследования для установления изменения этих показателей.

В признаках неиспользования указаны виды сельскохозяйственных угодий, а в кадастровых паспортах и в свидетельствах о государственной регистрации права виды угодий не указываются. Сложно определить процент залесенности и закустаренности сельскохозяйственного угодья, так как не всегда на местности определены границы земельных участков.

Законодательно должен быть закреплён орган, уполномоченный устанавливать наличие признаков неиспользования земельных участков, подтверждать существенное снижение плодородия почв. Этот процесс не должен вызывать рост злоупотреблений, когда снижение урожая сельскохозяйственных культур или нарушение чередования культур в севообороте, могут быть расценены как нерациональное использование земель и повлечь изъятие участка.

При фиксации факта существенного снижения плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения или их неиспользования, участок в судебном порядке изымается. В течение 6 месяцев со дня вступления в силу решения суда об изъятии орган исполнительной власти субъекта обеспечивает выполнение кадастровых работ и проводит публич-

ные торги по его продаже. Средства, вырученные от продажи участка, выплачиваются бывшему собственнику за вычетом расходов на подготовку и проведение торгов.

Таким образом, субъект РФ несет издержки на проведение межевых работ, подготовку и проведение торгов, ведение судебных разбирательств. Бюджет муниципального образования в это время недополучает земельный налог за время между изъятием участка и его продажей на торгах.

В Краснодарском крае законом N 725-КЗ «Об обеспечении плодородия земель сельскохозяйственного назначения» [11], принятом в 2004 г., за собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в дополнение к федеральным требованиям закреплены обязанности содействовать проведению почвенного и фитосанитарного обследований земель сельскохозяйственного назначения; поддерживать способность почвы обеспечивать урожаи сельскохозяйственных культур (урожайность установлена по зонам края); не допускать выращивания озимых культур по озимым культурам более 2 лет, сахарной свеклы по сахарной свекле – непрерывно в течение 2 лет подряд, а подсолнечника более 1 раза в 8 лет и другие требования (рисунок 34).

Обязательным является проведение не реже одного раза в 5 лет на богаре и не реже одного раза в 3 года на орошаемых участках агрохимического и экологического обследования земель сельскохозяйственного назначения с составлением агрохимического паспорта на земельный участок.

Почвенные обследования, мероприятия по повышению уровня плодородия почв и защиты их от эрозии носят достаточно затратные обязательства, которые экономически трудно выполнить мелкому и даже среднему товаропроизводителю, что приводит к их не выполнению. Поэтому земельным собственникам, арендатором, землевладельцам и землепользователям следует предоставлять определенные преференции для компенсации понесенных издержек.

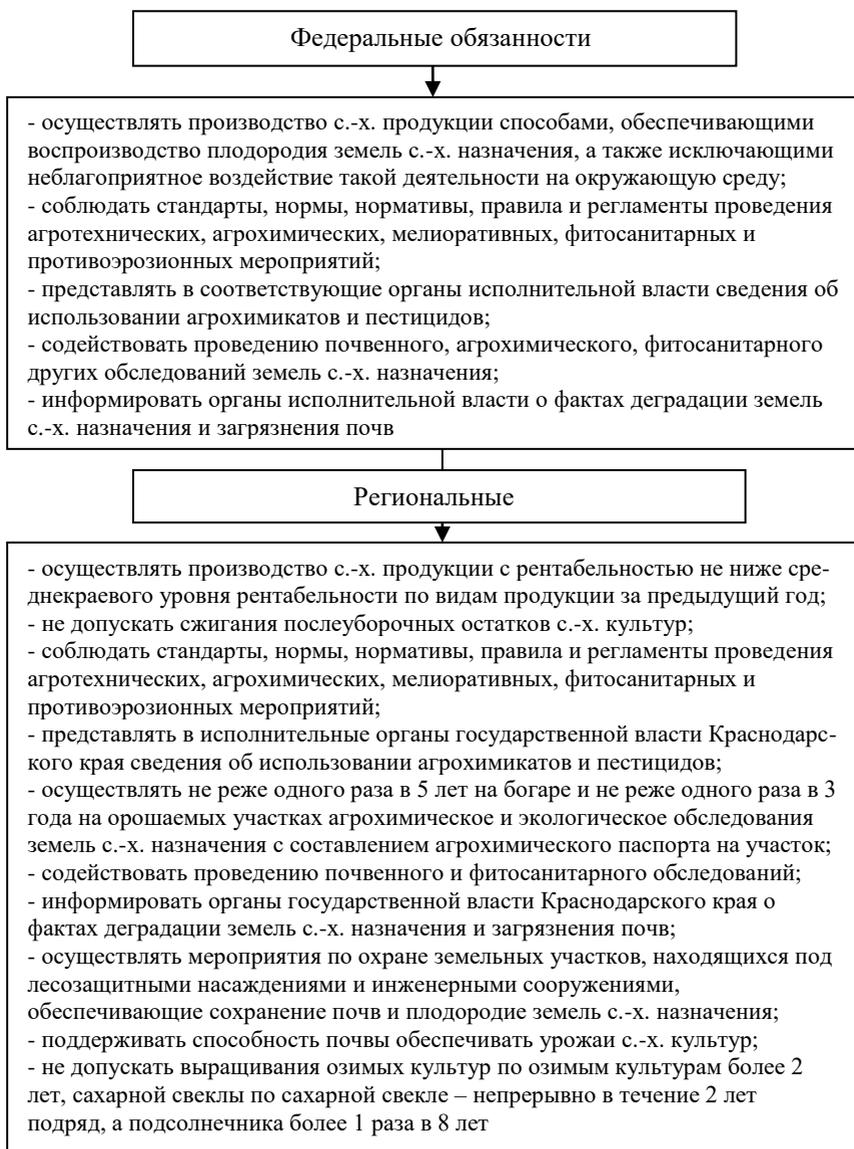


Рисунок 34 – Федеральные и региональные обязанности обеспечения уровня плодородия земель сельскохозяйственного назначения

В целях повышения заинтересованности арендаторов в сохранении и повышении почвенного плодородия сельскохозяйственных угодий и их ответственности, целесообразно вводить стимулирующие меры или санкции, в зависимости от направления и уровня изменения плодородия почв.

Погектарные субсидии – это экономический элемент регулирования земельных отношений, направленный на экономическое стимулирование сельскохозяйственных товаропроизводителей в целях усиления их заинтересованности в сохранении и повышении уровня плодородия сельскохозяйственных угодий.

В 2012 г. в результате вступления России в ВТО была принята государственная программа «Развитие сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013-2020 годы», утвержденная постановлением Правительства РФ от 14.07.2012 № 717. Эта программа предусматривала механизм государственной поддержки доходов сельскохозяйственных товаропроизводителей, не связанной с производственными показателями растениеводства.

Реализация механизма направлена на возмещение части затрат на проведение агротехнологических работ, повышение уровня экологической безопасности сельскохозяйственного производства, повышение уровня плодородия и качества почв в расчете на 1 га посевной площади сельскохозяйственных культур.

Повышение роли государства и создание механизма эффективного и рационального использования сельскохозяйственных угодий должно стать главной целью аграрной политики и проводимых земельных реформ.

Для достижения этой цели принята подпрограмма «Развитие подотрасли растениеводства, переработки и реализации продукции растениеводства» и постановление Правительства Российской Федерации №1431 «Об утверждении Правил

предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на оказание несвязной поддержки сельскохозяйственным товаропроизводителям в области растениеводства».

Распределение государственных субсидий между субъектами осуществляется в зависимости от интенсивности использования посевной площади в регионе и состояния уровня плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения. При этом размер субсидий обратно пропорционален показателю уровня почвенного плодородия.

Чем выше уровень почвенного плодородия, тем меньше субсидий получит субъект Российской Федерации, а значит и сельскохозяйственные товаропроизводители. По нашему мнению, использование такого подхода при распределении субсидий не является стимулирующим фактором для землепользователей, не мотивирует их заботиться о повышении уровня плодородия своих земель. На наш взгляд, более целесообразно размер субсидий поставить в прямую зависимость от динамики роста почвенного плодородия.

Современные авторы отмечают, что для сохранения уровня плодородия почвы требуются большие дополнительные затраты. В связи с этим сельскохозяйственные производители практически не внедряют затратные мероприятия по воспроизводству уровня почвенного плодородия угодий, увеличению социального, инвестиционного и производительного потенциала земли.

Предлагаем уточнить методику расчета погектарных субсидий – поставить ее в прямую зависимость от динамики роста уровня почвенного плодородия. Если у землепользователя в пределах хозяйства содержание гумуса с прошлого агрохимического обследования осталось неизменным, то расчет субсидии проводить строго по методике, отраженной в законодательстве. При повышении уровня гумуса в почве на 0,01 %,

целесообразно добавить к рассчитанной субсидии еще 20 % от нее, на 0,02 % – добавлять 40 % (таблица 19).

Нужно контролировать расход этих средств, законодательно закрепив необходимость расходования субсидий на повышение уровня почвенного плодородия.

Таблица 19 – Зависимость размеров поощрений землепользователей за повышение уровня почвенного плодородия земель сельскохозяйственного назначения

Изменение уровня гумуса, %	Размер поощрения, %
+ 0,01	к рассчитанной субсидии +20 %
+ 0,02	к рассчитанной субсидии +40 %
+ 0,03	к рассчитанной субсидии +60 %
+ 0,04	к рассчитанной субсидии +80 %

Особый интерес представляет этот механизм для земель государственной и муниципальной собственности, находящихся в аренде. Считаем, что при снижении показателей уровня почвенного плодородия на этих землях, договор аренды может быть пересмотрен [8, 11, 32, 101,108].

Вопросы для контроля знаний

1. Назовите особенности земли как главного средства производства в сельском хозяйстве.
2. Дайте определение понятию «земельная доля».
3. Охарактеризуйте содержание комплексных кадастровых работ.
4. Охарактеризуйте законодательное обеспечение землеустроительных и кадастровых работ
5. Перечислите проблемы, выявленные в результате проведения комплексных кадастровых работ в пилотных регионах Российской Федерации.

6. Назовите результаты, полученные после проведения комплексных кадастровых работ.

7. Сформулируйте проблемы, возникающие при постановке на государственный кадастровый учет земельного участка, выделяемого из долевой собственности.

8. Охарактеризуйте причины появления недостатков в организации территории землевладений (землепользований).

9. Почему комплекс землеустроительных работ необходимо проводить в границах сельских (городских) поселений?

10. Перечислите основные мероприятия, входящие в комплекс землеустроительных работ по упорядочению использования земель в границах сельских (городских) поселений.

11. Охарактеризуйте, каким образом должно осуществляться финансирование комплекса землеустроительных работ.

12. Приведите характеристику результатам проведения комплекса землеустроительных работ.

13. Дайте характеристику мероприятиям государственной поддержки по рациональному использованию, улучшению качества, охране земель.

14. Перечислите критерии-основания принудительного изъятия земельного участка, установленные федеральным законодательством.

15. Назовите федеральные и региональные обязанности обеспечения уровня плодородия земель сельскохозяйственного назначения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В условиях современной земельной реформы особую роль играет институт землепользования, который достаточно высоко был развит и в период командно-административной экономики, но в современных условиях приобрел новую сущность.

Введение права частной собственности на землю потребовало создание нового организационно-экономического механизма регулирования земельных отношений.

Землепользование предполагает с одной стороны – распоряжение земельной собственностью, использование земельных участков, прежде всего в сельском хозяйстве, с другой стороны – это юридическое право пользования землей. Кроме того, эффективное землепользование обеспечивает решение социальных вопросов сельской местности.

Для подготовки магистрантов в области «Кадастр недвижимости», большой профессиональный интерес представляют вопросы стоимостной оценки земельных участков, платного землепользования, расчета убытков при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд и эффективного землепользования (землевладения).

Авторы не претендуют на абсолютную полноту раскрытия тем дисциплины, представленных в учебном пособии, отдельные вопросы однозначно требуют дополнительных исследований и доработки. 1.2

При изучении дисциплины «Экономика землепользования» обучающиеся обязательно должны изучать учебники и учебные пособия и других авторов, многие из них приведены в списке литературы данного учебного пособия.

СПИСОК ТЕРМИНОВ

Аренда земли – это форма землепользования, когда одна сторона предоставляет за определенную плату другой стороне земельный участок во временное пользование для ведения какого-либо хозяйства. Аренда земельного участка предусматривает предоставление арендодателем арендатору земельного участка на принципах срочности, платности, возвратности, целевого использования и др.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Арендный договор – документ, дающий исключительное право пользования, владения, распоряжения земельным участком одним лицом другому лицу на период времени, срок, за арендную плату, ренту.

Балансовая стоимость – это стоимость, по которой элемент активов учитывается в балансе.

Бессрочное пользование земельным участком – возможность использовать земельный участок (извлекать его полезные свойства в соответствии с целевым назначением земли) на безвозмездной недоговорной основе, без установления конкретного срока такого пользования.

Государственная кадастровая оценка – это комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату.

Границы земельного участка – специальные обозначения на карте (плане) плане земельного участка в удобном для использования масштабе.

Дифференциальная земельная рента I по плодородию – это разница между общественной ценой производства продукции сельского хозяйства и индивидуальной ценой производства на средних по качеству участках земли.

Дифференциальная земельная рента II является следствием дополнительных капиталовложений на обрабатываемых участках, что дает возможность получать больше продукции и дополнительную прибыль.

Залоговая стоимость – стоимость земельного участка в целях обеспечения кредита.

Земельный налог является местным налогом, устанавливается в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка.

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и документально установленные ограничения на использование.

Земельный участок как объект земельных отношений – (ст. 6 ЗК РФ) часть поверхности земли (в т. ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок как объект имущества – (ст. 261 ГК РФ):

– территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству;

– право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;

– собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению всё, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства и не нарушает прав третьих лиц.

Землепользование – форма распоряжения землей с целью извлечения из земли полезных свойств или дохода путем: – свободного хозяйствования;

– рациональной организации территории;

– защиты земель от процессов разрушения и загрязнения;

– использования имеющихся на участке общераспространенных полезных ископаемых.

Землевладение – обладание участком земли юридическим или физическим лицом на условиях права собственности.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения.

Землеустройство – система мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства.

Земельный спор – это обсуждение и доказывание своих прав на землю с соблюдением процессуальной процедуры и равноправия перед законом всех участников земельных отношений.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта в конкретном инвестиционном проекте для конкретного инвестора.

Кадастровая стоимость – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки.

Линейные объекты представляют собой сложные виды сооружений с различными назначениями, размещение которых невозможно без использования земельных участков. В зависимости от вида и связи с землей линейные сооружения условно можно разделить на три вида: подземные, наземные и надземные.

Недвижимость (недвижимое имущество) – земельный участок без улучшений или земельный участок с улучшениями, которые с ним неразрывно связаны, строения, сооружения, их части, а также иное имущество, которое согласно законодательству относится к недвижимому имуществу.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Объект недвижимости – это совокупность земельного участка и его улучшений.

Организационно-экономический механизм регулирования земельных отношений – это совокупность административных, экономических, организационно-управленческих мероприятий, условий, рычагов и инструментов, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев (землепользователей), экономическое стимулирование рационального использования сельскохозяйственных угодий, сохранения уровня плодородия почв, установление социально справедливых платежей за земли, эффективное ведение сельскохозяйственного производства.

Право владения земельной собственностью – различают фактическое и юридическое владение. Фактическое, без юридического основания, владение земельным участком признается правонарушением. Владение означает обладание участком в наличии и реальности.

Право пользования земельным участком – правомочие собственника земли осуществляется путем присвоения полезных свойств и извлечения доходов от принадлежащего ему земельного участка.

Право пожизненного наследуемого владения – право, распространяющееся на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности, владелец которого имеет права владения и пользования этим участком, передаваемые по наследству.

Право постоянного (бессрочного) пользования – право, распространяющееся на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности, владелец которого вправе самостоятельно использовать его в целях, для которых он предоставлен, включая возведение зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, не вправе распоряжаться такими земельными участками.

Разрешенное использование земельного участка – исчерпывающий перечень целей, для которых может использоваться земельный участок или иной объект недвижимости, всех обременяющих его реальных повинностей, сервитутов и иных ограничений использования, разработанный на основе схем зонирования территории и отдельных объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка – наиболее вероятная цена, по которой земельный участок может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции.

Сервитут – это постоянное или временное, публичное или частное, право ограниченного пользования чужим земельным участком. В некоторых случаях сервитутами могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое иму-

щество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с использованием земельным участком.

Собственность – это категория, раскрывающая экономические и юридические отношения между людьми по поводу присвоения, владения, распоряжения и пользования благами.

Страховая стоимость показывает стоимость полного возмещения ущерба при наступлении страхового случая, вследствие стихийных бедствий и явлений природного, техногенного и антропогенного характера.

Убытки – это расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Упущенная выгода обладателей прав на земельные участки – это неполученный доход, который обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

Формирование объекта недвижимости – совокупность технических и юридических процедур, обеспечивающих установление индивидуальных характеристик объекта недвижимости и присвоение ей кадастрового номера.

Целевое назначение земель – установленные законодательством порядок и условия использования земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель.

Эффективное землепользование (землевладение) предполагает формирование условий для обеспечения расширенного воспроизводства, позволяющее сельскохозяйственному производству динамично развиваться, производить продукцию, ориентируясь на максимальную прибыль при условии оптимальных затрат.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А

Тестовые задания

1. Землепользование – это:

- земельный участок, предоставленный в собственность;
- земельная территория, имеющая определенное местоположение;
- территория сельскохозяйственных угодий определенных размеров;
- земельная территория, имеющая определенные размеры, местоположение и границы.

2. Землевладение – это:

- земельный участок, предоставленный в постоянное пользование;
- территория любого с.-х. предприятия;
- земельный участок, предоставленный в частную собственность;
- земельный участок, предоставленный во временное пользование.

3. Период зарождения землеустроительной науки:

- конец XIX – начало XX в.;
- начало XX в.;
- конец XIII – начало XIX в.;
- конец XIX в..

4. Землеустройство как наука включает в себя:

- технику землеустройства;
- экономику землеустройства;
- организацию землеустройства;
- все ответы верны.

5. Методы экономических исследований, применяемые в экономике землеустройства:

- расчётно-конструктивный;
- статистический;
- экономико-математический;

– все ответы верны.

6. Социальная направленность землеустройства заключается в:

– создании оптимальных условий для промышленного строительства;

– создании оптимальных условий для труда и отдыха работников;

– создании условий только для отдыха работников;

– создании условий только для труда работников.

7. Землеустройство является:

– важнейшим фактором роста экономической эффективности землепользований;

– основным рычагом регулирования земельных отношений;

– главным инструментом реализации экономического механизма страны;

– все ответы верны.

8. Перераспределение земельного фонда происходит между:

– отраслями;

– предприятиями;

– гражданами;

– все ответы верны.

9. Одновременное проведение землеустройства группы сельскохозяйственных организаций обуславливает...:

– перераспределение земель по категориям и формам собственности, изменение границ, площади и местоположения существующих землевладений и землепользований;

– переселение из зоны затопления людей, проживавших в поселках, административных центрах;

– государственный контроль органов исполнительной и законодательной власти;

– повышение цен на экологически чистую продукцию.

10. Плодородие земель не используется при производстве продукции в следующих отраслях:

- в сельскохозяйственном производстве;
- в промышленных и других несельскохозяйственных предприятиях;
- в лесном хозяйстве;
- в садоводстве.

11. Номер и дата принятия Федерального закона «О землеустройстве»:

- 24.07.2002 № 101-ФЗ;
- 18.06.2001 № 78-ФЗ;
- 24.07.2007 № 221-ФЗ;
- 13.07.2015 № 218-ФЗ.

12. В соответствии с Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» главной задачей землеустройства не является:

- изменение границ объектов землеустройства, предоставление и изъятие земельных участков;
- перераспределение используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства;
- строительство промышленных предприятий;
- выявление нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии.

13. ...организация рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны, а также земель, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни в соответствии с Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»:

- межхозяйственное (территориальное) землеустройство;
- внутрихозяйственное землеустройство;
- землеустройство;

– техника землеустройства.

14. Номер закона и дата принятия Земельного Кодекса РФ:

– 25.10.2001 № 136-ФЗ;

– 24.07.2002 № 101-ФЗ;

– 18.06.2001 № 78-ФЗ;

– 24.07.2007 № 221-ФЗ.

15. Термин «межа» означает:

– граница;

– край;

– земля;

– пространство.

16. Три основные стороны выделяют в эффективности землеустройства:

– экономическую, социальную и правовую;

– экономическую, социальную и экологическую;

– экономическую, экологическую и правовую;

– правовую, социальную и экологическую.

17. Экологическая эффективность землепользования связана с ...:

– необходимостью охраны природы, воспроизводства и рационального использования природных ресурсов;

– влиянием организации территории на организацию производства;

– созданием оптимальных пропорций производства, улучшением условий хозяйствования;

– укреплением земельных отношений, стабильностью прав землепользования и землевладения.

18. Социальная эффективность землепользования связана с...:

– необходимостью охраны природы, воспроизводства и рационального использования природных ресурсов ;

– влиянием организации территории на организацию производства созданием оптимальных пропорций производства;

– улучшением социальных условий для работников, работающих и проживающих на землеустраиваемой территории.

19. Специализация сельскохозяйственной организации влияет на его размеры и состав угодий:

- прямо;
- косвенно;
- относительно;
- не влияет.

20. К недостаткам землевладений и землепользований относятся:

- чересполосица;
- вклинивания;
- вкрапливания;
- все ответы верные.

21. Срок окупаемости капитальных вложений рассчитывается по формуле:

- $KВ \times E_n + C_c$;
- $\Delta CВП - ПЗ$;
- $KВ / \Delta ЧД$;
- $\Delta ЧД / KВ$.

22. Срок окупаемости капитальных вложений рассчитывается по формуле:

- $KВ \times E_n + C_c$;
- $\Delta CВП - ПЗ$;
- $KВ / \Delta ЧД$;
- $\Delta ЧД / KВ$.

23. Бизнес-план – это:

- часть плана организации, в котором указывается состав участников – партнеров данного проекта, и описывается структура с помощью, которой, партнеры организации, сотрудничая друг с другом, добиваются поставленных целей;
- обобщенный плановый документ, отражающий поступление и расходование денежных средств предприятия на текущий

(до одного года) периоды и долгосрочный (свыше одного года);

– документ, который описывает все основные аспекты будущего коммерческого предприятия, анализирует все проблемы, с которыми оно может столкнуться, а также определяет способы решения этих проблем.

24. Особенность бизнес-плана:

– сбалансированность по постановке задач с учетом реальных финансовых возможностей предприятия;

– определение источников финансирования будущего коммерческого проекта;

– анализ результатов деятельности предприятия за определенный период;

– строительный план развития.

25. Бизнес-план разрабатывается с целью:

– рекламы;

– текущего планирования производства;

– обоснования возможности реализации инвестиционного проекта;

– планирования использования земельных ресурсов.

26. Финансовый документ, который отражает доходы, расходы и финансовый результат деятельности предприятия за определенный период:

– отчет о прибылях и убытках;

– план денежных потоков;

– реестр цен;

– план издержек.

27. Информационной основой государственного управления земельными ресурсами и недвижимостью является:

– государственный кадастр недвижимости;

– прогноз земельного рынка;

– бизнес-план;

– технический план.

28. 1 января 2017 г. вступил в силу Закон о регистрации недвижимости, который регулирует вопросы:

- государственного кадастрового учета недвижимости и регистрации прав на нее, осуществляемые посредством внесения записей в ЕГРН;
- перспективы развития экономики;
- прогноз использования земель сельскохозяйственного назначения;
- качественного учета земель.

29. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это:

- юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества;
- порядок инвентаризации земель;
- порядок проведения мониторинга земель;
- порядок перераспределения земель.

30. Государственной регистрации подлежат права на следующие виды недвижимости:

- земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строения;
- имущественные комплексы;
- единые недвижимые комплексы;
- все варианты верные.

31. В зависимости от целей наблюдения выделяют виды государственного мониторинга земель:

- мониторинг состояния земель;
- мониторинг использования земель;
- мониторинг управления земельными ресурсами;
- мониторинг инвентаризации земель.

32. Термин «инвентаризация» в переводе с латинского означает:

- подробную опись наличного имущества;

- опись земельных участков;
- опись имущественных комплексов;
- сведения о недвижимости.

33. Термин «техническая инвентаризация» означает:

- выявление в натуре и опись состава объектов капитального строительства;
- выявление в натуре и опись состава земельных участков;
- выявление в натуре и опись состава сельскохозяйственных угодий;
- выявление в натуре и опись состава многолетних насаждений.

34. Информация в системе управления земельными ресурсами – это:

- совокупность данных, создаваемых и хранящихся в специализированных информационных системах, предназначенная для решения задач управления земельными ресурсами конкретного административно-территориального уровня;
- документы технической инвентаризации объектов недвижимости;
- описание границ земельных участков;
- порядок проведения землеустроительных работ.

35. Совершенствование оборота сельскохозяйственных земель предусматривает в том числе:

- завершение процесса выдела земельных участков в счет земельных долей; установление мер по стимулированию вовлечения в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых сельскохозяйственных земель для сельскохозяйственного производства;
- совершенствование порядка оформления земельных долей;
- установление запрета на приобретение права собственности на земельные участки из состава сельскохозяйственных земель юридическими лицами, учредителями (участниками) которых являются юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных

юридических лиц составляет более чем 50 процентов, либо иными юридическими лицами, конечными бенефициарными владельцами которых являются иностранные граждане и (или) лица без гражданства;

– все варианты верные.

36. Совершенствование землеустройства предусматривает:

– уточнение видов работ по землеустройству, их состав и порядок проведения таких работ;

– уточнение требований к порядку проведения работ по землеустройству; уточнение требований к подготовке и составу землеустроительной документации;

– установление обязанности для правообладателей земельных участков в составе сельскохозяйственных земель проводить землеустроительные работы по охране сельскохозяйственных земель и организации их рационального использования;

– все ответы верные.

37. Эффективность системы управления земельными ресурсами можно подразделить на:

– экономическую, экологическую, организационно-технологическую, информационную и социальную составляющие;

– перспективную и прогнозную;

– общую и частную;

– региональную и местную.

Приложение Б

Темы рефератов

1. Характеристика земли как природного ресурса, ее роль в жизни человека.
2. Задачи рационального взаимодействия системы «земля-человек-производство».
3. Роль земли в различных отраслях народного хозяйства.
4. Средства производства, неразрывно связанные с землей.
5. Показатели, по которым оценивается состояние земель сельскохозяйственного назначения.
6. Основные методы стоимостной оценки земельных участков.
7. Система экономических регуляторов земельных отношений.
8. Формы платы за землю.
9. Платность землевладения.
10. Механизм государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий.
11. Методика государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий.
12. Экономическая сущность землепользования.
13. Эколого-экономическая эффективность землепользования.
14. Возмещение убытков при изъятии земель.
15. Арендные земельные отношения зарубежных стран.
16. Развитие аренды земель в России.
17. Проблемы современного землеустройства.
18. Плата за сервитут.

Приложение В

Вопросы к зачету

1. Приведите характеристику земельного участка как природного объекта, объекта недвижимости, объекта земельных отношений.

2. Приведите характеристику земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

3. Дайте определение понятиям «землепользование», «землевладение», «земельный участок».

4. Назовите формы землепользования.

5. Дайте определение понятию «собственность». Назовите формы собственности на землю.

6. Назовите категории участников земельных отношений в соответствии с Земельным кодексом РФ.

7. Дайте определение понятию «эффективность землепользования» и назовите экономические показатели оценки эффективности землепользования.

8. Назовите экологические показатели оценки эффективности землепользования.

9. Что включает в себя понятие «адаптивно-ландшафтный подход к организации территории землепользования»?

10. Назовите мероприятия, которые позволят повысить эффективность использования земли в сельском хозяйстве.

11. Дайте определение понятию «земельная рента», назовите виды земельной ренты.

12. Определите, что включает в себя понятие «оценка объекта недвижимости», «стоимостная оценка земельного участка».

13. Дайте определение понятиям «государственная кадастровая оценка» и «кадастровая стоимость земли».

14. Назовите, какими нормативными актами осуществляется законодательное обеспечение оценочной деятельности в Российской Федерации.

15. Сформулируйте перечень ценообразующих факторов при определении кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения.

16. Дайте характеристику нормативно-правовому обоснованию платности землепользования, назовите формы платы за землю.

17. Определите, что включают в себя понятия «арендные отношения» и «аренда земельного участка», правовые основы аренды объектов недвижимости.

18. Определите, что включают в себя понятия «арендные отношения», «аренда земельного участка».

19. Определите правовые основы аренды объектов недвижимости.

20. Назовите права и обязанности арендатора, права и обязанности арендодателя.

21. Охарактеризуйте механизм предоставления в аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения.

22. Определите особенности земельных отношений при размещении линейных объектов.

23. Дайте определение понятию «публичный сервитут», охарактеризуйте порядок установления публичного сервитута.

24. Сформулируйте порядок установления убытков при временном и постоянном изъятии земельных участков.

25. Приведите методику экономического обоснования размера убытков при временном и постоянном изъятии земельных участков.

26. Назовите организационно-правовые и экономические элементы механизма регулирования земельных отношений.

27. Назовите нормативно-правовые акты, регулирующие развитие земельных отношений в России.

28. Перечислите основные функции государственного регулирования земельных отношений.

29. Назовите особенности земли как главного средства производства в сельском хозяйстве.

30. Охарактеризуйте содержание комплексных кадастровых работ.

31. Перечислите основные мероприятия, входящие в комплекс землеустроительных работ по упорядочению использования земель в границах сельских (городских) поселений, землепользований, (землевладений).

32. Охарактеризуйте причины появления недостатков в организации территории землевладений (землепользований).

33. Дайте характеристику мероприятиям государственной поддержки по рациональному использованию, улучшению качества, охране земель.

34. Назовите отрицательные последствия предоставления земель для не сельскохозяйственных нужд.

35. Сформулируйте проблемы современного землеустройства.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации : офиц. текст, с поправками от 21.07.2014 [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. – Режим доступа : www.pravo.gov.ru.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1 : федер. закон от 30.11.1994 ; по состоянию на 03.08.2018 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа : www.consultant.ru.

3. Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 28.09.2001 ; по состоянию на 03.08.2018 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа : www.consultant.ru.

4. О землеустройстве : федер. закон от 24.05.2001, № 78-ФЗ ; по состоянию на 31.12.2017 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа : www.consultant.ru.

5. О государственной кадастровой оценке : федер. закон от 03.07.2016 №237-ФЗ [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

6. О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ по состоянию на 25.12.2018 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа : www.consultant.ru.

7. О кадастровой деятельности : федер. закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ по состоянию на 06.03.2019 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа : www.consultant.ru.

8. О внесении изменений в приказ министерства сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности Краснодарского края от 19.07.2016 года № 117 «Об утверждении ставок субсидий на оказание несвязной поддержки сельскохозяйственным товаропроизводителям в области растениеводства : приказ министерства сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности Краснодарского края от 27.04.2016

№ 127 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа : www.consultant.ru.

9. О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов : постановление губернатора Краснодарского края от 21.03.2016 № 121 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа : www.consultant.ru.

10. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений : федер. закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ по состоянию на 25.12.2018 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа : www.consultant.ru.

11. Об обеспечении плодородия земель сельскохозяйственного назначения на территории Краснодарского края : закон Краснодарского края от 07.06.2004 № 725–КЗ : по состоянию на 19.07.2018 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа : www.consultant.ru.

12. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон от 26.06.2002, № 101-ФЗ ; по состоянию на 03.08.2018 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа : www.consultant.ru.

13. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017, № 226 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

14. Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае : закон Краснодарского края от 05.11.2002 № 532–КЗ : по состоянию на 05.10.2018 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа : www.consultant.ru.

15. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федер. закон от 16.07.1998, № 135-ФЗ ; по состоянию на 03.08.2018 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа : www.consultant.ru.

16. Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения: приказ Минэкономразвития РФ от 20.09.2010, № 445 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа : www.consultant.ru.

17. Об утверждении методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения: приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2005 № 145 ; по состоянию на 08.07.2011 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа : www.consultant.ru.

18. Об утверждении порядка государственного учета показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения : приказ Министерства сельского хозяйства РФ от 04.05.2010 № 150 : по состоянию на 08.08.2012 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа : www.consultant.ru.

19. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» : приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015, № 297 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – Режим доступа : www.consultant.ru.

20. Алексеев В. В. Трансформация собственности в контексте теории модернизации (к постановке проблемы) / [предисл. В. В. Алексеев] // Собственность в XX столетии: к 80-летию акад. В. А. Виноградова / под ред. В. В. Алексеева. – М. : РОССПЭН, 2001. – С. 25–34.

21. Барсукова Г. Н. Арендные земельные отношения / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко // Труды Кубанского государственного аграрного университета. – 2013. – № 42. – С. 20–24.

22. Барсукова Г. Н. Арендные земельные отношения в развитии аграрного бизнеса / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко // Проблемы, противоречия и перспективы развития России в современном мире : экономико-правовые аспекты : материалы Междунар. науч.-практ. конф. – Краснодар, 2014. – Ч. 1. – С. 38–42.

23. Барсукова Г. Н. Государственная кадастровая оценка земель в Краснодарском крае / Г. Н. Барсукова, Н. М. Радчевский // Перспективы развития аграрного сектора экономики в условиях вступления России в ВТО : материалы Междунар. науч.-практ. конф. / КубГАУ. – Краснодар : КубГАУ, 2006. – С. 23–28.

24. Барсукова Г. Н. Долевая собственность на землю: аспекты организационно-экономического и нормативно-правового регулирования земельных отношений в аграрном секторе экономики (на примере Краснодарского края) : монография / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко. – Краснодар : КубГАУ, 2019. – 162 с.

25. Барсукова Г. Н. Земельные отношения – важнейшее звено аграрной экономики / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко // Агропромышленный комплекс России : проблемы развития в условиях модернизации экономики : материалы Междунар. науч.-практ. конф. / Краснодар : КубГАУ, 2011. – С. 272–277.

26. Барсукова Г. Н. Земельные отношения : исторический опыт и современные проблемы : монография / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко, Н. М. Радчевский. – Краснодар : КубГАУ, 2013. – 200 с.

27. Барсукова Г. Н. Использование земельных долей в аграрном производстве Краснодарского края / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко // Материалы Междунар. науч.-практ. конф. – Краснодар : ЮИМ, 2010. – С. 63–69.

28. Барсукова Г. Н. История земельных отношений и землеустройства : учеб. пособие / Г. Н. Барсукова, К. А. Юр-

ченко, Н. М. Радчевский. – 2-е изд., доп. и перераб. – Краснодар : КубГАУ, 2014. – 456 с.

29. Барсукова Г. Н. Организационно-экономический механизм регулирования земельных отношений в аграрном секторе экономики Краснодарского края : монография / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко. – Краснодар : КубГАУ, 2015. – 187 с.

30. Барсукова Г. Н. Особенности земли как природного объекта и объекта земельных отношений / Г. Н. Барсукова // Труды Кубанского государственного аграрного университета. – 2012. – № 36. – С. 25–31.

31. Барсукова Г. Н. Организационно-экономический механизм повышения эффективности использования невостребованных земельных долей в Краснодарском крае / Г. Н. Барсукова, Н. Н. Забугин, К. А. Юрченко // Экономико-правовые аспекты стратегии модернизации России : к эффективной и нравственной экономике : материалы Междунар. науч. конф. – Краснодар : РИО ЮИМ, 2009. – Ч. 1. – С. 40–46.

32. Барсукова Г. Н. Оптимизация структуры посевных площадей при условии сохранения почвенного плодородия как фактор повышения эффективности аграрного производства [Электронный ресурс] / Г. Н. Барсукова, Л. А. Мироненко, К. А. Юрченко // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2016. – № 115 (01). Режим доступа : <http://ej.kubagro.ru/2016/01/pdf/74.pdf>.

33. Барсукова Г. Н. Организационно-экономический механизм регулирования земельных отношений в аграрном секторе экономики Краснодарского края : монография / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко. – Краснодар : КубГАУ, 2015. – 187 с.

34. Барсукова, Г. Н. Проблемы аграрной экономики на современном этапе / Г. Н. Барсукова, Н. Н. Забугин, К. А. Юрченко // Социальные проблемы сельских территорий

: социальный порядок, право, толерантность : материалы Междунар. науч.-практ. конф. – Краснодар : КубГАУ, 2011. – С. 109–113.

35. Барсукова Г. Н. Проблемы и результаты современной земельной реформы в Краснодарском крае / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко // Экономико-правовые аспекты стратегии модернизации России : механизмы обеспечения конкурентоспособности и качественного экономического роста : коллективная монография. – Краснодар : ЮИМ, 2010. – С. 41–50.

36. Барсукова Г. Н. Проблемы реализации земельных отношений при использовании земельных долей в Краснодарском крае / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко, Н. Н. Забугин // Труды Кубанского государственного аграрного университета. – 2009. – № 4. – С. 17–21.

37. Барсукова Г. Н. Проблемы методического обеспечения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Краснодарском крае / Г. Н. Барсукова, М. И. Колодная // British journal for social and economic research. – Т. 3 № 4. 2018. - Изд.: Science and Beyond Publishing UK Limited (Нью-порт). 2398-8355. – С. 23-31.

38. Барсукова Г. Н. Проблемы и перспективы использования земельных ресурсов в Краснодарском крае / Г. Н. Барсукова, М. В. Желтобрюхова, К. А. Юрченко // Труды Кубанского государственного аграрного университета. – 2011. – № 1. – С. 14–18.

39. Барсукова Г. Н. Проблемы развития земельных отношений при использовании невостребованных земельных долей в Краснодарском крае / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко // Современные проблемы экономики АПК в исследованиях молодых ученых : материалы Междунар. науч.-практ. конф. молодых ученых и специалистов. – М. : ВИАПИ имени А. А. Никонова : Энциклопедия российских деревень, 2013. – С. 266–270.

40. Барсукова Г. Н. Развитие современного земельного рынка в монографии Агропродовольственный рынок региона : теория и практика : монография / Г. Н. Барсукова. – Краснодар, КубГАУ. – 2016. – С. 307–341.

41. Барсукова Г. Н. Совершенствование арендных отношений / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко // Труды Кубанского государственного аграрного университета. – 2013. – № 3. – С. 20–24.

42. Барсукова Г. Н. Современные проблемы управления земельными ресурсами [Электронный ресурс] / Г. Н. Барсукова, Н. М. Радчевский // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2017. – № 01. – Режим доступа : <http://ej.kubagro.ru/2017/01/pdf/28.pdf>.

43. Барсукова Г. Н. Управление земельными ресурсами на основе прогноза развития рынка и использования земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации / Г. Н. Барсукова // АПК : Экономика, управление. – 2016. – № 6. – С. 43–53.

44. Барсукова Г. Н. Экономика недвижимости : учеб. пособие / Г. Н. Барсукова. – Краснодар : КубГАУ, 2019. – 112 с.

45. Барсукова Г. Н. Экономика землеустройства / Г. Н. Барсукова, Д. К. Деревенец. – Краснодар : КГАУ, 2013. – 296 с.

46. Большой экономический словарь [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://big_economic_dictionary.

47. Васильева Н. В. Основы землепользования и землеустройства : учебник и практикум для академического бакалавриата / Н. В. Васильева. – М. : Юрайт, 2019. – 376 с. – [Электронный ресурс] // Режим доступа : <https://biblio-online.ru/bcode/433388>.

48. Варламов А. А. Кадастровая деятельность : учебник / А. А. Варламов, С. А. Гальченко, Е. И. Аврунев; под общ. ред. А. А. Варламова. – 2-е изд., доп. – М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2019. – 280 с.

49. Варламов А. А. Теоретические положения управления земельными ресурсами различных административно-территориальных образований / А. А. Варламов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2005. – № 1. – С. 11–16.

50. Волков С. Как достичь эффективного управления земельными ресурсами в России? / С. Волков, Н. Комов, В. Хлыстун // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2015. – № 3. – С. 3–7.

51. Волков С. Н. О мерах по обеспечению рационального использования земель в сельскохозяйственном производстве и воспроизводства их плодородия / С. Н. Волков, С. А. Липски // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2017. – № 6. – С. 10–13.

52. Волков С. Н. Землеустройство / С. Н. Волков. – М. : ГУЗ. 2013. – 992 с.

53. Волков С. Н. Правовые и землеустроительные меры по вовлечению неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот и обеспечению их эффективного использования / С. Н. Волков, С. А. Липски // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – № 2. – С. 5–10.

54. Волков С. Эффективное управление земельными ресурсами – основа продовольственной безопасности России / С. Волков, Д. Шаповалов, П. Ключин // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2017. – № 4. – С. 12–15.

55. Горемыкин В. А. Аренда недвижимости : монография / В. А. Горемыкин. – М. : НАОВО «Национальный институт бизнеса», 2015. – 245 с.

56. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости. В 2 т. Т. 1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды : учебник / В. А. Горемыкин. – 8-е изд., пер. и доп. – М. : Юрайт, 2016. – 472 с.

57. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости. – В 2 т. Т. 2. Рынок земельных участков и управление недвижимо-

стью : учебник / В. А. Горемыкин. – 8-е изд., пер. и доп. – М. : Юрайт, 2016. – 537 с.

58. Деревенец Д. К. Эколого-экономическое обоснование перехода аграрного сектора экономики региона к адаптивно-ландшафтной системе земледелия / Д. К. Деревенец // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2016. – № 124. – С. 910-925.

59. Ильин И. А. Собр. соч. / И. А. Ильин. – М., 1993. – Т. 1. – 280 с.

60. Захарова А. Н. Сервитут как элемент регулирования земельных отношений при размещении линейных объектов на землях сельскохозяйственного назначения / А. Н. Захарова, Г. Н. Барсукова // Colloquium-journal. – 2018. – № 5-6 (16). – С. 30-34.

61. Колодная М. И. Оценка методического обеспечения и результатов выполнения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Краснодарском крае / М. И. Колодная, Г. Н. Барсукова, А. А. Лысенко // Московский экономический журнал. – 2019. – № 8. – С. 95.

62. Комов Н. В. Роль земельных ресурсов в устойчивом развитии России / Н. В. Комов // Экономика и экология территориальных образований. – 2015. – № 4. – С. 7–13.

63. Липски С. А. Землеустроительное обеспечение как фактор и условие устойчивого развития АПК / С. А. Липски // Научное обеспечение инновационного развития агропромышленного комплекса регионов РФ : материалы междунар. науч.-практ. конф. – 2018. – С. 119–122.

64. Липски С. А. Как обеспечить рациональное использование сельскохозяйственных угодий, находящихся в долевой собственности? / С. А. Липски // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – № 9. – С. 21–25.

65. Липски С. А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров / С. А. Липски, И. И. Гордиенко, К. В. Симонова. – 2-е изд., стер.– М. : КНОРУС, 2016. – 430 с.

66. Литра Е. Н. Обоснование проведения комплексных кадастровых работ на территориях публичных образований / Е. Н. Литра, Г. Н. Барсукова // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: материалы Всерос. науч.-практ. конф. – Краснодар, – 2019. – С. 71–80.

67. Литра Е. Н. Особенности регулирования земельных отношений при размещении линейных объектов на землях сельскохозяйственного назначения / Е. Н. Литра, Г. Н. Барсукова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. – № 7 (174). – С. 15–21.

68. Можная Е. В. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости / Е. В. Можная, К. А. Юрченко // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: материалы Всерос. науч.-практ. конф. – Краснодар, – 2019. – С. 496–501.

69. Макаров А. Н. О продовольственной безопасности и земельной реформе / А. Н. Макаров // Социально-экономические и технические системы: исследование, проектирование, оптимизация. – 2017. – № 1 (74). – С. 68-83.

70. Нечаев В. И. Земельные реформы: история и современность / В. И. Нечаев, Г. Н. Барсукова, Н. П. Кравченко, К. А. Юрченко // Экономика сельского хозяйства России. – 2011. – № 5. – С. 24-36.

71. Нечаев В. И. Управление земельными ресурсами на основе прогноза развития рынка использования земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации // В. И. Нечаев, Г. Н. Барсукова, Н. Р. Сайфетдинова // АПК : Экономика, управление. – 2016. – № 6. – С. 43–54.

72. Нечаев В. И. Собственность на землю и земельные отношения : институциональный подход / В. И. Нечаев,

Г. Н. Барсукова, С. М. Резниченко // Экономика сельского хозяйства России. – 2012. – № 3. – С. 68–77.

73. Нечаев В. И. Экономика сельского хозяйства / В. А. Нечаев, Е. И. Артёмова, Л. А. Белова. – М. : КолосС, 2010. – 383 с.

74. Никонова Г. Н. Эволюция и реформирование земельных отношений в России / Г. Н. Никонова. – Спб. : СпбГУЭФ, 2000. – 100 с.

75. Никонова Г. Н. Организационно-экономический механизм земельных отношений на региональном и муниципальном уровнях / Г. Н. Никонова // Материалы заседания выездного Бюро Отделения экономики и земельных отношений Россельхозакадемии в г. Великий Новгород, 27–28 октября 2006 г. СПб–Пушкин : РАСХН, ГНУ СЗ НИЭСХ, 2007. – С. 23–33.

76. Ожегов С. И. Толковый словарь русского языка [Электронный ресурс] / С. И. Ожегов, Н. Ю. Шведова. – М. : Азъ, 1992. – Режим доступа : <http://www.ozhegov-shvedova.ru>.

77. Организация земельно-кадастровых работ при оформлении линейных объектов / Н. М. Радчевский, К. А. Юрченко К.А., С. А. Дьяков, С. А. Бирюков // Финансовая экономика. – 2019. – № 4. – С. 290–294.

78. Оценка объектов недвижимости : учебник / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, М. А. Асаул, Е. В. Грахова. – М. : Проспект, 2016. – 384 с.

79. Парамонов П. Ф. Организационно-экономические проблемы адаптации сельскохозяйственных товаропроизводителей к рыночным условиям хозяйствования / П. Ф. Парамонов. – Краснодар : КубГАУ, 2002. – 548 с.

80. Пименов В. В. Применение сметно-финансовой расчётов в рабочих проектах по организации использования и охране земель / В. В. Пименов, О. А. Сорокина // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. – 2016. – № 4 (86). – С. 10.

81. Проблемы трансформации земельных отношений в Краснодарском крае / В. И. Нечаев [и др.] // Экономика сельского хозяйства России. – 2010. – № 12. – С. 25–36.

82. Проблемы управления земельными ресурсами и использования земель в аграрном производстве : монография / В. И. Нечаев, Г. Н. Барсукова, Н. М. Радчевский, С. М. Резниченко. – Краснодар : Антри, 2008. – 340 с.

83. Радчевский Н. М. Формирование земельных участков фонда перераспределения в Краснодарском крае / Н. М. Радчевский, К. А. Юрченко, С. В. Дырда // Colloquium-journal. – 2019. – № 15-9 (39). – С. 154–157.

84. Разоренова А. А. Институциональная структура земельного рынка как особой части рынка недвижимости / А. А. Разоренова, Г. Н. Барсукова // Институциональные преобразования в экономике России. – 2018. – С. 221–226.

85. Райзберг Б. А. Современный экономический словарь / Б. А. Райзберг, Л. М. Лозовский, Б. А. Стародубцева. – М. : ИНФРА-М, 1996. – 496 с.

86. Семочкин В. Землеустройство и консолидация земельных участков, выделяемых в счет земельных долей // В. Семочкин, О. Захарова // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2016. – № 4. – С. 6–8.

87. Совершенствование земельных отношений как неотъемлемый процесс развития АПК / А. Ч. Ионов, И. И. Рязанцев, Н. В. Еременко, Е. В. Абонеева // Фундаментальные исследования. – 2015. – № 10–3. – С. 585–588.

88. Сухомлинова Н. Б. Инструментарно-структурный механизм решения проблем землепользования в новых условиях хозяйствования / Н. Б. Сухомлинова, В. В. Поляков // Экономика и экология территориальных образований. – 2018. – Т. 2. – № 4. – С. 22–33.

89. Трансформация структуры собственности на землю и воспроизводственный процесс в аграрном секторе / А. И. Костяев, Г. Н. Никонова, А. Г. Трафимов, Б. С. Джабра-

илова // Экономика сельского хозяйства России. – 2014. – № 12. – С. 13–20.

90. Удовенко И. Н. Экономика землепользования [Электронный ресурс] : методические указания / И. Н. Удовенко – Электрон. текстовые данные. – Оренбург : Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2012.– 67 с.– Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/21698>.

91. Хлыстун В. Н. Механизмы включения неиспользуемых земель в сельскохозяйственный оборот / В. Н. Хлыстун, В. В. Алакоз // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2016. – № 11. – С. 38–42.

92. Чайнов А. В. Избранные произведения / А. В. Чайнов. – М., 1990. – 254 с.

93. Шумаева К. В. Информационное обеспечение рационального управления объектами недвижимости / К. В. Шумаева, Г. Н. Барсукова // Московский экономический журнал. – 2019. – № 4. – С. 14.

94. Югай А. М. Повышать действенность федеральной программы сохранения и восстановления плодородия сельскохозяйственных земель / А. М. Югай // АПК : экономика, управление. – 2011. – № 9. – С. 18–24.

95. Юрченко К. А. Вовлечение в сельскохозяйственный оборот не востребованных земельных долей в Краснодарском крае / К. А. Юрченко // Агропродовольственная политика России. – 2016. – № 8. – С. 33–37.

96. Юрченко К. А. Выдел земельного участка в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения / К. А. Юрченко // Актуальные проблемы устойчивого экономического развития Российской Федерации : материалы Всероссий. науч.-практ. конф. – Краснодар : Издательский Дом – Юг, 2017. – С. 66–70.

97. Юрченко К. А. Долевая собственность на землю : аспекты организационно-экономического и нормативно-правового регулирования земельных отношений в аграрном

секторе экономики (на примере Краснодарского края) : монография / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко. – Краснодар : КубГАУ, 2019. – 162 с.

98. Юрченко К. А. Землеустроительное обеспечение развития земельных отношений в Краснодарском крае / К. А. Юрченко // Colloquium-journal. – 2018. – № 8 (19). – С. 67–69.

99. Юрченко К. А. Земельные доли в аграрной экономике России / К. А. Юрченко // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 8–2 (85–2). – С. 1066–1072.

100. Юрченко К. А. Земельные отношения в аграрном производстве Краснодарского края / К. А. Юрченко, Н. Н. Забугин // Проблемы современной науки и образования. – Иваново : ПресСто, 2013. – № 3(17). – С. 63–66.

101. Юрченко К. А. Моделирование структуры посевных площадей с учетом влияния на почвенное плодородие / К. А. Юрченко // Итоги научно-исследовательской работы за 2013 год : материалы науч.-практ. конф. преподавателей. – Краснодар : КубГАУ, 2014. – С. 193–195.

102. Юрченко К. А. Нормативно-правовое регулирование и проблемы использования земельной долевой собственности / К. А. Юрченко, Г. Н. Барсукова // Векторы развития законодательного обеспечения государственной земельной политики: опыт XX века и современность : материалы Междунар. науч.-практ. конф. – 2018. – С. 27–32.

103. Юрченко К. А. Повышение эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения / К. А. Юрченко // Теория и практика современной науки : материалы XII Междунар. науч.-практ. конф. – М. : Спецкнига, 2013. – Т. 1. – С. 491–495.

104. Юрченко К. А. Проблемы использования земель сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае / К. А. Юрченко // Пути совершенствования управления экономикой региона : материалы Всерос. науч.-практ. конф. – Хасавюрт : ДГУ, 2010. – С. 303–306.

105. Юрченко К. А. Проблемы и перспективы использования сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации / К. А. Юрченко // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений : материалы Всерос. науч.-практ. конф. – Краснодар, – 2019. – С. 586–592.

106. Юрченко К. А. Проблемы реализации механизма принудительного изъятия и прекращения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения / К. А. Юрченко // Россия в XXI веке: факторы и механизмы устойчивого развития : материалы Междунар. науч.-практ. конф. – Пенза : МЦНС «Наука и просвещение», 2016. – С. 70–73.

107. Юрченко К. А. Развитие земельной собственности в Краснодарском крае / К. А. Юрченко // Пути совершенствования управления экономикой региона : материалы Всерос. науч.-практ. конф. – Хасавюрт : ДГУ, 2010. – С. 306–311.

108. Юрченко К. А. Развитие земельных отношений в аграрном производстве на основе государственного регулирования сохранения почвенного плодородия [Электронный ресурс] / К. А. Юрченко // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета (Научный журнал КубГАУ). – Краснодар : КубГАУ, 2016. – № 08 (122). – Режим доступа : <http://ej.kubagro.ru/2016/08/pdf/27.pdf>.

109. Юрченко К. А. Результаты реформирования земельных отношений в Краснодарском крае / К. А. Юрченко // Экономика и экология территориальных образований. – 2019. – Т. 3. – № 3 (10). – С. 106–116.

110. Юрченко К. А. Совершенствование арендных отношений земель сельскохозяйственного назначения / К. А. Юрченко // Проблемы экономики и менеджмента. – Ижевск : ПервопечатникЪ, 2013. – № 4. – С. 58–62.

111. Юрченко К. А. Сущность и содержание организационно-экономического механизма регулирования земельных отношений / К. А. Юрченко // Вестник Адыгейского государ-

ственного университета, серия «Экономика». – 2018. – №1. – С. 24–30.

112. Юрченко К. А. Территориальное землеустройство : учеб. пособие / К. А. Юрченко, М. В. Ванжа. – Краснодар : КубГАУ, 2014. – 173 с.

113. Юрченко К. А. Упорядочение землевладений (землепользований) на основе проведения комплекса землеустроительных работ / К. А. Юрченко // *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. – 2018. – № 9. – С. 36–41.

114. Юрченко К. А. Эффективное управление земельными ресурсами как основа развития агропромышленного комплекса / К. А. Юрченко, Д. В. Дудник, С. А. Дьяков // *Экономика и предпринимательство*. – 2017. – № 8–2. – С. 1041–1045.

115. Barsukova G. N. Appraisal of the results of the modern land reform of the Russian Federation based on tendency to deformation of the agricultural area [Text] / G. N. Barsukova // *British Journal for Social and Economic Research*. – 2016. – Т. 1. – № 1. – С. 13–22.

116. Lipski S. A. About market of agricultural lands in modern Russia [Text] / S. A. Lipski // *Сельское, лесное и водное хозяйство*. – 2015. – № 4 (43). – С. 36–42.

117. Problems and Prospects of the Land Market Development in Russia [Text] / G. N. Barsukova, N. M. Radchevskiy, N. R. Saifetdinova, Y. I. Bershitskiy, P. F. Paramonov // *International Journal of Economics and Financial Issues*. – 2016. – Т. 6. – № 4. – С. 1981–1997.

118. Yurchenko K. A. Modeling of the planting acreage structure with regard to a maintenance of the soil fertility [Text] / G. N. Barsukova, L. A. Mironenko, K. A. Yurchenko // *British Journal for Social and Economic Research*. – 2016. – Т. 1. – № 2. – С. 39–47.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭКОНОМИКИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.....	4
1.1 Особенности земли как главного средства производства в сельском хозяйстве.....	4
1.2 Понятие землевладения, землепользования.....	8
1.3 Понятие земельной собственности, земельных отношений.....	10
2 ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ (ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ).....	22
2.1 Теоретические аспекты эффективности землепользования (землевладения).....	22
2.2 Экономические показатели оценки эффективности землепользования (землевладения).....	23
2.3 Экологические показатели оценки эффективности организации территории землепользования (землевладения).....	25
3 СТОИМОСТНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ.....	31
3.1 Понятие земельной ренты.....	31
3.2 Стоимостная оценка земельных участков.....	32
3.3 Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.....	36
3.4 Методическое обеспечение и результаты выполнения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Краснодарском крае.....	43
4 ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ.....	55
4.1 Нормативно-правовое обоснование платности землепользования.....	55
4.2 Земельный налог.....	57
4.3 Азрендная плата.....	61

4.4 Плата за сервитут при размещении линейных объектов.....	67
5 ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ СОБСТВЕННИКАМ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦАМ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ, АРЕНДАТОРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ВРЕМЕННОМ И ПОСТОЯННОМ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	84
5.1 Правовое и методическое обеспечение возмещения убытков при временном и постоянном изъятии земельных участков.....	84
5.2 Экономическое обоснование размера убытков при временном и постоянном изъятии земельных участков.....	89
6 ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ В АГРАРНОМ ПРОИЗВОДСТВЕ.....	99
6.1 Понятие организационно-экономического механизма регулирования земельных отношений.....	99
6.2 Регулирование земельных отношений – важнейшая функция управления земельными ресурсами.....	103
7. ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ И КАДАСТРОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РАЦИОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ (ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ).....	108
7.1 Комплексные кадастровые работы	108
7.2 Землеустройство как основа рационального землепользования (землевладения).....	114
7.3 Восстановление почвенного плодородия.....	126
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	137
СПИСОК ТЕРМИНОВ.....	138
Приложение А. Тестовые задания.....	145
Приложение Б. Темы рефератов.....	154
Приложение В. Вопросы к зачету.....	155
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	158

У ч е б н о е и з д а н и е

Барсукова Галина Николаевна
Юрченко Ксения Александровна

ЭКОНОМИКА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Учебное пособие

В авторской редакции

Макет обложки – А. А. Багинская

Подписано в печать 12.12.2019. Формат 60 × 84 ¹/₁₆.

Усл. печ. л. – 10,2. Уч.-изд. л. – 8,0.

Тираж 75 экз. Заказ №

Типография Кубанского государственного
аграрного университета.

350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13