

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Самарский государственный экономический университет»
Сызранский филиал

УТВЕРЖДЕНО
Ученым советом Университета
(протокол № 11 от 16.06.2016г.)

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
по дисциплине

Наименование дисциплины: «Управление земельными ресурсами»

Направление подготовки: 38.03.01 «Экономика»

Образовательные программы – Экономика и управление в государственной и муниципальной сферах

Методический отдел УМУ

« 16 » _____ 06 2016 г.

_____ / _____ /

Научная библиотека СГЭУ

« 16 » _____ 06 2016 г.

_____ / _____ /

Рассмотрено к утверждению
на заседании кафедры

(протокол № 10 от 18.05.2016г.)
зав. кафедрой

_____ / _____ /

Размещено в ЭИОС СГЭУ

Рег.№ 2017.1256

« 03 » _____ 20 17 г.

Начальник ОДОТиЭО _____ /Горбатов С.В./

Квалификация (степень) выпускника - бакалавр

Самара 2016

Содержание

	Стр.
1. Цели и задачи дисциплины.	3
2. Место дисциплины в структуре ОП.	3
3. Планируемые результаты обучения по дисциплине.	4
4. Объем и виды учебной работы.	4
5. Содержание дисциплины.	5
6. Методические указания по освоению дисциплины.	10
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации по дисциплине.	57
8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины.	54
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины.	66

1. Цели и задачи дисциплины

Рабочая программа по дисциплине «Управление земельными ресурсами» разработана в соответствии с требованиями ФГОС ВО, компетентностным подходом, реализуемым в системе высшего образования.

Целью дисциплины «Управление земельными ресурсами» является получение студентами теоретических знаний и практических навыков, позволяющих формировать теоретическое освоение основных разделов и методически обоснованное понимание возможности и роли курса при решении задач эффективного управления недвижимостью. Освоение дисциплины направлено на приобретение знаний и формирования у студентов навыков и умений аналитической деятельности в данной области, получения системного представления о роли, месте принципов и методов управления, определения инструментов принятия управленческих решений и представлений об определении экономической, политической и социальной эффективности управления недвижимым имуществом.

В соответствии с поставленными целями преподавание дисциплины реализует следующие задачи:

- обучение теоретическим и методологическим основам управления земельными ресурсами, усвоение социально-экономического содержания, закономерностей, принципов управления земельными ресурсами;
- ознакомление студентов с современным состоянием и перспективами развития управления земельными ресурсами в России и за рубежом, понимание его роли и места в рыночной экономике;
- формирование умений и навыков работы с документацией и информацией для принятия эффективных управленческих решений;
- научить студента выявлять проблемы управления земельными ресурсами и предлагать способы их решения.

2. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина «Управление земельными ресурсами» является компонентом цикла дисциплин вариативной части блока Б1. «Дисциплины (модули)».

Изучение дисциплины основывается на знаниях, умениях и навыках, приобретенных обучающимся при изучении следующих дисциплин: «Макроэкономика», «Менеджмент».

Знания, умения и навыки, формируемые дисциплиной «Управление земельными ресурсами», являются необходимыми для изучения последующих дисциплин (таблица 1).

Таблица 1

Междисциплинарные связи с последующими дисциплинами

№ п/п	Наименование обеспечиваемых (последующих) дисциплин	№№ тем данной дисциплины, необходимых для изучения обеспечиваемых (последующих) дисциплин																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Социология управления			+									+					+
2	«Основы государственного муниципального управления»				+	+			+					+				+
3	«Экономически й анализ системы управления»						+			+					+			

3. Планируемые результаты обучения по дисциплине

Изучение дисциплины «Управление земельными ресурсами» образовательной программе направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций:

- профессиональные:

Вид деятельности: научно – расчетно - экономическая.

ПК-1 – способность собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов. **Этап формирования- промежуточный.**

В результате изучения дисциплины студенты должны:

ЗНАТЬ:

- законодательные и нормативные правовые акты, регламентирующие вопросы управления земельными ресурсами;

- сущность, содержание, принципы и задачи управления земельными ресурсами;

- задачи, назначение, содержание и методы управления земельными ресурсами;

- отечественный и зарубежный опыт в области управления земельными ресурсами;

- принципы принятия и реализации управленческих решений.

УМЕТЬ:

- систематизировать и обобщать информацию, готовить аналитический материал по вопросам профессиональной деятельности;

- выявлять проблемы управления земельными ресурсами и предлагать способы их решения;

- использовать специальные программные средства для решения задач управления земельными ресурсами.

ВЛАДЕТЬ:

- методами управления земельными ресурсами;

- специальной терминологией и лексикой данной дисциплины.

4. Объем и виды учебной работы

Учебным планом предусматриваются следующие виды учебной работы по дисциплине представленные в таблице 2.

Таблица 2

Объем и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего		Сем. 4	
	часов	/зачетных единиц	часов	/зачетных единиц
Аудиторные занятия	36	1,00	36	1,00
В том числе:				
Лекции	18	0,50	18	0,50
Практические занятия (ПЗ)	18	0,50	18	0,50
Лабораторные работы (ЛР)				
Самостоятельная работа (всего)	26	0,72	26	0,72
В том числе:				
Курсовая работа/курсовой проект/ контрольная работа				
Другие виды самостоятельной работы	26	0,72	26	0,72

Вид промежуточной аттестации : зачет в 4 сем.	10	0,28	10	0,28
Общая трудоемкость	72	2,00	72	2,00

5. Содержание дисциплины

5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий

Тематический план дисциплины «Управление земельными ресурсами» представлен в таблице 3.

Таблица 3

Разделы, темы дисциплины и виды занятий

Наименование	Лекция	Пр. зан	Лаб. раб.	Сем ин.	СР	Конт роль	Всего
Тема 1. Предмет, метод и задачи курса «Управление земельными ресурсами»	1	1			1		3
Тема 2. Земля - уникальный фактор производства и объект недвижимости	1	1			1		3
Тема 3. Состав и использование земельного фонда России	1	1			1		3
Тема 4. Правовые основы землепользования	1	1			1		3
Тема 5. Система государственного управления земельными ресурсами	1	1			1		3
Тема 6. Экономический механизм управления земельными ресурсами	1	1			1		3
Тема 7. Институциональный механизм управления земельными ресурсами	1	1			1		3
Тема. 8. Методы управления земельными ресурсами	1	1			1		3
Тема 9. Социально-экономическое содержание землеустройства и земельного кадастра	1	1			2		4
Тема 10. Закономерности, принципы и виды землеустройства	1	1			2		4
Тема 11. Система землеустройства и организация землеустроительных работ	1	1			2		4
Тема 12. Устройство территории хозяйственных субъектов	1	1			2		4
Тема 13. Государственный земельный кадастр, его создание, ведение и использование в операциях с недвижимостью	1	1			2		4
Тема 14. Методы оценки стоимости земли	2	2			2		6
Тема 15. Особенности управления государственными и муниципальными землями	1	1			2		4
Тема 16. Особенности учета земель в субъектах РФ, в административных районах, населенных пунктах, на предприятиях, в организациях	1	1			2		4
Тема 17. Управление земельными ресурсами в зарубежных странах	1	1			2		4
Контроль						10	10
Всего по курсу	18	18			26	10	72

5.2. Содержание разделов и тем

Тема 1. Предмет, метод и задачи курса «Управление земельными ресурсами»

Предмет, метод и содержание учебной дисциплины. Цель и задачи дисциплины, ее связь с другими курсами учебного плана. Место дисциплины в системе подготовки бакалавра экономики в сфере недвижимости.

Земля как объект управления. Роль землеустройства и земельного кадастра в осуществлении земельной политики, организации эффективного управления земельными ресурсами, проведении операций с недвижимостью.

Тема 2. Земля - уникальный фактор производства и объект недвижимости

Роль и значение земли в различных сферах деятельности человека. Земля как пространственный операционный базис для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, источник национального богатства.

Особенности земли как фактора производства: естественное происхождения, территориальная ограниченность, незаменимость, неоднородность, иммобильность, особая изнашиваемость, низкая ликвидность и др.

Земля - главное средство производства в сельском хозяйстве. Почвенное плодородие и его экономические основы. Виды плодородия (естественное, искусственное, экономическое), их характеристика. Аграрные отношения и земельная рента. Цена земли.

Тема 3. Состав и использование земельного фонда России

Земельный фонд Российской Федерации и его характеристика. Распределение земельного фонда по категориям земель: сельскохозяйственного назначения; поселений; промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения; особо охраняемых территорий; лесного фонда; водного фонда; запаса. Характеристика земельного фонда по угодьям (сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения) и формам собственности. Качественное состояние земель в субъектах РФ, включая экологические аспекты землепользования.

Рациональное использование земель и пути решения данной проблемы. Охрана земель, формы и методы. Контроль за состоянием и использованием земельных ресурсов. Роль землеустройства и земельного кадастра в организации рационального землепользования.

Тема 4. Правовые основы землепользования

Источники земельного права, земельно - правовые нормы и земельные правоотношения. Иерархическая соподчиненность и нормативных правовых актов. Конституция РФ как юридическая база основных направлений развития земельного законодательства. Законодательные акты, законы РФ и субъектов федерации, указы Президента РФ, подзаконные правовые акты исполнительных органов власти. Закон

Самарской области от 16 июня 1998г. «О земле» с изменениями. Местное самоуправление земельными ресурсами по вопросам отнесенным к ведению местной администрации. Правовые нормы по охране земель от негативного воздействия. Механизм реализации земельно - правовых норм.

Понятие, виды и формы землевладения и землепользования. Земельная собственность и ее виды (государственная, муниципальная, частная). Право собственности на землю и формы ее реализации. Исторические виды и формы землевладения (общинное, вотчинное, помещичье, хуторское, отрубное и др.). Способы и методы изменения форм собственности на землю (приватизация, национализация, коллективизация, экспроприация и др.).

Использование понятия «землепользование» в узком и широком смысле. Организация землепользования (образование, формирование, реорганизация, упорядочение, совершенствование). Аренда как особая форма землепользования. Особенности предоставления

земель юридическим и физическим лицам для различных целей: производственной (хозяйственной) деятельности, ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального жилищного строительства и др.

Тема 5. Система государственного управления земельными ресурсами

Общая характеристика системы государственного управления земельными ресурсами. История и перспективы развития системы государственного управления земельными ресурсами. Кадровое обеспечение и финансирование системы государственного управления земельными ресурсами. Взаимодействие специалистов по управлению земельными ресурсами с другими профессиональными участниками рынка недвижимости.

Земельный рынок и его инфраструктура. Элементы и механизм функционирования земельного рынка. Порядок и методы создания инфраструктуры земельного рынка. Роль земельных банков и бирж, инвестиционных и страховых компаний, других участников рынка в ходе земельного реформирования. Государство как основной регулятор отношений на земельном рынке. Рынок земельных ценных бумаг и перспективы его развития.

Тема 6. Экономический механизм управления земельными ресурсами

Содержание экономического механизма управления земельными ресурсами. Государственное управление и рыночное регулирование в области земельных ресурсов как взаимодействие в реализации экономических интересов государства, землевладельцев и землепользователей.

Система экономических инструментов управления земельными ресурсами. Земельный налог, арендная плата, рыночная цена земли, залоговая цена земли, компенсационные платежи при изъятии, консервация земель, штрафные платежи за экологический ущерб.

Земельная рента как основа формирования системы экономических инструментов управления земельными ресурсами. Движение дифференциальной ренты. Ипотека земли. Залоговая стоимость земли как основа развития ипотечного кредита. Становление оборота земли, как совокупности земельных сделок в России. Земельные банки и их функции. Структура формирования и деятельность земельного банка.

Тема 7. Институциональный механизм управления земельными ресурсами

Содержание отраслевого государственного управления земельными ресурсами. Государственные органы, осуществляющие управление земельным фондом страны. Компетенция федеральных органов законодательной власти, органов законодательной власти РФ, Правительство РФ, субъектов федерации, федеральных органов исполнительной власти РФ, местных органов представительной и исполнительной власти по управлению земельными ресурсами.

Структура и функции Федерального Агентства кадастра объектов недвижимости. Его задачи в области регулирования земельных ресурсов. Основные характеристики земельного кадастра, землеустройства и других методов управления земельными ресурсами. Организация системы государственного контроля за использованием и охраной земель России. Основные виды деятельности кадастровых бюро.

Тема 8. Методы управления земельными ресурсами

Основные методы управления земельными ресурсами, землеустройство, государственный земельный кадастр, мониторинг земель, государственный контроль за использованием и охраной земель.

Понятие землеустройства и основные направления землеустроительной деятельности в России. Организация процесса землеустройства. Виды землеустроительной документации.

Источники средств выполнения землеустроительных работ. Итоги выполнения землеустроительных работ в 90-е - 2000-е годы и их продолжение в ходе реализации аграрной реформы в РФ.

Основное содержание и задачи государственного земельного кадастра РФ. Цели земельного кадастра. Особенности земельной регистрации в России. Порядок проведения стоимостной оценки земельных ресурсов.

Государственный мониторинг земель и его основные цели. Средства осуществления мониторинга земель.

Государственный контроль за использованием и охраной земель в России. Опыт зарубежных стран в области контроля за использованием и охраной земель.

Тема 9. Социально-экономическое содержание землеустройства и земельного кадастра

Земельные отношения как историческая, социально-экономическая и политическая категория. Земельный строй и земельная политика государства. Земельная реформа в России, ее исторические и современные этапы проведения. Земельные реформы за рубежом. Механизм регулирования земельных отношений, значение землеустройства и земельного кадастра. Законодательные, налоговые, кредитные и субвенционные средства реализации земельной политики государства и ее субъектов.

Тема 10. Закономерности, принципы и виды землеустройства

Землеустройство как политический и социально-экономический механизм регулирования земельных отношений. Основные закономерности развития землеустройства. Объективное возрастание роли землеустройства в условиях рыночной экономики.

Общие требования (принципы), предъявляемые к землеустройству. Характеристика основных принципов землеустройства: строгое соблюдение земельного законодательства, укрепление устойчивости совершенствования землепользования; приоритет экологических требований при использовании земли для производственных и социальных целей; согласование организаций территории с перспективами экономического развития; сочетание общественных, коллективных и индивидуальных интересов землепользователей и землевладельцев; комплексный учет всех природно-климатических, биологических, социально-экономических и других условий при землеустройстве.

Виды землеустройства - внутрихозяйственное и территориальное, их необходимость и особенности, взаимосвязь и различие. Задачи, решаемые каждым видом землеустройства по организации использования и охраны земель.

Тема 11. Система землеустройства и организация землеустроительных работ

Понятие о системе землеустройства, ее основные элементы. Назначение, содержание и порядок составления землеустроительной документации. Геодезические работы при землеустройстве. Межевое дело и его использование при проведении операций с недвижимостью.

Землеустройство как комплексная система инженерно-технических, экономических и правовых мер по организации рационального использования и охраны земли, регулированию земельных отношений.

Содержание землеустроительной деятельности: изучение количественного и качественного состава земельного фонда, проектирование новых и упорядочивание существующих объектов землеустройства, установление границ, в том числе с целью предоставления земель физическим и юридическим лицам, оформление документации для государственной регистрации прав собственности на земельные участки и иную недвижимость, расчет земельных платежей (земельного налога, арендной платы, нормативной цены земли), обоснование инвестиционных проектов по обустройству земель и земельно-имущественных комплексов и др.

Землеустроительное проектирование - важнейшая часть землеустроительного процесса. Содержание и принципы землеустроительного проектирования. Общеметодологические вопросы и технология землеустроительного предприятия, методы научных исследований.

Тема 12. Устройство территории хозяйственных субъектов

Порядок образования землевладений и землепользований хозяйственных субъектов. Экологическая, экономическая и социальная эффективность осуществления землеустроительных проектов и действий для предприятий (организаций) промышленности, транспорта, связи, энергетики и других отраслей экономики. Особенности землеустройства сельскохозяйственных предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств.

Земельно-хозяйственное устройство территории населенных пунктов: категории земель и их функциональное назначение; определение площадей для размещения и развития жилой, культурно-бытовой, садово-парковой и промышленных зон; установление границы населенных пунктов с учетом перспектив их развития; землеустроительные действия; содержание графических и текстовых материалов; юридическое оформление дела.

Организация землеустроительного обслуживания. Инициаторы проведения землеустроительных работ. Перспективы развития частных землеустроительных предприятий (организаций). Современные технологии, методы и технические средства информационного обеспечения землеустроительного проектирования.

Виды, рациональная структура и источники финансирования землеустроительных работ. Планирование бюджетных средств на проектно-изыскательские работы в сфере землеустройства. Подходы и показатели оценки экономической эффективности землеустройства.

Тема 13. Государственный земельный кадастр, его создание, ведение и использование в операциях с недвижимостью

Общее понятие, цели создания и ведения государственного земельного кадастра, его значение для развития рынка недвижимости и экономики в целом. Правовое регулирование и принципы осуществления деятельности по ведению государственного земельного кадастра. История земельно-кадастровых работ. Современный этап развития земельного кадастра. Взаимосвязь и взаимодействие землеустройства и земельного кадастра. Организация земельно-кадастровых работ. Ведение государственного земельного кадастра. Кадастровое деление территории РФ. Порядок проведения государственного кадастрового учета земельных участков. Состав сведений и документов государственного земельного кадастра. Единый государственный реестр земель. Кадастровое дело. Кадастровая карта (план). Совершенствование системы государственного земельного кадастра и перспективы развития. Роль разграничений государственной собственности на землю.

Понятие земельно-кадастровой системы. Информация - основа земельно- кадастровой системы. Место государственного земельного кадастра в системе государственных информационных ресурсов. Классификация источников информации. Методы обработки и анализа земельно-кадастровой информации. Открытость кадастровых сведений.

Тема 14. Методы оценки стоимости земли

Назначение и содержание учета земель. Виды и способы учета земель. Количественный и качественный учет земель.

Земельно-оценочные работы в составе земельного кадастра. Общие принципы оценки земель. Основные положения методики оценки земель. Понятие, содержание, назначение и задачи земельной регистрации. Общие принципы регистрации землепользования и землевладения. Регистрация права собственности на земельные участки физических и юридических лиц. Особенности регистрации отдельных операций с земельными участками (аренда, залог и др.). Отсрочка регистрации и причины отказа.

Земельный рынок и его инфраструктура. Элементы и механизм функционирования земельного рынка. Порядок и методы создания инфраструктуры земельного рынка. Роль земельных банков и бирж, инвестиционных и страховых компаний, других участников рынка в ходе земельного реформирования. Государство как основной регулятор отношений на земельном рынке. Рынок земельных ценных бумаг и перспективы его развития.

Плата за землю в РФ, ее формы. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности. Оценка рыночной стоимости земельных участков. Факторы относительной ценности территории. Сравнительные методы оценивания. Доходные методы оценивания. Затратные методы оценивания. Нормативные методы оценивания. Методы сравнительного, доходного и затрат-подходов. Методы: сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования. Метод выделения для оценки застроенных земельных участков. Метод распределения для оценки застроенных земельных участков. Метод сравнения продаж.

Методы оценки, основанные на доходном подходе: методы капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования.

Оценочное зонирование территории. Государственная кадастровая оценка земель. Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий. Кадастровая оценка земель лесного фонда. Кадастровая оценка земель поселений. Кадастровая оценка земель промышленности и иного специального назначения.

Тема 15. Особенности управления государственными и муниципальными землями

Земли, находящиеся в государственной собственности и их значение. Принципы регулирования земельных отношений на землях, находящихся в государственной собственности. Классификация земельных участков, относимых к федеральным землям. Порядок отнесения государственных земель к федеральной собственности. Порядок управления федеральными землями и их использования. Классификация земель субъектов федерации. Объекты и субъекты права муниципальной собственности на землю. Основные направления совершенствования управления федеральными землями. Особенности механизма аренды земель, находящихся в государственной собственности. Особенности государственного земельного регулирования в городах. Управление земельными ресурсами, находящимися в частной собственности.

Тема 16. Особенности учета земель в субъектах РФ, в административных районах, населенных пунктах, на предприятиях, в организациях

Назначение, задачи и содержание земельного кадастра на территориях субъектов РФ. Принципы и методы земельно-кадастрового районирования и оценки земель. Состав земельно-оценочных работ и земельно-кадастровой документации. Автоматизированная система ведения земельного кадастра субъекта федерации.

Использование результатов земельного кадастра: разработка землеустроительных проектов, сбор платежей за землю, страхование и др.

Основные положения и задачи земельного кадастра административного района. Регистрация земель субъектов земельных отношений в административном районе. Количественный и качественный учет земель в районе. Порядок составления земельного отчета (баланса) района.

Земельно-оценочные работы в административном районе. Состав земельно- кадастровой документации в районе. Современные методы и технологии автоматизации ведения земельного кадастра в административном районе. Эффективное использование материалов земельного кадастра.

Земельный кадастр сельской (поселковой) местной администрации, содержание и порядок его ведения. Формирование земельного фонда для сельской (поселковой) администрации. Методы и технологии ведения земельного кадастра на землях сельской (поселковой) местной администрации. Использование материалов земельного кадастра для эффективного использования земельного фонда сельской (поселковой) администрации.

Земельный кадастр в городских населенных пунктах, общие положения и задачи по его ведению. Содержание и структура кадастра земель городских населенных пунктов. Территориальные учетные кадастровые единицы городских населенных пунктов. Опыт крупных городов в организации эффективного ведения земельного кадастра.

Назначение, задачи и содержание земельного кадастра предприятия, организации, учреждения. Характеристика землепользований и землевладений предприятия (организации, учреждения), учет количества и качества земель. Планово- картографические материалы, используемые при земельном кадастре. Особенности земельно-оценочных работ в сельском хозяйстве. Современные методы и технологии автоматизации ведения земельного кадастра на предприятии, в организации, учреждении.

Тема 17. Управление земельными ресурсами в зарубежных странах

История и современный этап управления земельными ресурсами за рубежом. Особенности землепользования, землевладения и оценки земель в странах с развитой рыночной экономикой. Опыт государственного регулирования земельных отношений в зарубежных странах.

Опыт организации землеустроительных работ и ведения земельного кадастра в странах мира. Зарубежный опыт автоматизации землеустроительного проектирования и ведения земельного кадастра. Применение результатов землеустройства и земельного кадастра для эффективного управления недвижимостью.

6. Методические указания по освоению дисциплины

6.1. Учебно-методическое обеспечение дисциплины «Управление земельными ресурсами» (краткий курс лекций)

Тема 1. Предмет, метод и задачи курса «Управление земельными ресурсами»

Формирующаяся система управления земельными ресурсами (УЗР) страны учитывает правовые, политические, организационные, экономические, экологические и социальные условия страны и общества. В России формирование современной системы УЗР является ключевой проблемой земельной реформы, которая до последнего времени не нашла окончательного решения. Поэтому требуется совершенствование теоретических и методических положений системы УЗР, позволяющее увеличить налогооблагаемую базу и сбор бюджетных доходов, привлечь инвестиции в развитие муниципальных образований и регионов, создать эффективную систему обеспечения прав и гарантий для субъектов земельных отношений. Система УЗР включает следующие аспекты: политический, административно-управленческий, правовой, научный, технико-технологический. Поэтому УЗР является результатом определенного сочетания объективных и субъективных факторов. Систем УЗР включает такие функциональные действия, как землеустройство, государственный земельный кадастр, кадастр недвижимости и мониторинг земель и др. Поэтому система УЗР может быть государственной, муниципальной и внутрихозяйственной в зависимости от формы собственности на землю и органа, осуществляющего функции управления. Целью курса является знакомство студентов с особенностями управления земельными ресурсами. Курс посвящен анализу содержания и организации управления. Задачи курса: – исследовать методологические основы управления земельными ресурсами, в т.ч. сохранения и восстановления свойств земельных ресурсов;

– рассмотреть взаимосвязи между развитием предпринимательской, общественной и иной деятельности и эффективностью УЗР; – научиться анализировать и рассчитывать земельные платежи; – научиться анализировать зарубежный опыт управления земельными ресурсами.

Тема 2. Земля - уникальный фактор производства и объект недвижимости

В широком смысле слова «земля» включает все полезности, которые даны человеку природой, все даровые блага природы, которые применимы в производственном процессе и над объемом которых человек не властен.

В данный фактор производства входят такие ресурсы, как пахотные земли, леса, месторождения минералов, источники воды и т. д. К земле относится не только твердая поверхность планеты, полезные ископаемые, но и сила воды и ветра, энергия солнца, климат и др. Все это характеризуется конкретными размерами, объемами, плодородием и т. д.

Таким образом, к производственному фактору «земля» относятся все силы природы, необходимые или пригодные в перспективе для производства экономических благ в целях удовлетворения потребностей человека.

Земля как фактор производства абсолютно ограничена, всегда рассматривается как недвижимость. Но в отличие от рабочей силы земля может менять собственника, она существует вечно. При характеристике земли или «естественных ресурсов» выделяются экономические (функциональные) и потенциальные (резервные) ресурсы, которые еще не вовлечены в хозяйственный оборот.

Масштабы и интенсивность использования земли как фактора производства постоянно наталкивается на экологические границы.

Земля как фактор производства, который непосредственно влияет на конечные результаты, имеет особое значение в сельском хозяйстве, рыболовстве и лесном хозяйстве. В данных отраслях национальной экономики земля выступает как объект обработки. Водоемы используются как естественная среда для выращивания и добычи рыбы.

Действительно, земля традиционно рассматривается как естественный фактор производства. Однако в настоящее время очень сложно провести различие между естественными свойствами этого фактора и антропогенными, являющимися результатами человеческого труда. Считается, что качество земли в процессе ее использования может быть значительно улучшено за счет внесения удобрений, гербицидов, использования гидротехнических сооружений и, особенно, путем применения прогрессивной технологии. Это дает некоторые основания рассматривать землю как искусственно созданный фактор производства, по крайней мере, при анализе динамики развития некоторых отраслей национальной экономики. Тем более, что земля в конечном счете не является неисчерпаемым фактором. Для поддержания ее свойств постоянно проводятся дорогостоящие работы по защите и охране.

Дорого обходятся и все предварительные работы по разведке недр и подготовке конкретного участка земли к эксплуатации.

К естественным свойствам земли, бесспорно, следует отнести такое ее важное свойство, как местоположение. В сельском хозяйстве местоположение конкретного участка земли по отношению к рынку сбыта производимой продукции, помимо естественного и искусственного плодородия, приобретает особое значение.

В добывающей промышленности земля в отличие от сельского хозяйства находится под разработкой, выступает как источник полезных ископаемых, например нефти, газа и т. д. При этом качество и потребительные свойства земли как фактора производства снижаются или даже вовсе теряются. Запасы природных ископаемых неизбежно иссякают, используемые площади нуждаются в рекультивации.

Сама же земля в роли фактора производства, например в промышленности и строительстве, рассматривается и как географическое место расположения конкретного индустриального объекта. Выбор участка земли как твердой площадки для размещения промышленного объекта (фабрика, завод) осуществляется с учетом таких принципов, как наличие в данной местности рабочей силы определенного профиля, близость рынка сбыта готовой продукции, наличие и доступность транспортных и прочих коммуникаций. В экономических расчетах не последнее значение имеет и рыночная цена конкретного участка земли.

На современном этапе развития человеческой цивилизации под землей как фактором производства в соответствующих сферах деятельности часто понимают и такую ее «небесную надстройку», как космос, выделяя при этом особую ценность не всех, а лишь отдельных околоземных орбит и т. д.

Отмеченные выше обстоятельства позволяют земле выступать в качестве полноценного фактора производства, быть объектом купли-продажи и иметь цену. Собственность на землю во многих случаях выступает в качестве главного условия производства. Во все времена собственность на землю считалась наиболее престижной формой частной собственности.

Помимо производственного назначения земля используется для строительства жилья, коттеджей, разбивки парков и садов.

Земля выступает прежде всего как среда обитания человека. Использование земли в одном варианте исключает использование земли в другом варианте.

Чтобы не разрушать основу своей жизни, человек обязан строго соблюдать естественные законы природы.

Тема 3. Состав и использование земельного фонда России

Весь земельный фонд в пределах границ Российской Федерации, независимо от форм владения, собственности или пользования им, является объектом ГЗК. Общая площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2002 г. составляла 1709,8 млн. га. (12,5 % мировой территории) и 420 млн. га. континентального шельфа.

Земельный фонд страны классифицируют: по административно-территориальной принадлежности; форме прав на землю; категории земель (в зависимости от основного целевого назначения и разрешенного использования); субъектам земельных отношений; качественному и экологическому состоянию земель; видам угодий.

При ведении земельного кадастра по формам собственности учитывают отдельно права на землю и право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). При учете прав на землю выделяют земельные участки, находящиеся в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном пользовании), безвозмездном срочном пользовании и аренде.

В Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом могут равноправно существовать государственная, муниципальная и частная формы собственности на землю. Государственную форму собственности подразделяют, в свою очередь, на собственность федеральную и собственность субъектов Федерации, а частную собственность — на коллективную и индивидуальную.

Кроме этих форм собственности могут иметь место и иные формы собственности (например, совместная собственность субъекта Российской Федерации и муниципального образования).

Гражданский кодекс РФ установил следующие основные типы прав на землю и иную недвижимость.

Право собственности — это право физического или юридического лица владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью по своему усмотрению (передавать в наследство, дарить, завещать, осуществлять сделки и другие действия с законодательством). Право собственности на земельные участки и иную недвижимость подлежит государственной регистрации.

Право аренды земельного участка — это срочное пользование земельным участком за плату на условиях договора аренды, с собственником земли в течение оговоренного срока. Аренда может быть долгосрочная (более 3 лет) и краткосрочная. В Москве, если право аренды земельного участка выкуплено, право аренды земельного участка выступает как товар на рынке недвижимости: залог и все операции с недвижимостью относятся к субаренде. В крупных городах предпочтительна аренда городских земель как основная форма землепользования. Это оправдано прежде всего для земель города исторического и культурного значения. Недостаток этого вида права — значительная зависимость его от решений администрации города.

Право пожизненного наследуемого владения — права владения и пользования земельного участка, передаваемые другому гражданину по наследству. При этом виде права праводержатель может строить здания, сдавать участок в субаренду, но ему не разрешено продавать, закладывать землю или проводить другие сделки, которые ведут или могут привести к отчуждению участка. Этот вид права подлежит государственной регистрации.

Право хозяйственного ведения — это право государственного или муниципального унитарного предприятия владеть недвижимостью, пользоваться и распоряжаться ею в пределах, определяемых существующим законодательством. При этом недвижимость является собственностью другого лица. Подобное право устанавливает соответствующий орган федеральной или местной власти. Юридическое лицо не может продать, сдать в аренду, отдать в залог или любым другим способом распоряжаться недвижимостью без согласия владельца.

Право постоянного (бессрочного) пользования землей — право юридического или физического лица без ограничения срока использовать предоставленный им собственником земельный участок. Недвижимость, которая находится в федеральной или муниципальной собственности, решением владельца может быть предоставлена в бессрочное пользование юридическому или физическому лицу. Праводержатель может строить сооружения на земельном участке, использовать его по целевому назначению. Сдавать в субаренду или передать недвижимость в свободное пользование другому лицу праводержатель может только с согласия владельца участка. Право бессрочного пользования не может быть продано или унаследовано.

Право срочного пользования земельным участком — это временное пользование земельным участком на срок от одного года и более или безвозмездно на условиях договора.

Право оперативного управления — это управление государственным или муниципальным недвижимым имуществом в интересах его собственников. При этом право держателями, как правило, выступают юридические лица.

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) может быть частным (устанавливают для обеспечения интересов одного лица) или публичным (устанавливают для обеспечения интересов государства, органов местного самоуправления или местного населения в соответствии с законодательством. Сервитуты подлежат обязательной государственной регистрации.

Сервитут — вещное право, под которым понимают использование определенным образом владельцем одного объекта недвижимости другого объекта недвижимости. Например, можно получить право на прокладку дороги через соседний объект недвижимости или пользоваться колодезем, который там имеется, для забора воды. Большинство создаваемых сервитутов относится к такому типу.

Тема 4. Правовые основы землепользования

Порядок, условия и формы использования земли определяются и зависят от экономических отношений, складывающихся в процессе производства

Правовые земельные отношения являются отражением экономических условий жизни общества, содержание которых определяется земельными экономическими отношениями.

Земельные экономические отношения, складывающиеся в обществе, отражаются в правовых отношениях, в результате чего в земельном законодательстве устанавливаются условия и порядок землепользования.

Если землепользование — земельная территория, закрепленная за конкретным землепользователем, — определяет порядок пользования землей как предметом труда и средством производства, то право землепользования — это совокупность правовых норм, определяющих установление соответствующих прав и обязанностей землепользователей, условия и порядок владения, пользования, а для социалистических организаций — и внутрихозяйственного управления землей в целях обеспечения рационального использования земли в интересах коммунистического строительства.

Ныне действующее земельное законодательство в соответствии с Конституцией РФ находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ. Правовые основы земельного законодательства включают в себя следующие нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Земельный кодекс РФ (далее - ЗК РФ);
- Федеральные законы, нормы которых должны соответствовать ЗК РФ;
- законы субъектов РФ, принимаемых в соответствии с федеральными законами;
- указы Президента РФ; постановления Правительства РФ; ведомственные акты;
- нормативные правовые акты субъектов Федерации и органов местного самоуправления.

Виды прав на землю

Аренда (с особенностями в зависимости от срока):

на срок до 1 года (договор аренды и право аренды не подлежат государственной регистрации);

на срок до 5 лет;

на срок до 49 лет (сделки с правом аренды без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления).

- Безвозмездное срочное пользование
- Право постоянного (бессрочного) пользования (для государственных и муниципальных учреждений), казенных предприятий, органов государственной власти и местного самоуправления.
- Частная собственность на земельные участки.

Граждане России имеют право на получение в собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и животноводства.

Тема 5. Система государственного управления земельными ресурсами

Государственный земельный кадастр — один из важнейших механизмов управления земельными ресурсами страны.

В общем виде система государственного управления земельными ресурсами должна обеспечить соблюдение земельного законодательства на базе государственного контроля за использованием и охраной земель, землеустройства и мониторинга земель, государственного земельного кадастра. Эта система подразделяется на общее и отраслевое управление, в зависимости от уровня компетенции органов управления.

В компетенцию *федеральных органов законодательной власти* входит:

принятие Земельного кодекса и иных федеральных законов, в соответствии с которыми органы законодательной власти субъектов Федерации принимают законы и иные нормативные акты, регулирующие земельные отношения;

утверждение единых принципов платы за землю и единых принципов регистрации прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость в порядке ведения государственного земельного кадастра;

определение специального правового режима для отдельных категорий земель;

установление порядка отнесения земель к федеральным и определение порядка распоряжения и управления этими землями;

отмена противоречащих земельному законодательству решений соответствующих органов исполнительной власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных областей, автономных округов, городов Москва и Санкт-Петербург, органов местного самоуправления и др.

В компетенцию *органов законодательной власти субъектов РФ* входит:

принятие законов и иных нормативных правовых актов в соответствии с Конституцией РФ, земельным законодательством, другими законами РФ;

определение территорий с особым правовым режимом использования земель, установление и изменение их границ;

принятие законодательных и правовых актов по вопросам земельного кадастра в соответствии с Конституцией РФ;

утверждение программ земельного кадастра в регионе, обеспечение ассигнований из своих бюджетов на его ведение, контроль за их расходованием, а также утверждение порядка регистрации прав на земельные участки с находящимися на них объектами недвижимости,

утверждение форм документов;

установление предельных размеров земельных участков;

размеров и порядка взимания платы за землю, предоставление льгот, порядка централизации земельных платежей в соответствии с законодательными актами РФ;

порядка распоряжения землями, находящимися в государственной собственности субъектов Федерации;

порядка изменения целевого назначения земельного участка;

утверждение и изменение числа и границ административных районов, городской и поселковой черты, генеральных планов городов и поселков республиканского, краевого, областного, окружного подчинения, городов федерального значения;

утверждение порядка ведения государственного контроля за использованием и охраной земель, ведения землеустройства и государственного земельного кадастра, принятие федеральных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв и охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;

формирование порядка перевода земель из разных категорий и целевого назначения в другие и т. д.

В компетенцию *Правительства РФ* входит:

принятие правовых актов в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, регулируемыми земельные отношения;

территориальное планирование использования земель;

установление границ особо охраняемых территорий, входящих в состав нескольких субъектов Федерации, а также в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп по согласованию с соответствующими администрациями и органами местного самоуправления;

разработка и выполнение совместных с органами исполнительной власти субъектов Федерации программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями; защита прав субъектов земельных отношений;

изъятие и предоставление земельных участков, находящихся в собственности субъектов Федерации, в соответствии с законодательными актами Российской Федерации в порядке, установленном органом законодательной власти соответствующего субъекта Федерации;

изменение целевого назначения земель;

выкуп земель для государственных нужд Российской Федерации и др.

В компетенцию *органов исполнительной власти субъектов Федерации* входит:

принятие правовых актов в соответствии с законами РФ, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Федерации;

управление земельными ресурсами, проведение территориального планирования земель и зонирования;

отмена противоречащих законодательству решений органов местного самоуправления (администрации);

разработка и выполнение региональных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почвы, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями, утвержденными соответствующими органами законодательной власти;

разработка и принятие нормативных актов для дальнейшего развития системы земельного кадастра в соответствии с законодательством РФ, правовыми актами органов представительной власти субъектов РФ;

разработка и выполнение региональных программ по земельному кадастру, утверждаемых органами представительной власти, а также выделение ассигнований из своих бюджетов на ведение земельного кадастра;

организация работ по регистрации прав на земельные участки и находящиеся на них объекты недвижимости в рамках ведения земельного кадастра;

утверждение ежегодного отчета о состоянии и использовании земель региона;

организация ведения землеустройства, государственного земельного кадастра и мониторинга земель;

организация государственного контроля за использованием и охраной земель;

перевод земель из одной категории в другую;

выкуп земель для государственных нужд;

утверждение генеральных планов городов, поселков и сел и др.

В компетенцию *федеральных органов исполнительной власти РФ* (в частности, Росземкадастра) входит:

разработка и принятие нормативных актов, регулирующих организацию и ведение земельного кадастра;

внесение на утверждение в органы представительной власти программ развития земельного кадастра;

утверждение форм регистрационной (поземельной) книги, правоохраняющих документов на землю;

закрепление и защита прав собственников, владельцев, пользователей земли;

государственный контроль за распределением и использованием земель, законностью земельных сделок (купли-продажи, аренды, залога, дарения, обмена и др.);

обеспечение оперативности и устойчивости земельного оборота, гласности земельных сделок; установление нормативной и перспективной цены земли; предоставление сведений о собственниках, владельцах, пользователях земельных участков, правовом режиме земель, их хозяйственном использовании, цене;

обеспечение необходимой информацией о земельных ресурсах органов государственной власти, юридических и физических лиц;

проведение землеустройства и территориального планирования;

подготовка ежегодного государственного доклада о состоянии и использовании земель Российской Федерации и др.

Компетенция *органов местного самоуправления* в области земельных отношений определена Конституцией РФ, земельным законодательством, законодательными актами по местному самоуправлению, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Федерации.



Органы, осуществляющие управление земельным фондом страны

Местные органы представительной власти вносят на рассмотрение и утверждение вышестоящих органов представительной власти предложения по совершенствованию ведения земельного кадастра, по выделению ассигнований из федерального и регионального бюджетов на ведение земельного кадастра и контроль за расходованием выделенных средств.

В компетенцию *местных органов исполнительной власти* входит также выделение средств из местного бюджета на ведение земельного кадастра и утверждение ежегодного отчета о наличии и использовании земель.

Органы общего государственного управления возлагают выполнение некоторых функций на органы государственного управления специальной компетенции — Министерство сельского хозяйства РФ, Росземкадастр, Госстрой, Минприроды, Госкомсанэпиднадзор Минздрава России, другие министерства и ведомства.

Например, Министерство природных ресурсов РФ является специально уполномоченным государственным органом в области использования, охраны, защиты лесного фонда, воспроизводства лесов, охраны, контроля и регулирования использования объектов животного мира и среды их обитания.

Федеральная служба России по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды регулирует в соответствии с законом отношения, возникающие при использовании и охране водных объектов. В функции этой службы также входит контроль, планирование

рационального использования водных объектов, ведение мониторинга и экспертизы, лицензирование в области использования и охраны водных объектов.

Госстрой России реализует свои полномочия через политику регулирования градостроительства, налоговую систему, комплекс нормативов и стандартов, контроль и лицензирование строительной и архитектурной деятельности.

Система управления земельным фондом страны, кроме организационных и технических функций, обеспечивает и контрольные.

Центральным и координирующим органом федеральной исполнительной власти специальной компетенции в области управления земельными ресурсами является Росземкадастр и его органы на местах, которые обеспечивают выполнение следующих функций в соответствии с возложенными на них задачами:

разработка по согласованию с субъектами Федерации, заинтересованными министерствами и ведомствами предложения по управлению земельными ресурсами;
проведение землеустройства, мониторинга земель, земельного кадастра, государственного контроля за использованием и охраной земель.

Тема 6. Экономический механизм управления земельными ресурсами

Под субъектом Российской Федерации (определенным Конституцией РФ, 1993 г.) понимают государственное образование в составе федеративного государства. В Российской Федерации имеется 83 субъекта.

Основными характеристиками земельных ресурсов, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, являются:

- целевое назначение определяется федеральным и региональным законодательством;
- распоряжение землей осуществляют органы государственной власти субъектов Федерации, а в отдельных случаях, предусмотренных законодательством, муниципальные органы;
- субъекты земельных отношений (в лице органов гос. власти) не осуществляют хозяйственной эксплуатации земель;
- право собственника земель совпадает с правом регулирования и контроля за использованием всех категорий земельного фонда в территориальных границах субъекта РФ;
- земельные ресурсы в собственности субъекта РФ закрепляют за унитарными государственными предприятиями;
- присвоение части земельной ренты осуществляют через арендную плату и земельный налог;
- сохранение прав собственности, пользования, аренды при включении конкретных участков в фонд земель субъекта РФ.

Главная цель управления земельными ресурсами субъекта РФ – создание и обеспечение функционирования системы земельных отношений и землепользования в регионе, позволяющей (при обеспечении достаточно высокого уровня экологических и социальных условий жизни населения, эффективности развития предпринимательской деятельности разных направлений, общественной и иной деятельности, обеспечении условий сохранения и восстановления свойств окружающей природной среды, в том числе и земельных ресурсов) получить максимум поступления финансовых средств в региональный бюджет. Достигают этой цели в процессе управления земельной собственностью, решая следующие задачи:

- защита интересов общества и безопасности государства и региона;
- обеспечение сохранности, рационального использования государственных земель;
- повышение доходности объектов земельной собственности;
- улучшение экономического и экологического состояния объектов недвижимости, повышение их рыночной стоимости;
- оптимизация производственных издержек на содержание объектов земельной собственности региона;

- обеспечение государственных интересов в процессе разработки и реализации комплексных программ управления земельными ресурсами страны, субъектов РФ и муниципальных образований;
- решение социальных проблем, связанных с использованием государственной и муниципальной земельной собственности;
- развитие инфраструктуры;
- формирование системы налогообложения земель и повышение налоговых поступлений в региональный бюджет;
- формирование эффективных хозяйствующих субъектов земельных отношений и создание базисных условий для привлечения инвестиций с обеспечением юридических гарантий инвесторов правами на землю;
- создание и укрепление системы государственных гарантий прав граждан на землю.

Предметом управления является формирование процессов использования земли в границах субъекта Российской Федерации, обеспечивающих все многообразие потребностей его жителей.

Объектом управления являются земельные ресурсы в пределах территориальных границ, находящиеся в государственной собственности субъекта РФ, за исключением земель, переданных в федеральную, муниципальную, частную и иную собственность.

Субъектами общего государственного управления являются территориальные службы государственных органов общей и специальной компетенции в пределах территории субъекта Российской Федерации.

Субъектами ведомственного (отраслевого) управления землями являются территориальные органы министерств, комитетов, федеральных служб Российской Федерации, которым предоставлены земли вне зависимости от территориального размещения земель. Кроме того, в сфере управления земельными ресурсами участвуют органы федерального казначейства, государственной налоговой службы и другие финансовые органы, осуществляющие регулирование бюджетно-финансового процесса.

Для достижения поставленных целей земельной политики на региональном уровне необходимы:

- разграничение земель по уровням собственности, гарантирующее соблюдение интересов Российской Федерации, субъекта РФ и муниципальных образований;
- упорядочение компетенции и рациональное разграничение полномочий в вопросах владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами в регионе;
- функциональное усиление и структурное преобразование региональной системы управления земельными ресурсами;
- создание единой автоматизированной системы государственного земельного кадастра;
- развитие арендных отношений на землю;
- развитие экономического оборота земель различных категорий;
- осуществление землеустройства, земельного кадастра и мониторинга;
- совершенствование методов и форм земельного контроля.

Эффективность государственной земельной политики на региональном уровне обеспечивается соблюдением следующих основных принципов ее формирования и реализации: целенаправленность, интегрируемость в федеральную правовую и экономическую политику, системность, последовательность, научно-экономическая обоснованность, практическая реалистичность.

Управление земельными ресурсами регионов на землях различных категорий и целевого назначения имеет ряд особенностей. Первая особенность государственного управления земельными ресурсами в регионах – организация рационального использования земель сельскохозяйственного назначения. Следующая особенность управления земельными ресурсами субъектов РФ – отсутствие реального разделения государственной собственности на федеральную собственность и собственность субъектов Российской Федерации. В результате часто происходит подмена (или перекрытие) управленческих функций. Также особенностью управления земельными ресурсами субъектов Российской Федерации является то, что во

многих из них своим законодательством была давно введена частная собственность на землю и функционировал рынок земли, даже была разрешена купля-продажа сельскохозяйственных земель. А на уровне Российской Федерации Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» был принят Государственной Думой РФ только в июне 2002 г.

Важнейшая задача государственной земельной политики в регионах – создание социальных гарантий для субъектов земельных отношений, защита их прав и интересов, ликвидация возможных негативных издержек процесса трансформации землепользования в субъектах Российской Федерации, что также является особенностью в сфере управления земельными ресурсами. Первоочередные меры здесь следующие:

- формирование рациональных правовых условий для обеспечения граждан земельными участками, необходимыми для удовлетворения жизненных потребностей и хозяйствования, с установлением порядка передачи земель под ИЖС, садоводство и дачное строительство, дифференцированного подхода при установлении льгот по цене предоставляемых земель;

- увеличение числа рабочих мест при организации и расширении производства в различных отраслях хозяйственного комплекса;

- вовлечение широких слоев населения в процесс регулирования земельных отношений, обеспечения рационального и эффективного использования земель, что требует определения механизмов участия граждан в реализации общественного и производственного земельного контроля.

Системы управления земельными ресурсами в регионах могут иметь различия, связанные с их историческими, социальными и экономическими особенностями.

Определяющим на региональном уровне является создание государственного земельного кадастра как информационной основы управления земельными ресурсами и экономического регулирования земельных отношений. Кроме того, необходимы внедрение экономически обоснованных методик массовой государственной кадастровой оценки земель всех категорий и законодательное изменение принципов и правил налогообложения земли и другой недвижимости, учитывающих реальную рыночную стоимость земель.

Тема. 8. Методы управления земельными ресурсами

МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Основные виды сравнений:

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

Индексный метод применяют при изучении сложных явлений, отдельные элементы которых несоизмеримы.

Он позволяет провести разложение по факторам относительных и абсолютных отклонений обобщающего показателя. **Балансовый метод** предполагает сопоставление взаимосвязанных показателей хозяйственной деятельности с целью выяснения и измерения их взаимного влияния, а также подсчета резервов повышения эффективности производства.

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

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

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

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

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

Экономико-математические методы применяют для выбора оптимальных вариантов организации и функционирования системы УЗР.

Тема 9. Социально-экономическое содержание землеустройства и земельного кадастра

Часть 1. Понятие землеустройства. Земельные ресурсы страны.

Земля - неопределимое и незаменимое богатство общества. Она является основным природным ресурсом, материальным условием жизни и деятельности людей, базой для размещения и развития всех отраслей народного хозяйства, главным средством производства в сельском хозяйстве и основным источником получения продовольствия. Поэтому организация рационального использования земли - важнейшее условие существования и роста благосостояния народа.

Наша страна обладает значительными земельными ресурсами. На 1 января 2009 года земельный фонд России составлял 1709,8 млн.га. Вместе с тем, сельскохозяйственные угодья занимают только 221,3 млн.га.(12,9% от общей площади), в том числе пашня-125,3 млн.га (7,3% от общей площади), На долю лесов и кустарников приходится 887,3 млн.га (51,9%), причем 80% их сосредоточено в Сибири и на Дальнем Востоке. Под водой и болотами находится 211,7 млн.га(12,4%), оленьи и конские пастбища занимают 282,1 млн.га(16,5%) Сельскохозяйственное производство в России осуществляется в основном, в неблагоприятных условиях. Биологическая продуктивность земель невысока, что объясняется их географическим положением и постепенным ухудшением качественного состояния почв. Из 189 млн. га. сельскохозяйственных угодий, находящихся у сельскохозяйственных предприятий и граждан, около 60 млн.га. подвержены эрозии, 40 млн.га представлены засоленными и солонцовыми комплексами, 26 млн.га. переувлажнены и заболочены, 73 млн.га. имеют повышенную кислотность, 12 млн.га. засорены камнями, 7 млн.га. заросли кустарником и мелкоколесьем, около 5 млн.га загрязнены радионуклидами. Во многих южных регионах происходит опустынивание.

Перед обществом стоит сложная задача: как организовать использование земель, чтобы, с одной стороны, прекратить процессы деградации почв, осуществить их восстановление и улучшение, а с другой стороны- добиться эффективности производства за счет организации рационального землевладения и землепользования. Она может быть решена только в ходе землеустройства, основная цель которого- организация рационального использования и охраны земли, создание благоприятной экономической среды, улучшение природных ландшафтов и реализация земельного законодательства.

В широком смысле землеустройство представляет собой социально-экономический процесс целенаправленной организации территории и средств производства, неразрывно связанных с землей, который происходит под воздействием наличных производственных сил и производственных отношений. В узком смысле- это действия, осуществляемые государством, землевладельцами и землепользователями по наведению порядка в использовании и охране земель.

В настоящее время в России роль землеустройства существенно возросла в связи с переходом страны на рыночную экономику и процессом перераспределения земель, появлению многообразия различных форм собственности на землю.

Землеустроительные действия осуществляются в определенном порядке и последовательности, установленной законодательством. В стране с 18 июня 2001 года действует Федеральный закон «О землеустройстве», с 30 октября 2001 года - новый Земельный Кодекс РФ. С 1 марта 2008 года вступил в силу федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в связи с чем были внесены изменения в закон «О землеустройстве». Вышеуказанным законом установлено, что землеустройство - мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, 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 образования (внутрихозяйственное землеустройство);

Часть 2. Земля как природный ресурс.

Исторически земля возникла как часть (объект) природы; она представляет собой поверхность суши, со временем обжитую живыми организмами, окруженную океанами и воздушным пространством, образующим единую систему. Каждый человек и человеческое общество в целом - часть этой сложной системы. Они могут существовать только во взаимодействии с ней. Все необходимое для жизни человек получает из природной среды: воздух, воду, пищу, сырье для одежды и жилища. Причем в природно-историческом процессе он не только пользуется природой но и влияет на нее.

Таким образом, земля имеет три основные функции:

- основной природный ресурс
- главное средство производства в сельском хозяйстве
- базовый объект социально-экономических отношений.

Земля источник жизни, для своих нужд человек использует поверхности суши, почвенный покров, леса, недра, водные ресурсы все это представляет собой сложнейшие комплексы производственной способности Земли.

Использование природных ресурсов человеческим обществом происходит не изолировано, а комплексно. Производственные средства Земли и природные условия органично связаны и определяются на основе общего понятия единства территории. Единство территории формируют благоприятные и неблагоприятные природные условия, дающие возможность комплексного и эффективного использования природных ресурсов.

Природные ресурсы – часть всей совокупности природных условий существования человечества. Земля является естественной и главной основой любой деятельности. Она выступает материальным условием, ее возникновение, пространственным базисом ее осуществление предметом на который человек воздействует при решении производственных задач. В процессе использования Земля территориально объединяет природные ресурсы, относящиеся к различным естественным сферам.

Часть 3. Земля, как средство производства

В основе благосостояния любого человеческого общества лежит производство материальных благ. Это фундамент не только роста физического потребления продуктов питания, улучшения жилищных, и других условий проживания людей, но и залог культурного, цивилизованного развития общества. Земля используется в качестве орудия или средства труда, при производстве продуктов земледелия, путем воздействия на культурные растения – предмет труда.

Наиболее полно полезность Земли для общества, раскрывается в сельском хозяйстве, где процесс производства непосредственно связан с ее плодородием и продуктивностью.

Плодородие земель – главный отличительный признак Земли. От него зависит производная пригодность угодий использования в виде пашни, многолетних насаждений и сенокосов.

Земля, используемая в сельском хозяйстве и других отраслях, связанных с получением биологической продукции, занимает особое место в составе средств производства. Ее отличительные особенности:

Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она продукт природы.

Земля как средство производства используется в тесном взаимодействии с другими природными ресурсами – водой воздухом, солнечной энергией.

Земля незаменимое средство производства.

Земля характеризуется постоянством местоположения, ограниченностью природных ресурсов.

Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, а при рациональном использовании даже может повышать свое плодородие.

Земля основа сохранения всего живого на планете.

К средствам производства неразрывно связанных с землей относятся: производственные постройки, водохозяйственные и мелиоративные сооружения, противоэрозионные сооружения, транспортное устройство, многолетние насаждения, другие хозяйственные устройства (ограждения, сети различного назначения и другие).

Часть 4. Землеустройство, как социально-экономическая категория.

Землеустройство, как социально-экономическая категория – представляет собой процесс и системы мероприятий по организации использования земель и устройству территории для меняющихся целей и условий производства, хозяйственного использования отдельных объектов недвижимости и социальных потребностей населения.

Землеустройство регулирует земельные отношения, организует использование, учет и оценку земель, разработку территориальных планов землепользования, землеустроительная деятельность охватывает широкий спектр земельных вопросов во всех отраслях экономики.

На государственном уровне это:

Научное прогнозирование земельных преобразований.

Обеспечение единой государственной политики, планирование и организация рационального использования и охраны земель всех категорий независимо от форм собственности.

Контроль за целевым использованием земель.

Формирование экологически и экономически обоснованных, компактных и оптимальных по площади землепользований.

Обеспечение надежно функционирования различных производств путем создания на них необходимых территориальных условий.

Подготовка и выдача документов, удостоверяющих права на Землю.

Применительно к объектам недвижимости методами землеустройства решаются следующие задачи:

Разработка программ использования и охраны земель на основе градостроительных, экологических и экономических характеристик территории.

Формирование земельных участков по единой государственной системе и их техническое оформление.

Разработка проектов создания и упорядочения землепользования с устранением различных неудобств.

Установление границ земельных участков, отвод земельных участков в натуре, составление документов для оформления прав на земельные участки.

Закрепление и изменение на местности черты городов, поселков и сельских поселений.

Проведение инвентаризации с выявлением не используемых, не иррационально используемых и используемых не по целевому назначению.

Выполнение земельных оценочных работ.

Для объектов недвижимости наиболее важной практической задачей, решаемые методами землеустройства, является отвод участка в натуре (на местности). В результате

устанавливается граница объекта недвижимости, земельной собственности, землепользования. В состав документации по отводу участка включается описание границ, планы границ, каталоги координат межевых знаков. Работы ведутся на материалах кадастровых съемок с использованием карт и планов на которых фиксируется: местоположение, границы, площади и правовой статус земельного участка, а также топографические и иные элементы местности.

Тема 10. Закономерности, принципы и виды землеустройства

Как было рассмотрено ранее, при проведении землеустройства необходим учет интересов общества и природы, действующих независимо от сознания и воли людей. Это обстоятельство требует формулировки принципов землеустройства- исходных положений, отражающих его самые существенные черты, направленность, содержание и методы. Эти принципы сложились в процессе практической и научной деятельности, исходя из социально-экономически потребностей общества и природных условий.

Первый принцип землеустройства состоит в соблюдении требований земельного законодательства, в реализации законных прав субъектов земельных отношений.

Землеустройство является государственным механизмом в укреплении земельного строя, следовательно установленные при землеустройстве границы землевладения, землепользования должны соответствовать решениям государственной власти по распоряжению землей. Землеустроительные действия должны гарантировать субъектам земельных отношений их права на владения и пользования землей в тех объемах, которые установлены законом.

Второй-соблюдение приоритетов экологических требований. Необходим профессиональный подход в выполнении каждого землеустроительного мероприятия, в особенности тогда, когда оно способно негативно повлиять на экологическую обстановку. Соблюдение этого принципа при землеустройстве особенно важно, поскольку здесь решаются не отдельные вопросы охраны окружающей среды, а весь комплекс организации территории. Экологический принцип заключается в том, чтобы в процессе организации рационального использования земли, перераспределении ее по категориям, отраслям, видам и формам собственности, обеспечить приоритет экологических требований.

В задачу землеустройства входит обоснование целевого назначения, режима использования земельных участков, размещение сельскохозяйственных, промышленных, транспортных и других землепользований.

Процесс перераспределения земель остановить не возможно, поэтому важно, чтобы любое землеустроительное мероприятие осуществилось при условии, что состояние земли в процессе ее использования не ухудшалось, чтобы земля могла функционировать не ограниченное время.

Системы мер по соблюдению приоритетов экологических требований можно рассматривать в двух аспектах:

- локальном (связанный с производственной деятельностью одного конкретного предприятия).

- общетерриториальный (зависящий от условий организации территории в целом).

В общетерриториальном аспекте система землеустройства способна оказать принципиальное влияние на соблюдение приоритетов экологических требований, регулирующее по территории отраслей и предприятий.

Такое регулирование тесно связано с соблюдением третьего принципа, а именно сочетание интересов общества в целом с интересами отдельных землевладельцев и землепользований, с соблюдением приоритета сельского хозяйства.

Этот принцип вытекает из положений Российского законодательства, что земля является основой жизнедеятельности живущей на ней.

Соблюдение приоритетов сельского хозяйства необходимо в силу той роли и значение, которая земля имеет в этой отрасли, земля является не заменимым средством производства, развитие сельского хозяйства связано с большими пространствами обрабатываемых земель обладанием почвенным плодородием.

Приоритет сельского хозяйства в области владения и пользования землей. Данный принцип установлен законодательством и выражается в преимущественном праве сельскохозяйственного использования всех пригодных земель, недопустимости использования продуктивных земель для не сельскохозяйственных целей, обязательного требования снятия плодородного слоя с изымаемых для не сельскохозяйственных целей земель.

Принцип соблюдения приоритета сельского хозяйства совместим с необходимостью соблюдением экологических требований:

- изыскание ресурсов нового сельскохозяйственного освоения земель и увеличение площади продуктивных угодий.
- выделение минимальной площади отвода земли для не сельскохозяйственных нужд.
- полный учет в последствии отвода земельного участка и его влияние на экологическое состояние.
- сочетание меж отраслевых интересов с общей перспективой экономического и социального развития страны.
- учет природных и экономических условий.

Тема 11. Система землеустройства и организация землеустроительных работ

Часть 1. Общие понятия о системе землеустройства.

Для эффективной организации использования земель, необходима единая система землеустройства, которая охватывает весь земной фонд и обеспечивает сбалансированную программу регулирования земельных отношений на ближайшую и дальнюю перспективу. Государство является важным субъектом земельных отношений, который активно участвует в управлении земельными ресурсами. Важнейшие цели государственной политики включают:

Формирование полноценной базы налогообложения земли и повышение поступлений от земельного налога в бюджет.

Формирование эффективных правообладателей земель и создание базисных условий для привлечения инвестиций в реальный сектор российской экономики, с обеспечением юридических гарантий инвесторов в правах на землю.

Создание и укрепление системы государственных гарантий прав граждан на землю. Важнейшими механизмами государственного регулирования и управления земельными ресурсами является землеустройство и земельный кадастр(как часть кадастра объектов недвижимости).

Действующая в России система землеустройства включает следующие направления:

Законодательно определенный состав, содержание и направление осуществления землеустройства. Несмотря на изменение земельного строя, видов и форм собственности на землю, состав землеустроительных действий в течении длительного времени остается стабильным и включает изучение земельных ресурсов страны, формирование землевладений и землепользований, их межевание, организацию их территории, установление границ населенных мест и т.д.

Четко регулируемый законодательством землеустроительный процесс, утвержденный перечень (виды) землеустроительной документации.

Специально созданные государственные и муниципальные органы, осуществляющие и контролируемые землеустроительный процесс.

Организация землеустроительных работ и участников землеустроительного процесса (землеустройство - государственный процесс в организации, проведения землеустроительных работ могут участвовать как государственные, так и частные предприятия или отдельные граждане).

Государство контролирует процесс землеустройства.

Система подготовки землеустроительных кадров высшего и среднего звена.

Организация научных исследований в области землеустройства

Система землеустройства является составной частью единой системы государственного управления земельными ресурсами, главным звеном государственного управления земельных отношений и организации рационального использования земли

Часть 2. Землеустроительные действия. Виды землеустроительных работ

Землеустроительные действия- это законодательно определенные виды землеустроительных работ, которые выполняются в целях реализации земельной политики государства и отражаются в соответствующей землеустроительной документации.

Федеральным законом « О землеустройстве» предусматриваются следующие землеустроительные действия.

1. Изучение состояния земель

Изучение состояния земель проводится в целях получения информации об их количественном и качественном состоянии и включает в себя следующие виды работ:

почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания;

оценка качества земель;

инвентаризация земель.

2. Геодезические и картографические работы

Материалы геодезических и картографических работ являются основой для проведения почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, инвентаризации земель, оценки качества земель, планирования и рационального использования земель, описания местоположения и установления на местности границ объектов землеустройства, внутрихозяйственного землеустройства.

Геодезические и картографические работы выполняются в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 года N 209-ФЗ "О геодезии и картографии".

3. Почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания

Почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания проводятся в целях получения информации о состоянии земель, в том числе почвы, а также в целях выявления земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям.

4. Оценка качества земель

Оценка качества земель проводится в целях получения информации о свойствах земли как средства производства в сельском хозяйстве.

Оценка качества земель, являющихся исконной средой обитания коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, проводится в целях установления продуктивности оленьих пастбищ и наличия биологических ресурсов, необходимых для обеспечения традиционного образа жизни коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

Инвентаризация земель

Инвентаризация земель проводится для выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель.

7. Планирование и организация рационального использования земель и их охраны

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в Российской Федерации, субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны включают в себя следующие основные виды работ:

разработка предложений о рациональном использовании земель и об их охране;

природно-сельскохозяйственное районирование земель;

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны в городских и сельских поселениях проводятся в соответствии с градостроительной документацией.

8. Описание местоположения границ объектов землеустройства

Порядок описания местоположения границ объектов землеустройства определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Порядок установления на местности границ объектов землеустройства определяется Правительством Российской Федерации.

9. Внутрихозяйственное землеустройство

Внутрихозяйственное землеустройство проводится в целях организации 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.

При проведении внутрихозяйственного землеустройства выполняются следующие виды работ:

организация рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также организация территорий, 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;

разработка мероприятий по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

В связи с разными задачами государства в области землеустройства состав землеустроительных действий может изменяться.

Тема 12. Устройство территории хозяйственных субъектов

Землевладение - это право физического или юридического лица на обладание землей, которая рассматривается не как субъект присвоения, а как условие хозяйствования. Землевладение и собственность на землю, как правило, не совпадают. Формы землевладения обуславливаются господствующими в обществе экономическими отношениями. Так, в России в XIV-XV вв. земельные поместья предоставлялись дворянам только за службу, без права распоряжения ими (отчуждение, дарение и т. п.). В нашей стране в условиях национализации земель землевладение ограничивалось лишь правами пользования.

Землепользование предполагает пользование земельным участком, которое определяется существующими в обществе экономическими отношениями, в рамках которых земля рассматривается, с одной стороны, как средство производства, с другой - как объект присвоения создаваемого продукта.

В условиях капитализма землепользование основывается на праве частной собственности или на аренде земли. В нашей стране используются разнообразные формы собственности на землю: государственная, частная, коллективная.

Аграрные отношения. Особенности сельскохозяйственного производства формируют специфику аграрных отношений. Определяющим условием, которое оказывает непосредственное влияние на аграрные отношения, является использование в сельском хозяйстве разнообразных форм собственности (общенародной или государственной, частной, коллективной). Данная проблема является наиболее дискуссионной. Это обусловлено тем, что в нашей стране упущения и недостатки в работе многих колхозов и совхозов нередко связывают преимущественно с общенародной собственностью. Но данная проблема является весьма сложной, и ее анализ требует специального исследования. Здесь мы отметим, что в зарубежных странах используется как частная, так и государственная формы собственности на землю. В Нидерландах, например, частной собственности на землю не существует, однако в этой стране

сельскохозяйственное производство функционирует весьма эффективно, а урожайность зерновых и продуктивность скота являются наиболее высокими в Европе.

В Израиле примерно 90 % земель находится в собственности государства. Созданные на этих землях коллективные хозяйства (кибуцы) являются весьма продуктивными. Они, подобно российским колхозам, отличаются высоким уровнем обобществления производства и коллективными формами ведения хозяйства. Пробразом израильских кибуцев явились «Толстовские коммуны», которые создавались в России по инициативе Л. Н. Толстого.

На формирование аграрных отношений существенное воздействие оказывает более высокая личная заинтересованность производителя в результатах своего труда. Величина оплаты труда в сельском хозяйстве во многом зависит от природных условий. С введением многообразных форм собственности возникло и многообразие форм хозяйствования.

В настоящее время в Российской Федерации широкое распространение получили индивидуальная, фермерская и акционерная формы хозяйствования.

Особое место в системе хозяйствования принадлежит получившей широкое распространение в зарубежных странах арендной форме. В США, например, примерно 45 % используемых земельных площадей обрабатывается арендным способом; во Франции - свыше 50 %; в Бельгии - около 70 %; в Голландии - 100 %.

В настоящее время в Российской Федерации формируются новые аграрные отношения. Вместо колхозов и совхозов внедряются мелкие фермерские хозяйства, регулируемые стихией свободного рынка. Вместе с тем известный русский экономист-аграрник А. В. Чаянов еще в 1920-е гг. писал, что будущее экономики России должно представлять собой не единое «монистическое аграрное производство», а «дуалистическое хозяйство» (крупное фабрично-заводское хозяйство и сельскохозяйственное кооперативное) (Вестник сельского хозяйства. - 1922. - N 4-5).

Данное положение подтверждается мировой практикой развития сельскохозяйственного производства. В этом отношении примечательными являются выводы специальной комиссии Россельхозакадемии, созданной по поручению Федерального собрания РФ для изучения хода реформ в АПК Нижегородской области: «С экономических позиций в капитализм есть два пути (крайние варианты). В капитализм XXI в. с крупнотоварным производством на базе крупных специализированных предприятий с наукоемкими технологиями и научным оптимизационным планированием производства. Это путь прогресса, который выбрали себе развитые капиталистические страны. В капитализм XIX в. с мелкотоварным, в основном натуральным, производством на базе мелких крестьянских хозяйств, регулируемых стихией свободного рынка. Это путь регресса, который рекомендуют нашей стране международные организации. Проведенный анализ Нижегородской модели дает основание сказать, что она находится на пути в капитализм XIX в.

Главные тенденции в развитии мирового сельского хозяйства - дальнейшая концентрация производства, переход к планированию, жесткому регулированию рынка. За последние 50 лет число ферм в США сократилось на две трети. Созданы крупные специализированные предприятия типа совхозов. Во Франции, Голландии создан Госплан. Сельхозпроизводителям доводятся объемы производства, цены. Перечисленные меры стабилизировали экономику, темпы прогресса развитых капиталистических стран. Развитые страны переходят на более эффективную плановую экономику, к жестко регулируемому рынку. Нижегородская область переходит, наоборот, к менее эффективной нерегулируемой экономике и свободному рынку» (Санкт-Петербургские ведомости. 13 апреля 1995 г.).

Тема 13. Государственный земельный кадастр, его создание, ведение и использование в операциях с недвижимостью

Понятие, назначение и роль государственного кадастра недвижимости (ГКН) в системе единого информационного пространства России

Земельный кадастр является основой функционирования цивилизованного рынка земли и недвижимости любого государства и в конечном итоге позволяет осуществлять управление национальным богатством. Земельный фонд России составляет 1709,8 млн. га.

Чтобы рационально использовать это достояние необходимо обладать полной, достоверной и оперативной информацией о земельных ресурсах и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества на всех уровнях – от отдельного земельного участка до территории хозяйства, района, республики, государства в целом. Таким образом, совокупность достоверных сведений о земле и прочно связанных с ней объектов сосредоточена в государственном кадастре недвижимости – единой государственной информационной системе о земельных ресурсах и объектах недвижимости страны.

В соответствии федеральным законом “О государственном кадастре недвижимости ” (№221-ФЗ от 27 июля 2007г ст.1п.2) «Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом [].

На сегодняшний день в России более 42 миллионов граждан являются собственниками, пользователями или арендаторами земельных участков. А чтобы совершать различные сделки (куплю-продажу, аренду, залог, наследование, дарение и др. сделки с земельными участками и объектами недвижимости, необходимо чтобы они получили правовой статус (юридическую значимость), для этого необходимо провести их кадастровый учет и государственную регистрацию, а также определить их стоимость (цену).

Понятие "кадастр" [фр. cadastre< ср. -гр. Katastichon лист, реестр] произошло от двух латинских слов caput – податный предмет и capitastrum, означающий опись податных предметов. Первоначально кадастр представлял собой книгу, содержащую список облагаемых налогом земель с указанием площади, качества почв и размера земельного налога.

Сегодня в стране предусмотрено ведение 15-и государственных информационных фондов, объекты которых имеют четко выраженную территориальную привязку. При этом каждое ведомство использует свои методы, средства и технологии на всех этапах их создания - от инвентаризации объектов до формирования соответствующих информационных баз об этих объектах и оперативного наблюдения за их состоянием и развитием. Такой подход приводит не только к дублированию одних и тех же общесистемных работ, распылению средств на их выполнение, но затрудняет в дальнейшем интеграцию отдельных кадастров в единую систему для обеспечения комплексной оценки ситуации и управления экономикой страны и ее территорией.

В настоящее время государственный кадастр недвижимости можно трактовать как науку, как информационный ресурс и как производственную деятельность (рис.1) .



Рисунок 1- Современное содержание кадастра недвижимости

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (№136-ФЗ 25.10.2001 г.) государственный земельный кадастр – это система необходимых сведений и документов о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам, категориям земель, о качественной характеристике и народно-хозяйственной ценности земель.

Государственный градостроительный кадастр -охватывает земли поселений (19,1 млн га, в том числе 8,0 млн га - земли городских поселений, 1,1 % земельного фонда) и содержит обязательные характеристики зданий, сооружений и всего, что находится над и под поверхностью земли, то есть фактически речь идет об объектах улучшений пространственной сферы жизнедеятельности человека, ее изменениях, об ограничениях использования земельного фонда и иных объектов недвижимости в градостроительстве.

ГКН занимает ведущее положение среди других кадастров и информационных систем исходя из следующих условий:

- объектом является весь земельный фонд РФ независимо от ведомственной принадлежности, форм собственности, целевого назначения и вида использования;
- формирование объектов кадастрового учета ведется по единой общегосударственной технологии;
- в законодательно установленном порядке обеспечивается взаимодействие между держателями кадастровой информации;
- является основой и обеспечивает информационную поддержку других государственных кадастров и реестров (прав, налоговый);
- данные ГКН подлежат обязательному применению при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при решении земельных споров, изъятии и предоставлении земель, оценке земель и иных объектов недвижимости, зонировании и планировании использования земель, осуществлении государственного контроля;

в отличие от других информационных систем ГКН как информационная структура требует организации специального федерального органа, обеспечивающего развитие, актуализацию и ведение системы (Росреестр).

Таким образом, Государственный кадастр недвижимости - *единая государственная система* признания и удостоверения государством факта возникновения, существования и прекращения существования объектов кадастрового учета. Единственным доказательством существования объекта недвижимости являются сведения о нем, внесенные в документы ГКН

Государственный кадастр недвижимости ведется в целях:
создание налогооблагаемой базы, обеспечение сбора земельного и имущественного налогов;

защиты прав собственников земли и создания объективной основы для установления платы за землю,

информационного обеспечения гражданского оборота земли, рационального использования и охраны земель, планирования и регулирования использования земельных ресурсов. повышения эффективности управления территорией.

Конечным продуктом при ведении государственного кадастра недвижимости является создание банков данных кадастровой информации. Пользователями информации, хранящейся в таких банках данных, могут быть органы управления территориями, администрации городов, областей, краев, республик в составе Российской Федерации и Федеральные органы управления, юридические и физические лица.

Законодательно определено, что применение данных ГКН является обязательным при разрешении межевых споров, определении платежей за землю, планировании использования и охраны земель, их изъятии и предоставлении для государственных, муниципальных и иных нужд. Она необходима и в проведении землеустроительных работ, оценке хозяйственной деятельности, осуществлении государственного контроля и других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель.

В связи с развитием рынка земли она выступает не только как объект хозяйственной деятельности, но и как объект недвижимого имущества с вовлечением ее в гражданский оборот и применением в отношении ее всех необходимых рыночных атрибутов, таких как: земельный налог, арендная плата, цена земли, сделки с землей. А потому сведения кадастра недвижимости являются основой для ее оценки как объекта недвижимого имущества и нормального функционирования в гражданском обороте.

Таким образом, государственный кадастр недвижимости (ГКН) предназначен для обеспечения органов власти и управления всех уровней, юридических лиц и граждан информацией о земле с целью:

государственного и муниципального управления земельными ресурсами и муниципальным имуществом;

государственного контроля (надзора) за использованием и охраной земель, разработки мероприятий, направленных на сохранение и повышение ее плодородия;

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обеспечения гарантий прав собственника, землепользователя;

регулирования операций с земельными участками и недвижимостью, придания им гласности и законности;

землеустройства, территориального планирования, оценки хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель;

экономической оценки земель и учета ее стоимости в составе природных ресурсов, установления обоснованной платы за землю. Поступления платежей в бюджеты различных уровней и их использования.

В экономически развитых странах кадастр земель и другой недвижимости прошел этапы становления и развития на протяжении последних 200-400 лет. В настоящее время эти государства имеют юридически полноценный, организационно оформленный инструмент учета и ведения налогообложения, что является важнейшей составляющей экономической и социальной стабильности государства.

Тема 14. Методы оценки стоимости земли

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности» и российскими стандартами при оценке земельных участков используют методы затратного, сравнительного и доходного подходов.

«Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости земельных участков» рекомендуют использовать метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. К методам оценки, основанным на доходном подходе, можно отнести методы: капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования.

Методом сравнения продаж оценивают земельные участки, как застроенные, так и незастроенные. Применение метода зависит от наличия информации о ценах сделок или ценах предложения с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

подбирают объекты-аналоги, сопоставимые с оцениваемым земельным участком; определяют элементы сравнения, по которым сравнивают объект оценки с объектами-аналогами;

определяют по каждому из элементов сравнения характер и степень отличия каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

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

вводят полученные значения корректировок по каждому из элементов сравнения в цены продаж каждого аналога, тем самым, сглаживая их отличия от оцениваемого земельного участка;

рассчитывают рыночную стоимость оцениваемого земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относят факторы стоимости объекта оценки, изменение которых влияет на его рыночную стоимость, и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами являются: местоположение; окружение; целевое назначение; разрешенное использование; права иных лиц на земельный участок; физические характеристики; транспортная доступность; инфраструктура.

Отличие аналога от оцениваемого земельного участка устанавливают прямым сопоставлением элементов каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившейся обстановки на рынке сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Корректировать цены можно как в денежном или процентном выражении, так и в виде коэффициентов.

Значения корректировок цен определяют следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен или доходов двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и размером рыночной стоимости земельного участка;

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

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, элементы, по которым проводят сравнение и значения корректировок.

Метод выделения применяют для оценки застроенных земельных участков. Данный метод объединяет метод сравнения продаж и элементы одного из методов затратного подхода.

Для успешного применения данного метода необходимо: наличие информации о ценах сделок (предложений) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценку этим методом проводят в такой последовательности:

определяют элементы, по которым сравнивают единый объект недвижимости, включающий в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

устанавливают по каждому из элементов сравнения характер и степень отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

корректируют по каждому из элементов сравнения цены каждого аналога, сглаживающие их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

рассчитывают рыночную стоимость единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

вычисляют стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

рассчитывают рыночную стоимость оцениваемого земельного участка, вычитая из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка

$$V_L = V - (V_i - D_i),$$

где V_L - стоимость земельного участка; V - рыночная стоимость единого объекта недвижимости, определенная методом сравнения продаж; V_i - стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка; D_i - размер накопленного износа улучшений.

Сумму затрат на создание улучшений земельного участка можно определить, используя укрупненные и элементные стоимостные показатели. К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта, так и показатели по комплексам и видам работ. К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в цены на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства. Затраты на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей можно также рассчитать, используя ресурсный и ресурсно-индексный методы.

Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании текущих (прогнозных) цен и тарифов всех ресурсов, необходимых для создания улучшений. При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора — размер наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора можно рассчитать как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов или как отдачу на капитал при его наиболее вероятном, аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывают накопленный износ улучшений, который определяют в целом по объекту или по улучшению (или по их видам) в денежном выражении как сумму физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физический износ - потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

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

Экономический износ - потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов. Физический и функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Экономический износ, как правило, неустраним.

Метод распределения применяют для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок (предложений) с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Расчет методом распределения проводят в такой последовательности:

определяют элементы, по которым сравнивают единый объект недвижимости, включающий в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

устанавливают по каждому из элементов сравнения характер и степень отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

вычисляют по каждому из элементов сравнения корректировки цен объектов-аналогов, соответствующих его характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректируют по каждому из элементов сравнения цены каждого аналога, сглаживая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

рассчитывают рыночную стоимость единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

вычисляют рыночную стоимость оцениваемого земельного участка, умножая рыночную стоимость единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяют для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения данного метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает расчет: земельной ренты, создаваемой земельным участком; соответствующего коэффициента капитализации; рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимают определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом размеров земельной ренты за равные периоды времени.

$$V = I/R,$$

где V - текущая стоимость; I - периодический доход; R - коэффициент капитализации.

Данный метод предполагает расчет земельной ренты как дохода от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Основные способы определения коэффициента капитализации следующие: деление земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи; увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на размер премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимают ставку отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала.

Методом остатка оценивают застроенные и незастроенные земельные участки. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Расчет по методу остатка проводят в такой последовательности:

вычисляют стоимость воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

определяют чистый операционный доход от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

рассчитывают чистый операционный доход, приходящийся на улучшения за определенный период времени, как произведение стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

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

определяют рыночную стоимость земельного участка путем капитализации земельной ренты по формуле

$$V_L = (\text{ЧОД} - V_b * R_b) / R_L$$

где V_L - стоимость земли; V_b - стоимость улучшений; R_L - коэффициент капитализации для земли; R_b - коэффициент капитализации для улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитают только те операционные расходы, которые несет арендодатель. Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду. Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитывают на базе рыночных ставок арендной платы. В потенциальный доход включают и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Операционные расходы определяют, исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяют на постоянные (не зависящие от уровня использования единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня использования единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком службы меньшим, чем срок службы улучшений в целом. В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расходы на замещение элементов улучшений с коротким сроком службы рассчитывают путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их службы. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком службы.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений.

Методом предполагаемого использования оценивают застроенные и незастроенные земельные участки. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Расчет этим методом проводят в такой последовательности:

определяют суммы и временную структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с наиболее эффективным вариантом;

определяют размер и временную структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

устанавливают размер и временную структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

вычисляют размер ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

рассчитывают стоимость земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Под дисконтированием понимают процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используют ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Расчеты выполняют по формуле:

$$PV = FV / (1+i)^n$$

где:

FV – текущая стоимость,

PV – будущая стоимость,

i – ставка дисконтирования,

n – срок (число периодов).

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

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

Тема 15. Особенности управления государственными и муниципальными землями

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

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

Необходимость государственного регулирования земельных отношений и уникальность земли как объекта недвижимости объясняется:

- незаменимость земельных ресурсов в обеспечении процесса воспроизводства и жизнедеятельности общества;

- ограниченность и невозможность производства объектов земельной собственности в процессе хозяйственной деятельности;

- в Российской Федерации земельные ресурсы являются одним из основных объектов имущества государственной собственности.

В настоящий момент Россия является крупнейшим в мире обладателем земельных ресурсов. Земельный фонд Российской Федерации по состоянию на 1 января 2002 г. в административных границах Российской Федерации составлял 1709,8 млн га (табл. 2.4.1). На ее территории обнаружены практически все природно-минеральные вещества планеты, а в зоне влияния находится около 45% пресной и около 20% морской воды. Следует отметить, что около 90 % территории России находится в сейсмоустойчивых районах.

Земля как единый фонд является особым объектом управления, который используется самим государством и предоставляется другим лицам в порядке целевого использования с осуществлением при этом функций по внутренней организации земельных участков. Поэтому

управление объективно становится не только функцией собственника, но и, наряду с земельным контролем, самостоятельным правомочием Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования.

Государство (в лице Российской Федерации и субъекта Российской Федерации) и муниципальные образования в отношении земельных ресурсов выступают в двух аспектах:

- властной структуры, устанавливающей нормы и правила взаимодействия хозяйствующих субъектов, обеспечивающей их выполнение и обременяющей всех собственников и хозяйствующих субъектов местными налогами, иными обязательными платежами и требованиями по содержанию земельных ресурсов;

- собственника, действующего на рынке. Хозяйственная деятельность ведется не только в интересах получения дохода и решения социально-экономических проблем, но и регулирования общего хозяйственного оборота.

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

Участниками земельных отношений в России являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования (ст. 5 ЗК РФ).

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (ст. 5 ЗК РФ). Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории (в соответствии со ст. 7 ЗК РФ):

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

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

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

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

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

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

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

Деление земельного фонда страны на категории обусловлено необходимостью разработки специальных систем управления для каждого вида. Например, в отношении земель сельскохозяйственного поселения государство и муниципалитеты устанавливает ряд ограничений: на участие иностранных лиц, использование земельных участков по нецелевому назначению, существенно более низкая кадастровая оценка. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, и т.д. часто характеризуются более низкой кадастровой стоимостью в целях снижения налогового бремени на реальный сектор экономики и упрощенной процедурой выкупа.

Полномочия Российской Федерации в области земельных отношений.

1. К полномочиям Российской Федерации в области земельных отношений относятся:

1) установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;

2) установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков;

3) государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства и ведения государственного земельного кадастра;

4) установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд;

5) изъятие для нужд Российской Федерации земельных участков, в том числе путем выкупа;

6) разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;

7) иные полномочия, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, федеральными законами.

2. Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственностью). Полномочия субъектов Российской Федерации в области земельных отношений.

1. К полномочиям субъектов Российской Федерации относятся изъятие, в том числе путем выкупа, земель для нужд субъектов Российской Федерации; разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов Российской Федерации; иные полномочия, не отнесенные к полномочиям Российской Федерации или к полномочиям органов местного самоуправления.

2. Субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации. Полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений.

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

2. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Государство и муниципальные образования по действующему российскому законодательству являются самостоятельными, особыми субъектами права, существующими

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

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

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

Примером основ управления земельными ресурсами для России могут служить существующие в настоящее время нижеуказанные субъекты управления и субъекты права.

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

Земельные участки подлежат обязательному межеванию и регистрации прав на них. Действие сервитутов, обременяющих использование земельных участков в городе, предусматривает учет особенностей существования городской среды и возможностей дополнения перечня сервитутов по установленной процедуре в интересах города по инициативе уполномоченного органа.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Тема 16. Особенности учета земель в субъектах РФ, в административных районах, населенных пунктах, на предприятиях, в организациях

Кадастр застроенных территорий представляет собой государственную информационную систему сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе для осуществления изменений объектов недвижимости.

Кадастр застроенных территорий Российской Федерации представляет собой единую систему учета, регистрации, хранения и предоставления информации по объектам следующих территориальных уровней:

- Российская Федерация;
- субъект Российской Федерации (республика, край, область, город федерального значения, автономная область, автономный округ);

- муниципальное образование (район или приравненная к нему единица, городское поселение, городской район или приравненная к нему единица, группа сельских поселений - сельский округ или приравненная к нему единица, сельское поселение).

Основой кадастра застроенных территорий является государственный земельный кадастр. Ввиду этого, кадастра застроенных территорий деятельность по ведению осуществляется в соответствии с основными принципами:

- единство системы и технологии ведения ГГК на всей территории Российской Федерации;
- непрерывность внесения в ГГК имеющихся характеристик объекта кадастра;
- открытость сведений ГГК;
- сопоставимость и совместимость сведений ГГК со сведениями, содержащимися в других государственных и иных кадастрах, реестрах, информационных ресурсах.

В качестве основы кадастра застроенных территорий следует считать градостроительную документацию о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке.

Кадастр застроенных территорий содержит следующую информацию:

- градостроительные регламенты;
- состояние территории, ее использование, внешние условия (необходимую для контроля за соблюдением регламентов и их пересмотра);
- градостроительная ценность территории.

Основное предназначение кадастра застроенных территорий заключается в решении следующих задач:

- учет и регистрация градостроительных регламентов и градостроительной ценности территории;
- доведение информации о градостроительных регламентах до лиц, ответственных за их соблюдение;
- отслеживание соблюдения градостроительных регламентов и обоснование наложения санкций за ущербы, нанесенные их нарушением;
- информационное обеспечение учета градостроительной ценности территории при территориальной дифференциации налогообложения недвижимости и субвенций;
- информационная поддержка правоотношений, связанных с деятельностью по изменению состояния и использования территории;
- информационное обеспечение взаимного учета интересов территорий и отраслей при согласовании решений по развитию территорий и установлении отраслевых регламентов их использования;
- информационное обеспечение защиты прав граждан на установленный уровень качества среды их проживания и деятельности.

Информация КЗТ предназначена для использования:

- органами исполнительной власти при разработке и согласовании правовых и нормативных актов по вопросам регулирования использования территории; при формировании заказов на изыскания, исследования, разработку проектной документации; при согласовании проектной документации и целевых программ;
- инвесторами в качестве исходной информации для бизнес-планов;
- проектными организациями в качестве исходной информации;
- юридическими и физическими лицами при осуществлении ими прав и обязанностей по использованию территории земельных участков;
- органами исполнительной власти и судебными органами при разрешении конфликтов, вызванных фактическим или ожидаемым нанесением ущербов, связанных с нарушением или изменением градостроительных регламентов;
- отраслевыми кадастровыми и иными информационными службами для учета градостроительных регламентов и градостроительной ценности территории.

Содержание кадастра застроенных территорий.

Кадастр застроенных территорий объекта любого территориального уровня содержит сведения:

- о градостроительных регламентах;
- о состоянии и использовании территории, внешних условиях;
- о градостроительной ценности территории;
- об общей и относящейся к данной территории правовой и нормативной документации по градостроительству, об относящейся к данной территории проектной и изыскательской документации;
- об органах государственной власти и местного самоуправления, юридических и физических лицах, имеющих правомочия владения, пользования и распоряжения территориальными элементами, объектами, коммуникациями, ответственных за соблюдение градостроительных регламентов.

Ведение КЗТ осуществляется на основе использования информационных компьютерных технологий.

При компьютерной организации информация поисковой системы состоит из трех основных частей: базы данных (БД), картографической информации и информационно-поисковой системы (ИПС).

База данных содержит сведения о градостроительных регламентах, фактическом состоянии и использовании территории, условиях ее использования, градостроительной ценности, а также об органах государственной власти и местного самоуправления, юридических и физических лицах, сочетающиеся с картографической информацией.

Эти сведения представляются по **информационным учетным единицам**. В качестве учетных единиц используются:

- территориальные объекты;
- зоны;
- земельные участки;
- участки и узлы коммуникаций;
- строения;
- органы государственной власти и местного самоуправления;
- предприятия и учреждения;
- юридические и физические лица;
- документы и т.д.

Картографическая информация отражает местоположение и конфигурацию тех учетных единиц, для которых картографическая привязка целесообразна (участки территории, «линейные» участки коммуникаций, «точечные объекты»), и представляется совокупностью электронных карт (планов), на которых в надлежащих масштабах изображена территория всего объекта или отдельных его частей.

Конкретный способ связи между информацией базы данных и картографической информацией определяется используемым для ведения кадастра программным обеспечением.

Информационно-поисковая система включает сведения о проектных, изыскательских, нормативных, правовых документах и может быть реализована как БД или как текстовая ИПС, куда заносятся реквизиты документов, информация об их местонахождении и при необходимости аннотации или рефераты.

В свою очередь информация в базе данных КЗТ представляется по информационным учетным единицам следующих основных типов.

1 Собственно в федеральном КЗТ:

- зоны, регламентирующие градостроительное освоение территории Российской Федерации.

2 В федеральном КЗТ и градостроительном кадастре субъектов Российской Федерации:

- системы расселения;
- административно-территориальные единицы;
- городские агломерации.

3 В КЗТ субъектов Российской Федерации и муниципальных образований:

- функциональные и другие зоны градостроительного регулирования.

4 В КЗТ любого территориального уровня:

- зоны по инженерно-строительному зонированию;
- природные системы и хозяйственные объекты, являющиеся источниками опасных природных и техногенных процессов, способных вызвать чрезвычайные ситуации (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
 - территории и объекты, подверженные опасным воздействиям природных и техногенных процессов, способных вызвать чрезвычайные ситуации (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
 - особо охраняемые природные территории (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
 - историко-культурные объекты (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
 - рекреационные территории и объекты (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
 - производственные предприятия и объекты, требующие специального регламентирования использования их территории (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
 - земельные участки (землепользования);
 - участки транспортных коммуникаций;
 - узлы транспортных коммуникаций;
 - участки инженерных коммуникаций;
 - узлы инженерных коммуникаций.

Кроме того, в качестве информационных учетных единиц в КЗТ объектов всех уровней представлены органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические лица, имеющие правомочия владения, пользования и распоряжения земельными участками, объектами, коммуникациями, сведения о которых включены в КЗТ.

Ведение КЗТ.

Правовой основой формирования и функционирования КЗТ являются:

- правовые и нормативные акты о градостроительной деятельности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;
- положения о градостроительном кадастре, утвержденные органами государственной власти (местного самоуправления);
- правовые или нормативные акты органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, обеспечивающие поступление в КЗТ требуемой информации;
- нормативные акты органов государственной власти (местного самоуправления), определяющие условия прямого доступа и категории пользователей, имеющих право на прямой доступ к КЗТ;
- свидетельства Минстроя России о включении КЗТ в систему Российской Федерации.

Ведение каждого КЗТ осуществляется кадастровой службой органа архитектуры и градостроительства.

Кадастровая служба обеспечивает:

- регулярное получение информации, заносимой в КЗТ (на начальном этапе — первичное получение информации);
- первичную обработку (контроль) данных и занесение их в кадастр (занесение данных в кадастр является прерогативой исключительно кадастровой службы);
- обслуживание программных и технических средств ведения КЗТ;
- обслуживание систем хранения и архивирование информации;

- обмен информацией с другими кадастрами;
- защиту информации от несанкционированного доступа по условиям, определяемым нормативным правовым актом органа государственной власти Российской Федерации (субъекта Российской Федерации);
- формирование кадастровых документов и их выдачу по уполномочию органа архитектуры и градостроительства;
- формирование кадастровых справок по запросам пользователей в пределах санкционированного доступа к информации КЗТ и передачу их пользователям;
- обеспечение непосредственного санкционированного доступа к кадастровым системам отдельных пользователей в соответствии со списком, утверждаемым распорядителем информационных фондов КЗТ;
- адаптацию и дополнение общих методических и нормативных положений КЗТ применительно к особенностям данного КЗТ;
- развитие и совершенствование КЗТ территориального объекта;
- ведение банка градостроительных данных, образующего вместе с КЗТ информационную базу градостроительной деятельности.

Кроме того, кадастровые службы муниципальных образований осуществляют:

- первичное рассмотрение заявок владельцев, пользователей, распорядителей земельных участков, строений, участков и узлов инженерных и транспортных коммуникаций на намечаемые ими преобразования с точки зрения их соответствия действующему градостроительному регламенту, составление заключений и передачу их органу архитектуры и градостроительства муниципального образования;
- регистрацию заявок владельцев, пользователей, распорядителей земельных участков, строений, участков и узлов инженерных и транспортных коммуникаций на намечаемые ими преобразования и выданных разрешений, запрещений или ограничений на заявленные преобразования.

При отсутствии в муниципальном образовании своей кадастровой службы по договоренности его органов местного самоуправления с органами власти субъекта Российской Федерации ведение его КЗТ осуществляет кадастровая служба в субъекте Российской Федерации.

Тема 17. Управление земельными ресурсами в зарубежных странах

Анализ современного зарубежного законодательства позволяет выявить основные пути, по которым идет регулирование земельных отношений, имеющее свою специфику по сравнению с гражданско-правовым регулированием.

Практически во всех цивилизованных государствах фундаментальной основой организации управления земельными ресурсами является государственное регулирование правоотношений на землю, хотя принципы, формы и подходы к правовому решению этой проблемы в разных странах существенно различаются [67, 76, 81].

Эволюция земельных отношений в большинстве развитых стран в последние два столетия носила относительно спокойный характер. Изменения в персональном составе законодательной и исполнительной власти не затрагивают политических и социально-экономических основ общественного устройства. Земельные отношения изменяются в направлении их большего соответствия реальной экономической практике, иногда под преимущественным влиянием факторов внешнего рынка. Методы регулирования направлены не на слом сложившихся моделей, а на их улучшение. В результате был накоплен опыт целесообразного вмешательства государства в земельные отношения, который может быть весьма полезен и в России.

Начало серьезного государственного вмешательства в земельные отношения капиталистических стран относится к концу XIX - началу XX вв., когда правительства стали ограничивать свободу договоров, заключаемых собственниками земли. Так, в 1881 г. английским парламентом был принят закон о сельскохозяйственной аренде в Ирландии,

предписывавший ряд обязательных условий договора, направленных на защиту арендатора: продолжительность и устойчивость сроков аренды, уменьшение и устойчивость арендной платы, обязанность арендодателя возмещать арендатору стоимость производимых им улучшений земли и т. д.

В Германии законом 1886 г. было введено единонаследие земель крестьянских хозяйств, то же самое было сделано в 1909 г. во Франции и в 1912 г. в Швейцарии.

Усиливалось государственное вмешательство и в пользование городскими землями. В 1909 г. в Великобритании был принят первый закон о планировании жилищного строительства, который требовал от городских властей утверждения планов строительства и контроля за их соблюдением застройщиками.

После второй мировой войны государственное вмешательство в отношении земельной собственности усилилось и было закреплено в конституциях ряда стран.

Так, Конституция Италии 1947 г. наложила на частную земельную собственность целый ряд обязательств в целях рационального использования земли и создания более справедливых социальных отношений (предельные размеры владений, дифференцированные по регионам и сельскохозяйственным зонам; обязательное проведение мелиорации; преобразования латифундий и реконструкция производственных единиц; приоритет мелкой и средней земельной собственности).

В Конституции ФРГ 1949 г. тоже говорилось о том, что собственность обязывает пользоваться ею соответственно общему благу и предусматривает возможность преобразования ее в публичную собственность (то есть обобществления). Аналогичные принципы содержались и в Конституции Испании.

Земельные отношения регулируются также специальными законами, посвященными аренде, продаже земельных участков, порядку наследования, планированию использования земель, а также сельскохозяйственными и урбанистическими кодексами. Во многих странах приняты законы о ликвидации чересполосицы, то есть о рациональном землеустройстве.

В США, Канаде и странах Западной Европы земельные отношения строятся на праве частной собственности, гарантированном основными законами этих стран. Конституции и другие законы зарубежных государств четко определяют права на владение, пользование и управление землей, на присвоение дохода, на иммунитет от экспроприации, на сдачу в аренду, на продажу, на заклад, на возвращение к собственнику (при окончании срока аренды, невыполнении обязательств арендатором, покупателем и т.п.), на дарение (родственникам или новым лицам), на передачу по наследству или завещанию и др.

Наряду с основополагающим нравом частной собственности, во всех развитых странах законодательно закреплены общественные нравы на землю, поскольку земля является национальным достоянием. Основные общественные правомочия реализуются через налогообложение недвижимости, суверенное право государства отчуждать частную собственность за определенную компенсацию в интересах общества (под магистрали, водохранилища и др.); право регулировать использование собственности с помощью полиции в целях обеспечения общественного порядка; право передачи выморочного имущества в казну (сюда входят, помимо государственных неиспользуемых и непродуктивных земель, национальных парков, также частные земли, которые изымаются в случае неуплаты налогов, смерти владельца при отсутствии наследников).

Структура и формы землепользования в зарубежных странах не остаются неизменными - происходит смена собственников, дробление или укрупнение земельных наделов. В этом процессе сочетается действие рыночных механизмов с государственным вмешательством. Колебания цен, переход менее эффективно используемых земельных наделов к другим владельцам определяется конъюнктурными факторами; в то же время государство регулирует (в большей или меньшей степени в зависимости от страны) арендные отношения, контролирует использование земли, соблюдение социальных и экологических интересов.

В федеральных странах система регулирования земельных отношений значительно разнообразнее, так как многие вопросы землепользования отданы в юрисдикцию отдельных

территорий. Во всех странах имеются специальные государственные, общественные или частные (Франция) структуры, занимающиеся вопросами регулирования и управления земельными ресурсами, некоторые государства имеют специализированные суды по разрешению земельных споров (Германия).

Можно выделить два подхода к формированию государственного управления земельными ресурсами – административному и экономическому (в основном через систему налогов). Обычно оба эти метода применяются в комбинации. Естественно, конечно, что в каждом государстве сложилась своя система государственного регулирования - с более жестким и централизованным контролем в Европе и в Японии и более либеральным и децентрализованным в США. Однако в любой развитой стране такой государственный контроль по сохранению земель является неотъемлемым элементом земельной политики.

В большинстве развитых стран применяется практика зонирования земель и планирование их, регулирование использования и землеотвода, с существованием соответствующего законодательства, направленного прежде всего на ограничение вывода земель из сельскохозяйственного оборота. Продажа или иная передача сельхозугодий на несельскохозяйственные цели почти везде требует специального разрешения и во многих случаях жестко лимитируется.

Как правило, в административно-управленческом плане земельная политика осуществляется на трех уровнях:

1. На уровне государства в целом формулируется земельная политика по сохранению сельскохозяйственного земельного фонда. Причем иногда речь идет не только о сельскохозяйственных землях, но и в целом о сельских районах, не давая проникновения туда городской застройки и промышленности, с целью сохранения природы и охраны окружающей среды, в особенности если речь об исторических ландшафтах, что теперь приобретает особую значимость.

2. Второй уровень - региональный. На этом уровне составляются обычно карты и зоны землепользования, планы трансформации угодий, увязка общегосударственной земельной политики с региональными условиями.

3. Районный или муниципальный уровень. На этом уровне проводится картирование земель на местности, отвод земель, соблюдение правил по защите сельхозугодий.

Нужно сказать, что такая общая трехуровневая система далеко не одинакова в разных странах. Так, в США основная часть формулирования земельной политики идет на уровне штатов, а в других странах все решения районных и муниципальных властей подлежат утверждению на более высоком уровне. Но в целом такой механизм разделения ответственности все же создает условия для проведения единой земельной политики.

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

В частности, в ФРГ право на существование имеют все формы собственности на землю, хотя в частной собственности находится более 90% земель. Германское земельное право устанавливает законодательное регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда, предусматривающего **запрет на дробление лесных и сельскохозяйственных участков, их отчуждение с изменением целевого назначения** и обеспечивающее развитие высокоэффективного агропромышленного производства в интересах общества. **Сельхозпроизводителям предоставляется приоритетное право на приобретение сельскохозяйственных угодий по сравнению с лицами, не занятыми в сельском хозяйстве.** Кроме того, в Германии законодательно установлены условия договора аренды сельскохозяйственных земель. Особое внимание при этом уделено контролю за рациональным использованием земель, **недопустимостью введения ограничений их хозяйственного оборота в целях перераспределения между "эффективными правообладателями"**, выполнением землевладельцами правовых обязательств, в том числе

по налоговым платежам, для чего функционируют специальные сельскохозяйственные суды.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При этом законодательно установлена как форма **частной собственности лишь коллективная собственность на землю сельхозназначения крестьян, проживающих в**

деревнях, провинциях и объединенных в сельскохозяйственные кооперативы; земли же городов остаются в государственной собственности.

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

Хотя в мировой практике при формировании системы управления земельными ресурсами, помимо регулирования правоотношений на землю, традиционно занимает центральное место и ведение земельного кадастра и формирование кадастровой оценки земель, что также дает представление об организации управления землей в зарубежных странах.

Земельный кадастр, который в настоящее время ведется практически во всех странах мира, неразрывно связан с понятиями учета, оценки состояния и использования земельных ресурсов, инженерной деятельности, экологии, в своей основе предполагает выделение и определение однородных по своим свойствам объектов с описанием их территориальных границ с последующим картографированием и представлением количественных и качественных характеристик. В понятии земельного кадастра преобладают аспекты «общественной описи, содержащей данные по количеству, стоимости собственности - участков земли» или «общественного, методически организованного инвентаря недвижимости (недвижимых имуществ), основанный на определении границ и графическом представлении на карте, неразрывно связанный с архивом, содержащим данные по состоянию, правам и использованию собственности».

С понятием земельного кадастра тесно связан термин «кадастровая съемка», означающий съемку границ участков недвижимой собственности. Понятие кадастра включает также систему данных, необходимых для налогообложения земельных участков и регистрации юридических прав на недвижимое имущество.

В ряде стран наряду с термином «кадастр» широко используются также термины «регистр (реестр) собственности» и «земельный реестр». Регистр собственности, как правило, содержит основную информацию о недвижимости в виде реестра собственности и индексных карт, которые в российской терминологии имеют название кадастровых. Земельный реестр содержит исчерпывающую информацию о владениях и собственниках, а также обо всех юридических правах на соответствующий земельный участок.

В последнее время, учитывая необходимость учета разносторонней информации, связанной с недвижимостью, получил распространение термин «многоцелевой кадастр», использующийся для обозначения комплексной полифункциональной информационной системы, в первую очередь по земле, объединяющей различные регистры, реестры и кадастры (например, почв, видов землепользования, коммуникаций, социальной информации и др.).

Земельный кадастр в современном понимании представляет собой результат длительного исторического процесса, начиная с необходимости обеспечения сбора налогов в античные времена и кончая современными автоматизированными системами учета и регистрации недвижимости на базе ГИС-технологий.

Ведение земельного кадастра в зарубежных странах характеризуется своими национальными и территориальными особенностями, формами организации кадастровых работ, структурами данных и своеобразными подходами к созданию автоматизированных информационных систем, реализующих функции учета и регистрации недвижимости.

Один из них – планирование использования земель. При этом применяются разные термины: в Великобритании – «планирование городской и сельской территории», в ФРГ – «упорядочение территорий», во Франции – «устройство территорий», в США – «зонирование».

Так, во Франции в процессе территориального планирования происходит зонирование территорий с выделением урбанизированных зон; земель, занятых лесами и

заповедниками; зон специальной деятельности. Закон определяет порядок выдачи разрешений на строительство в указанных зонах и контроля за ним.

В Нидерландах, где требуется получение разрешения на любое строительство и возможна экспроприация угодий, если это необходимо для целей развития территорий. Аналогичная ситуация отмечается и в Германии, в Бельгии действует система территориальных планов, в Дании - система зонирования. В США приняты законы об установлении урбанизируемых сельскохозяйственных и экологических зон.

В Бельгии в 1962 г. был принят закон о планировании, в соответствии с которым на национальной территории выделяются зоны для размещения поселений, промышленности, сельского хозяйства и иных целей. При этом сельскохозяйственные земли охраняются от экспроприации для промышленного и жилищного строительства. С 70-х годов в этой стране ужесточены требования по передаче сельскохозяйственных земель несельскохозяйственным землепользователям.

В Италии в 1966 г. был принят закон о так называемых «зеленых планах», в соответствии с которым выделяют зоны сельскохозяйственных земель для выращивания определенных культур в зависимости от их качества и природных условий. В США приняты законы об установлении урбанизируемых сельскохозяйственных и экологических зон.

Использование земли собственниками должно строго соответствовать правовому режиму зон, хотя и регулируется по-разному. В Шотландии, например, собственник, нарушивший его, лишается земли, которая может быть изъята в административном порядке. В США при нарушениях этого типа действует система штрафов.

Одним из инструментов такой земельной политики является картирование земель, с точным обозначением возможности использования того или участка земли и привязки этих карт на местности. В частности, такая политика приводится в Нидерландах, где в каждой провинции составляется карта земель. При этом выделяются для каждого вида землепользования отдельные виды деятельности, с запрещением каких-либо иных. Так, например, в сельскохозяйственных зонах запрещена жилищная и промышленная застройка.

На землях, обозначенных на карте, как сельскохозяйственные, запрещено какое-либо строительство, кроме зданий, непосредственно связанных с сельским хозяйством. Такая политика, естественно, ограничивает права земельного собственника, не давая ему возможности альтернативных видов использования земли. Аналогичным образом действует и система землепользования в Бельгии, где по каждому району утверждены планы землепользования, и на сельскохозяйственных землях могут возводиться лишь постройки, прямо связанные с фермами. В Дании также существует закон, по которому по стране проведено выделение земель под различные виды пользования, и особо выделены сельскохозяйственные земли, которые никоим образом нельзя использовать ни под жилищные, ни под промышленные постройки. В каждом отдельном случае для возведения несельскохозяйственных зданий или изменения характера использования земли должно быть получено особое разрешение. Однако сельскохозяйственные постройки могут возводиться без всяких разрешений.

Во Франции из 36 тыс. коммун (т.е. низовых административных единиц) в 18 тыс. уже проведено картирование и составлены планы по землепользованию. На этих планах выделены сельскохозяйственные зоны, где разрешается лишь возведение сельскохозяйственных построек.

В Великобритании существует законодательство, которое запрещает самовольное изменение характера землепользования, и по каждому отдельному такому случаю требуется специальное разрешение, связанное с изменением характера использования земли или отвода земли. Государство ставит себе целью ограничить перевод сельхозугодий на другие цели, в частности на жилищные, имея в виду широко развитую в стране систему проживания в сельской местности населения, не занятого в сельском хозяйстве. В этих целях применяются региональные планы землепользования (по графствам) с конкретным выделением зон с различным землепользованием.

В Германии имеется одно из наиболее развитых законодательств по землепользованию, с учетом быстрого роста спроса на землю и желанием сохранить сельскохозяйственный потенциал страны.

Основой этой политики является федеральный акт по использованию земли, исходя из которого разработаны и приняты соответствующие акты по каждой из земель. Целью этого акта является поддержка традиционного сельскохозяйственного производителя и сохранения за ним его земель. При этом под производителем понимается крестьянское или фермерское хозяйство сельского типа, ориентированное на тщательную обработку почвы и содержание ограниченного поголовья скота, чтобы не нарушать экологический баланс. В целом сельское хозяйство рассматривается как одно из основных факторов по экологической безопасности страны. Федеральный и земельные акты резко ограничивают возможности перевода сельхозугодий на другие виды использования. В акте также заложены меры по борьбе с обезлюдиванием горных и неблагоприятных для сельского хозяйства районов.

Непосредственное составление планов землепользования и отвода земли осуществляется на местном муниципальном уровне. Общие карты земель составляются на уровне земель, а конкретная привязка к местности - на муниципальном уровне. Устанавливаются отдельные зоны для сельского хозяйства, жилищного строительства, промышленной деятельности, зоны туризма и охоты. После выделения зон в течение пяти лет муниципалитет должен составить конкретную увязку на местности каждого землевладения, с указанием видов деятельности, типов построек и т.д.

В отличие от большинства европейских стран в США существует не иерархическая, а функциональное разделение ответственности за земельную политику. Федеральные власти в лице Министерства сельского хозяйства и Министерства внутренних дел (по существу министерства природных ресурсов), ответственных за государственные земли, общегосударственную политику по охране земель, почв и вод, по тем земельным операциям, которые носят междуштатный характер. Само же по себе законодательство контрольного характера по охране сельскохозяйственных угодий от несельскохозяйственного использования находится в ведении отдельных штатов. В целом, при в общем более либеральном режиме, чем в Западной Европе, законодательство отдельных штатов очень разнятся друг от друга в зависимости от земле-обеспеченности, темпов роста городов и роли сельского хозяйства.

Однако во многих штатах, в особенности наиболее урбанизированных и в то же время важных с сельскохозяйственной точки зрения, существует законодательство по жесткому зонированию территории штатов, с выделением зон сельскохозяйственных, жилых, промышленных и т.д. Это связано и с разной системой налогообложения зон разной специализации, о чем будет сказано ниже. Однако в других штатах разрешается фермеру продавать часть своей площади под несельскохозяйственные объекты, хотя в законах оговаривается либо минимальный, либо максимальный размер участка, который он может продать, либо сдать в аренду на несельскохозяйственные цели. Законодательство в этом отношении очень разнообразно. В некоторых штатах разрешается на ферме строить только одно или небольшое число зданий несельскохозяйственного назначения. Существует также такое юридическое понятие, как «право на развитие». В этом случае фермер не имеет права продать сам по себе участок земли, но может продать право на застройку данного участка. Однако это право оговаривается тем, что такой участок должен составлять лишь небольшую часть фермы. Обычно такие права могут иметь только собственники очень крупных участков земли, где такая застройка не вредит сельскохозяйственному производству.

В Канаде также основная часть законодательства и законоприменительной практики приходится на власти провинций. Здесь законодательство более жесткое, чем в большинстве штатов США. Так, в провинции Британская Колумбия введен закон, по которому вводятся сельскохозяйственные зоны, на которых запрещены все виды несельскохозяйственной деятельности. Аналогичные законы приняты в Квебеке и Ньюфаундленде, в других же

провинциях осуществляется принцип планирования землепользования с картированием земель по видам их использования.

В Новой Зеландии принят закон о районной планировке с выделением сельскохозяйственных зон. По этому закону требуется специальное разрешение для строительства каждого несельскохозяйственного объекта в этих зонах. Особое внимание уделено проблеме недопущения распространения городской застройки на сельскохозяйственных землях.

В Японии существует законодательство о зонировании с разделением территории на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные земли, причем в принципе запрещен перевод земель из сельскохозяйственных в несельскохозяйственные. Эти зоны являются как бы резервациями только для сельского хозяйства и охватывают 5 млн. гектаров. Однако и в несельскохозяйственных зонах часть земель используется под сельскохозяйственное производство, но здесь власти имеют право давать разрешение на перевод этих земель на несельскохозяйственное использование. Этот процесс вследствие урбанизации идет ежегодно и из сельскохозяйственного оборота изымается по 30 тыс. га. Однако с этим приходится мириться в такой стране с быстро растущими городами, как Япония, хотя сельскохозяйственный резерв остается нетронутым.

Можно в определенной степени суммировать практику такого административного вмешательства государства в рынок земли с целью сохранения сельхозугодий.

6.2. Методические рекомендации по самостоятельной работе студентов

Цель самостоятельной работы - подготовка современного компетентного специалиста и формирование способностей и навыков к непрерывному самообразованию и профессиональному совершенствованию.

Реализация поставленной цели предполагает решение следующих задач:

- качественное освоение теоретического материала по изучаемой дисциплине, углубление и расширение теоретических знаний с целью их применения на уровне межпредметных связей;

- систематизация и закрепление полученных теоретических знаний и практических навыков;

- формирование умений по поиску и использованию нормативной, правовой, справочной и специальной литературы, а также других источников информации;

- развитие познавательных способностей и активности, творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности;

- формирование самостоятельности мышления, способностей к саморазвитию, самообразованию, самосовершенствованию и самореализации;

- развитие научно-исследовательских навыков;

- формирование умения решать практические задачи (в профессиональной деятельности), используя приобретенные знания, способности и навыки.

Самостоятельная работа является неотъемлемой частью образовательного процесса.

Самостоятельная работа предполагает инициативу самого обучающегося в процессе сбора и усвоения информации, приобретения новых знаний, умений и навыков и ответственность его за планирование, реализацию и оценку результатов учебной деятельности. Процесс освоения знаний при самостоятельной работе не обособлен от других форм обучения.

Самостоятельная работа должна:

- быть выполнена индивидуально (или являться частью коллективной работы). В случае, когда СР подготовлена в порядке выполнения группового задания, в работе делается соответствующая оговорка;

- представлять собой законченную разработку (этап разработки), в которой анализируются актуальные проблемы по определенной теме и ее отдельных аспектов;

- отражать необходимую и достаточную компетентность автора;

- иметь учебную, научную и/или практическую направленность;

- быть оформлена структурно и в логической последовательности: титульный лист, оглавление, основная часть, заключение, выводы, список литературы, приложения,
- содержать краткие и четкие формулировки, убедительную аргументацию, доказательность и обоснованность выводов;
- соответствовать этическим нормам (правила цитирования и парафраз; ссылки на использованные библиографические источники; исключение плагиата, дублирования собственного текста и использования чужих работ).

Таблица 4

Формы самостоятельной работы обучающихся по темам дисциплины

№ п/п	Наименование темы самостоятельной работы (СР)	Форма СР
1	Тема 1. Предмет, метод и задачи курса «Управление земельными ресурсами»	- подготовка доклада/реферата - подготовка электронной презентации - тестирование
2	Тема 2. Земля - уникальный фактор производства и объект недвижимости	- подготовка доклада/реферата - подготовка электронной презентации - тестирование
3	Тема 3. Состав и использование земельного фонда России	- подготовка доклада/реферата - подготовка электронной презентации - тестирование
4	Тема 4. Правовые основы землепользования	- подготовка доклада/реферата - подготовка электронной презентации - тестирование
5	Тема 5. Система государственного управления земельными ресурсами	- подготовка доклада/реферата - подготовка электронной презентации - тестирование
6	Тема 6. Экономический механизм управления земельными ресурсами	
7	Тема 7. Институциональный механизм управления земельными ресурсами	- подготовка доклада/реферата - подготовка электронной презентации - тестирование
8	Тема 8. Методы управления земельными ресурсами	- подготовка доклада/реферата - подготовка электронной презентации - тестирование
9	Тема 9. Социально-экономическое содержание землеустройства и земельного кадастра	- подготовка доклада/реферата - подготовка электронной презентации - тестирование
10	Тема 10. Закономерности, принципы и виды землеустройства	- подготовка доклада/реферата - подготовка электронной презентации - тестирование
11	Тема 11. Система землеустройства и организация землеустроительных работ	- подготовка доклада/реферата - подготовка электронной презентации - тестирование
12	Тема 12. Устройство территории хозяйственных субъектов	- подготовка доклада/реферата - подготовка электронной презентации - тестирование
13	Тема 13. Государственный земельный кадастр, его создание, ведение и использование в операциях с недвижимостью	- подготовка доклада/реферата - подготовка электронной презентации - тестирование
14	Тема 14. Методы оценки стоимости земли	- подготовка доклада/реферата - подготовка электронной презентации

		- тестирование
15	Тема 15. Особенности управления государственными и муниципальными землями	- подготовка доклада/реферата - подготовка электронной презентации - тестирование
16	Тема 16. Особенности учета земель в субъектах РФ, в административных районах, населенных пунктах, на предприятиях, в организациях	- подготовка доклада/реферата - подготовка электронной презентации - тестирование
17	Тема 17. Управление земельными ресурсами в зарубежных странах	- подготовка доклада/реферата - подготовка электронной презентации - тестирование

В качестве одной из форм самостоятельной работы студентам предлагается подготовка докладов/рефератов, в том числе в виде электронной презентации.

Примерная тематика докладов/рефератов

1. Земельные отношения на современном этапе развития экономических отношений в России.
2. Зонирование земель городских поселений как механизм регулирования земельно-имущественных отношений.
3. Зонирование земель городских поселений как механизм регулирования рынка земель в крупных поселениях.
4. Нормирование земель городских поселений как механизм регулирования земельно-имущественных отношений.
5. Государственное регулирование рынка городских земель.
6. Перспективы развития государственной земельной политики.
7. Система государственного регулирования инвестиций в земельноимущественный комплекс города (на примере г. Самары).
8. Система государственного регулирования оборота земельных облигаций земельно-имущественного комплекса городских поселений.
9. Совершенствование механизма разграничения государственной и муниципальной собственности.
10. Имущественно-земельные налоги и бюджет города.
11. Перспективы введения единого налога на недвижимость.
12. Формирование регионального рынка недвижимости (или рынка земли).
13. Характеристика рынка земли Самарской области.
14. Обзор сделок с земельными участками (в РФ или Самарской области или г. Самаре).
15. Совершенствование системы управления городскими землями.
16. Структура органов управления земельными отношениями в г. Самара (Самарской области, РФ).
17. Формирование механизмов приватизации собственности.
18. Развитие системы управления государственной собственностью в РФ.
19. Оценка эффективности использования государственного (муниципального) имущества. Инфраструктура городов.
20. Система формирования городской собственности.
21. Особенности регистрации земельных участков.
22. Особенности формирования регионального (местного) рынка недвижимости (или земельных участков).
23. Формирование региональной структуры рынка недвижимости.
24. Формирование региональной (местной) информационной базы недвижимости.
25. Трансформация видов использования земель и их изъятие из оборота.
26. Правовые и нормативно-методические основы зонирования земель поселений (нормативная база регулирования). Критерии оценки инвестиции в земельные участки и объекты недвижимости, связанные с ними.
27. Вторичные вещные права на землю и их приобретение.

28. Землеустроительное обеспечение разграничения государственной собственности на землю.
29. Отечественный опыт зонирования земель поселений.
30. Оценка эффективности использования государственного (муниципального) земельного фонда.
31. Тенденции и динамика изменения земельного фонда.
32. Соотношение понятий «эффективное» и «рациональное» использование земли (земельных участков).
33. Развитие государственной и региональной информационной системы земельно-имущественного комплекса.
34. Основы мониторинга земель.
35. Вопросы совершенствования землеустройства на современном этапе развития РФ.
36. Вопросы развития государственного кадастра недвижимости.
37. Кадастровый учет и порядок ведения кадастра недвижимости.
38. Государственный земельный контроль (надзор) на современном этапе развития РФ.
39. Анализ видов и использования земельного контроля (надзора).
40. Ответственность за правонарушения в области землепользования.
41. Цели и содержание охраны земель.
42. Экономические механизмы использования земель.
43. Методы и методики оценки эффективности использования земель.
44. Общие положения и этапы внедрения ГКН.
45. Структура, содержание и документация ГКН.
46. ГКН как информационная система управления земельноимущественным комплексом.
47. Особенности раздельной и единой системы регистрации и учета объектов недвижимости.

Методика написания рефератов и докладов

Целью написания рефератов является:

- привитие студентам навыков библиографического поиска необходимой литературы (на бумажных носителях, в электронном виде);
- привитие студентам навыков компактного изложения мнения авторов и своего суждения по выбранному вопросу в письменной форме, научно грамотным языком и в хорошем стиле;
- приобретение навыка грамотного оформления ссылок на используемые источники, правильного цитирования авторского текста;
- выявление и развитие у студента интереса к определенной научной и практической проблематике с тем, чтобы исследование ее в дальнейшем продолжалось в подготовке и написании курсовых и дипломной работы и дальнейших научных трудах.

Основные задачи студента при написании реферата:

- с максимальной полнотой использовать литературу по выбранной теме (как рекомендуемую, так и самостоятельно подобранную) для правильного понимания авторской позиции;
- верно (без искажения смысла) передать авторскую позицию в своей работе;
- уяснить для себя и изложить причины своего согласия (несогласия) с тем или иным автором по данной проблеме.

Требования к содержанию:

- материал, использованный в реферате, должен относиться строго к выбранной теме;
- необходимо изложить основные аспекты проблемы не только грамотно, но и в соответствии с той или иной логикой (хронологической, тематической, событийной и др.)
- при изложении следует сгруппировать идеи разных авторов по общности точек зрения или по научным школам;

- реферат должен заканчиваться подведением итогов проведенной исследовательской работы: содержать краткий анализ-обоснование преимуществ той точки зрения по рассматриваемому вопросу, с которой Вы солидарны.

Структура реферата.

1. Начинается реферат с титульного листа.

Образец оформления титульного листа для реферата:

2. За титульным листом следует Оглавление. Оглавление - это план реферата, в котором каждому разделу должен соответствовать номер страницы, на которой он находится.

3. Текст реферата. Он делится на три части: введение, основная часть и заключение.

а) Введение - раздел реферата, посвященный постановке проблемы, которая будет рассматриваться и обоснованию выбора темы.

б) Основная часть - это звено работы, в котором последовательно раскрывается выбранная тема. Основная часть может быть представлена как цельным текстом, так и разделена на главы. При необходимости текст реферата может дополняться иллюстрациями, таблицами, графиками, но ими не следует "перегружать" текст.

в) Заключение - данный раздел реферата должен быть представлен в виде выводов, которые готовятся на основе подготовленного текста. Выводы должны быть краткими и четкими. Также в заключении можно обозначить проблемы, которые "высветились" в ходе работы над рефератом, но не были раскрыты в работе.

4. Список источников и литературы. В данном списке называются как те источники, на которые ссылается студент при подготовке реферата, так и все иные, изученные им в связи с его подготовкой. В работе должно быть использовано не менее 5 разных источников, из них хотя бы один – на иностранном языке (английском или французском). Работа, выполненная с использованием материала, содержащегося в одном научном источнике, является явным плагиатом и не принимается. Оформление Списка источников и литературы должно соответствовать требованиям библиографических стандартов (см. Оформление Списка источников и литературы).

Объем и технические требования, предъявляемые к выполнению реферата.

Объем работы должен быть, как правило, не менее 12 и не более 20 страниц. Работа должна выполняться через 1,5 интервал 14 шрифтом, размеры оставляемых полей: левое - 30 мм, правое - 15 мм, нижнее - 20 мм, верхнее - 20 мм. Страницы должны быть пронумерованы.

Расстояние между названием части реферата или главы и последующим текстом должно быть равно трем интервалам. Фразы, начинающиеся с "красной" строки, печатаются с абзацным отступом от начала строки, равным 1,25 см.

При цитировании необходимо соблюдать следующие правила:

- текст цитаты заключается в кавычки и приводится без изменений, без произвольного сокращения цитируемого фрагмента (пропуск слов, предложений или абзацев допускается, если не влечет искажения всего фрагмента, и обозначается многоточием, которое ставится на месте пропуска) и без искажения смысла;

- каждая цитата должна сопровождаться ссылкой на источник, библиографическое описание которого должно приводиться в соответствии с требованиями библиографических стандартов.

Подготовка **научного доклада** выступает в качестве одной из важнейших форм самостоятельной работы студентов.

Научный доклад представляет собой исследование по конкретной проблеме, изложенное перед аудиторией слушателей.

Работа по подготовке доклада включает не только знакомство с литературой по избранной тематике, но и самостоятельное изучение определенных вопросов. Она требует от студента умения провести анализ изучаемых государственно-правовых явлений, способности наглядно представить итоги проделанной работы, и что очень важно – заинтересовать

аудиторию результатами своего исследования. Следовательно, подготовка научного доклада требует определенных навыков.

Подготовка научного доклада включает несколько этапов работы:

1. Выбор темы научного доклада;
2. Подбор материалов;
3. Составление плана доклада. Работа над текстом;
4. Оформление материалов выступления;
5. Подготовка к выступлению.

Структура и содержание доклада

Введение - это вступительная часть научно-исследовательской работы. Автор должен приложить все усилия, чтобы в этом небольшом по объему разделе показать актуальность темы, раскрыть практическую значимость ее, определить цели и задачи эксперимента или его фрагмента.

Основная часть. В ней раскрывается содержание доклада.

Как правило, основная часть состоит из теоретического и практического разделов.

В теоретическом разделе раскрываются история и теория исследуемой проблемы, дается критический анализ литературы и показывается позиция автора.

В практическом разделе излагаются методы, ход, и результаты самостоятельно проведенного эксперимента или фрагмента.

В основной части могут быть также представлены схемы, диаграммы, таблицы, рисунки и т.д.

В заключении содержатся итоги работы, выводы, к которым пришел автор, и рекомендации. Заключение должно быть кратким, обязательным и соответствовать поставленным задачам.

Список использованных источников представляет собой перечень использованных книг, статей, фамилии авторов приводятся в алфавитном порядке, при этом все источники даются под общей нумерацией литературы. В исходных данных источника указываются фамилия и инициалы автора, название работы, место и год издания.

Приложение к докладу оформляются на отдельных листах, причем каждое должно иметь свой тематический заголовок и номер, который пишется в правом верхнем углу, например: «Приложение 1».

Требования к оформлению доклада

Объем доклада может колебаться в пределах 5-15 печатных страниц; все приложения к работе не входят в ее объем.

Доклад должен быть выполнен грамотно, с соблюдением культуры изложения.

Обязательно должны иметься ссылки на используемую литературу.

Должна быть соблюдена последовательность написания библиографического аппарата.

Критерии оценки доклада

- актуальность темы исследования;
- соответствие содержания теме;
- глубина проработки материала; правильность и полнота использования источников;
- соответствие оформления доклада стандартам.

По усмотрению преподавателя доклады могут быть представлены на семинарах, научно-практических конференциях, а также использоваться как зачетные работы по пройденным темам.

6.3. Методические рекомендации по практическим и/или лабораторным занятиям

Тема 1. Предмет, метод и задачи курса «Управление земельными ресурсами»

1. Земля как объект управления.
2. Роль землеустройства и земельного кадастра в осуществлении земельной политики, организации эффективного управления земельными ресурсами, проведении операций с недвижимостью.

Тема 2. Земля - уникальный фактор производства и объект недвижимости

1. Особенности земли как фактора производства: естественное происхождения, территориальная ограниченность, незаменимость, неоднородность, иммобильность, особая изнашиваемость, низкая ликвидность и др.

2. Земля - главное средство производства в сельском хозяйстве. Почвенное плодородие и его экономические основы.

Тема 3. Состав и использование земельного фонда России

1. Рациональное использование земель и пути решения данной проблемы.

2. Охрана земель, формы и методы.

3. Контроль за состоянием и использованием земельных ресурсов.

4. Роль землеустройства и земельного кадастра в организации рационального землепользования.

Тема 4. Правовые основы землепользования

1. Самарской области от 16 июня 1998г. «О земле» с изменениями.

2. Местное самоуправление земельными ресурсами по вопросам отнесенным к ведению местной администрации.

3. Правовые нормы по охране земель от негативного воздействия. Механизм реализации земельно - правовых норм.

Тема 5. Система государственного управления земельными ресурсами

1. Земельный рынок и его инфраструктура. Элементы и механизм функционирования земельного рынка.

2. Порядок и методы создания инфраструктуры земельного рынка. Роль земельных банков и бирж, инвестиционных и страховых компаний, других участников рынка в ходе земельного реформирования.

3. Государство как основной регулятор отношений на земельном рынке. Рынок земельных ценных бумаг и перспективы его развития.

Тема 6. Экономический механизм управления земельными ресурсами

1. Система экономических инструментов управления земельными ресурсами.

2. Земельный налог, арендная плата, рыночная цена земли, залоговая цена земли, компенсационные платежи при изъятии, консервация земель, штрафные платежи за экологический ущерб.

Тема 7. Институциональный механизм управления земельными ресурсами

1. Структура и функции Федерального Агентства кадастра объектов недвижимости. Его задачи в области регулирования земельных ресурсов.

2. Основные характеристики земельного кадастра, землеустройства и других методов управления земельными ресурсами.

3. Организация системы государственного контроля за использованием и охраной земель России. Основные виды деятельности кадастровых бюро.

Тема 8. Методы управления земельными ресурсами

1. Государственный мониторинг земель и его основные цели. Средства осуществления мониторинга земель.

2. Государственный контроль за использованием и охраной земель в России.

3. Опыт зарубежных стран в области контроля за использованием и охраной земель.

Тема 9. Социально-экономическое содержание землеустройства и земельного кадастра

1. Земельные реформы за рубежом. Механизм регулирования земельных отношений, значение землеустройства и земельного кадастра.

2. Законодательные, налоговые, кредитные и субвенционные средства реализации земельной политики государства и ее субъектов.

Тема 10. Закономерности, принципы и виды землеустройства

1. Виды землеустройства - внутрихозяйственное и территориальное, их необходимость и особенности, взаимосвязь и различие.

2. Задачи, решаемые каждым видом землеустройства по организации использования и охраны земель.

Тема 11. Система землеустройства и организация землеустроительных работ

1. Землеустроительное проектирование - важнейшая часть землеустроительного процесса.
2. Содержание и принципы землеустроительного проектирования.
3. Общеметодологические вопросы и технология землеустроительного предприятия, методы научных исследований.

Тема 12. Устройство территории хозяйственных субъектов

1. Организация землеустроительного обслуживания. Инициаторы проведения землеустроительных работ.
2. Современные технологии, методы и технические средства информационного обеспечения землеустроительного проектирования.
3. Виды, рациональная структура и источники финансирования землеустроительных работ.

Тема 13. Государственный земельный кадастр, его создание, ведение и использование в операциях с недвижимостью

1. Понятие земельно-кадастровой системы. Информация - основа земельно- кадастровой системы.
2. Место государственного земельного кадастра в системе государственных информационных ресурсов.
3. Классификация источников информации.
4. Методы обработки и анализа земельно-кадастровой информации. Открытость кадастровых сведений.

Тема 14. Методы оценки стоимости земли

1. Плата за землю в РФ, ее формы. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности.
2. Методы оценки, основанные на доходном подходе: методы капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования.
3. Оценочное зонирование территории.
4. Государственная кадастровая оценка земель. Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий.
5. Кадастровая оценка земель лесного фонда. Кадастровая оценка земель поселений. Кадастровая оценка земель промышленности и иного специального назначения.

Тема 15. Особенности управления государственными и муниципальными землями

1. Объекты и субъекты права муниципальной собственности на землю.
2. Основные направления совершенствования управления федеральными землями.
3. Особенности механизма аренды земель, находящихся в государственной собственности.
4. Особенности государственного земельного регулирования в городах.
5. Управление земельными ресурсами, находящимися в частной собственности.

Тема 16. Особенности учета земель в субъектах РФ, в административных районах, населенных пунктах, на предприятиях, в организациях

1. Земельный кадастр сельской (поселковой) местной администрации, содержание и порядок его ведения. Формирование земельного фонда для сельской (поселковой) администрации.
2. Методы и технологии ведения земельного кадастра на землях сельской (поселковой) местной администрации.
3. Земельный кадастр в городских населенных пунктах, общие положения и задачи по его ведению. Содержание и структура кадастра земель городских населенных пунктов.
4. Современные методы и технологии автоматизации ведения земельного кадастра на предприятии, в организации, учреждении.

Тема 17. Управление земельными ресурсами в зарубежных странах

1. Опыт организации землеустроительных работ и ведения земельного кадастра в странах мира.

2. Зарубежный опыт автоматизации землеустроительного проектирования и ведения земельного кадастра.

3. Применение результатов землеустройства и земельного кадастра для эффективного управления недвижимостью.

6.4. Методические рекомендации по написанию курсовых работ/курсовых проектов/контрольных работ

Для студентов направления подготовки 38.03.01 Экономика программы "Экономика и управление в государственной и муниципальной сферах" написание курсовых и контрольных работ по дисциплине «Управление земельными ресурсами» учебным планом не предусмотрено.

7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации по дисциплине

Перечень контролирующих мероприятий для проведения промежуточного контроля по дисциплине «Управление земельными ресурсами» представлен в таблице 5.

Таблица 5

Фонд оценочных средств по дисциплине «Управление недвижимостью»

Промежуточная аттестация (в конце семестра)						
Курсовая работа	Курсовой проект	Контрольная работа (для заочной формы обучения)	Промежуточное тестирование	Зачет	Зачет с оценкой	Экзамен
1	2	3	4	5	6	7
			+	+		

1. Промежуточное тестирование

Цель - оценка уровня усвоения понятийно-категориального аппарата, теоретических положений по темам и разделам дисциплины, сформированности отдельных умений, навыков.

Процедура – тестирование проводится с использованием «Системы управления обучением СГЭУ (LMS СГЭУ). Студенты предлагается для ответа 20 вопросов по разделам курса, предполагающие выбор варианта ответа.

Содержание

Варианты тестовых заданий по курсу «Управление земельными ресурсами»

Тест 1. Из ниже перечисленных укажите метод, который основывается на экономическом принципе замещения:

- а) метод дисконтированных денежных потоков;
- б) метод сравнения продаж;
- в) метод капитализации дохода;
- г) метод предполагаемого использования;
- д) все ответы неверны.

Тест 2. Оценка земельных участков по затратам на инфраструктуру используется для определения стоимости:

- а) сельскохозяйственных земель;
- б) земель под жилищное строительство;
- в) земель водного фонда;

- г) земель лесного фонда;
- д) все ответы неверны.

Тест 3. Оценка земель по условиям инвестиционных контрактов используется для:

- а) оценки сельскохозяйственных угодий;
- б) оценки земель лесного фонда;
- в) оценки земель населенных пунктов;
- г) во всех указанных случаях.

Тест 4. Элементы затратного подхода используются при оценке земельных участков методом;

- а) сравнения продаж;
- б) капитализации земельной ренты;
- в) методом остатка;
- г) методом предполагаемого использования.

Тест 5. Дополнительный доход, возникающий в результате интенсификации производства на лучших по плодородию землях, называется:

- а) абсолютной рентой;
- б) дифференциальной рентой I по плодородию;
- в) дифференциальной рентой II;
- г) дифференциальной рентой I по местоположению;
- д) монопольной рентой.

Тест 6. Какие из ниже перечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения:

- а) местоположение;
- б) плодородие почвы;
- в) величина доходов населения;
- г) величина земельного налога;
- д) все факторы существенно влияют на оценочную стоимость.

Тест 7. Какой из нижеперечисленных методов наиболее широко используется для оценки сельскохозяйственных земель в настоящее время: а) метод сравнения продаж;

- б) метод капитализации земельной ренты;
- в) метод остатка для земли;
- г) метод распределения;
- д) все ответы верны.

Тест 8. Каким методом рассчитывается коэффициент капитализации при оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий:

- а) по модели оценки капитальных активов;
- б) по модели средневзвешенной стоимости капитала;
- в) методом кумулятивного построения;
- г) используется коэффициент из методики кадастровой оценки;
- д) все ответы верны.

Тест 9. Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения:

- а) инвестиционная;
- б) кадастровая;
- в) страховая;
- г) ликвидационная;

д) рыночная.

Тест 10. Какой вид стоимости из ниже перечисленных всегда меньше рыночной стоимости земельного участка:

- а) инвестиционная;
- б) залоговая;
- г) кадастровая;
- д) все ответы неверны.

Тест 11. Величина убытков рассчитывается путем сложения:

- а) стоимости утраченного и поврежденного имущества;
- б) фактически понесенных расходов на момент изъятия или предъявления иска в суд;
- в) размера упущенной выгоды;
- г) размера убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;
- д) будущих необходимых расходов, которые придется произвести для восстановления нарушенного права;
- е) всего перечисленного.

Тест 12. При изъятии земельного участка, находящегося в собственности, для государственных или муниципальных нужд рассчитывается:

- а) рыночная стоимость участка;
- б) кадастровая стоимость участка;
- в) инвестиционная стоимость участка;
- г) ликвидационная стоимость участка.

Тест 13. При оценке методом сравнения продаж земельных участков, застроенных торговыми предприятиями, в качестве единицы сравнения кроме квадратного метра торговой площади также используется:

- а) цена за 1 га площади;
- б) цена за 1 фронтальный метр;
- в) цена за 1 м³ объема здания;
- г) цена за лот;
- д) все ответы неверны.

Тест 14. При оценке земельных участков в деловых центрах крупных городов методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения используется:

- а) цена за лот;
- б) цена за 1 га площади;
- в) цена за 1 м³ объема здания;
- г) цена за 1 м² площади земельного участка;
- д) все ответы неверны.

Тест 15. При оценке земельных участков под застройку торговыми предприятиями методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения может использоваться:

- а) цена за 1 га площади;
- б) цена за 1 фронтальный метр;
- в) цена за 1 м³ объема здания;
- г) цена за лот;
- д) все ответы неверны.

Тест 16. Основными показателями при выборе объектов-аналогов в процессе оценки земли являются ниже перечисленные элементы, за исключением:

- а) времени продажи земельного участка;
- б) местоположения земельного участка;
- в) условий финансирования сделки купли-продажи земли;
- г) физических характеристик земельного участка;
- д) все ответы верны.

Тест 17. К элементам сравнения земельных участков, учитываемым при использовании метода сравнения продаж, не относится:

- а) дата продажи;
- б) оцениваемые права собственности; а) местоположение;
- г) наличие движимого имущества;
- д) все ответы верны.

Тест 18. Если сравниваемый элемент земельного участка-аналога превосходит по качеству элемент оцениваемого земельного участка, то поправка вносится:

- а) со знаком плюс к стоимости оцениваемого земельного участка;
- б) со знаком минус к стоимости оцениваемого земельного участка;
- в) со знаком плюс к стоимости земельного участка-аналога;
- г) со знаком минус к стоимости земельного участка-аналога;
- д) все ответы неверны.

Тест 19. Преимущество сравнительного подхода заключается в том, что:

- а) данный подход учитывает ожидаемые доходы;
- б) данный подход может быть использован для оценки земельных участков под общественными объектами, не имеющими аналогов;
- в) данный подход основан на оценке остаточной стоимости застроенных земельных участков;
- г) данный подход не требует разносторонней рыночной информации;
- д) данный подход учитывает соотношение реального спроса и предложения на конкретные объекты.

Тест 20. Из нижеперечисленных укажите метод, который основывается на экономическом принципе замещения:

- а) метод дисконтированных денежных потоков;
- б) метод распределения;
- в) метод капитализации дохода;
- г) метод выделения;
- д) все ответы неверны.

Тест 21. При определении рыночной стоимости застроенного земельного участка методом выделения из рыночной стоимости объекта недвижимости (земельного участка и здания) вычитается;

- а) рыночная стоимость земельного участка;
- б) стоимость воспроизводства здания;
- в) величина накопленного износа здания;
- г) затраты на строительство здания;
- д) все ответы неверны.

Тест 22. Назовите, какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка:

- а) метод капитализации земельной ренты;
- б) метод сравнения продаж
- в) метод выделения;

- г) метод предполагаемого использования;
- д) можно использовать все перечисленные методы.

Тест 23. Назовите, какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка:

- а) метод предполагаемого использования;
- б) метод распределения;
- в) метод сравнения продаж;
- г) метод капитализации земельной ренты;
- д) можно использовать все перечисленные методы.

Тест 24. Определите, какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка:

- а) метод предполагаемого использования;
- б) метод сравнения продаж;
- в) метод капитализации земельной ренты;
- г) метод остатка для земли;
- д) можно использовать все перечисленные методы.

Тест 25. При оценке свободного массива земли, лучшим вариантом использования которого будет типовая дачная застройка, используется метод:

- а) сравнения продаж;
- б) предполагаемого использования;
- в) распределения;
- г) капитализации дохода;
- д) все ответы неверны.

Тест 26. Каковы основные задачи правового обеспечения государственного управления:

1. правовое регулирование отношений, складывающихся на всех уровнях управления;
2. создание нормативно-правовой базы, обеспечивающей надлежащее правовое регулирование для эффективной реализации функции управления;
3. защита прав и интересов работников, вытекающих из трудовых отношений.

Тест 27. Стандартизация в области защиты окружающей среды проводится на основе:

- а) национального законодательства по экологии,
- б) требований "зеленых",
- в) по инициативе требований общества защиты прав потребителей.

Тест 28. Стандартизация в области экологии осуществляется на уровне:

- а) национальном,
- б) международном,
- в) национальном с учетом требований международных стандартов.

Таблица 6

Шкала и критерии оценки (промежуточное тестирование)

Количество правильных ответов	Оценка	Уровень сформированности компетенции
20-18	отлично	Повышенный
17-15	хорошо	Повышенный
14-10	удовлетворительно	Пороговый

< 10	Неудовлетворительно	Компетенции не сформированы
------	---------------------	-----------------------------

2. Зачет

Цель – выявление уровня, прочности и систематичности полученных студентами теоретических и практических знаний, приобретения навыков самостоятельной работы, развития творческого мышления, умения синтезировать полученные знания и применять их в решении практических задач.

Процедура – зачет проводится в устной форме путем опроса по вопросам для подготовки к зачету, ответы на которые должен дать студент.

Содержание.

ВОПРОСЫ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЗАЧЕТУ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ» (Код контролируемой компетенции ПК-1)

1. Роль землеустройства и земельного кадастра в осуществлении земельной политики.
2. Правовые основы землепользования, право собственности на землю и формы ее реализации.
3. Особенности предоставления земель юридическим и физическим лицам для различных целей (производственной, хозяйственной деятельности),
4. Элементы и механизм функционирования земельного рынка.
5. Государство как основной регулятор отношений на земельном рынке.
6. Содержание землеустроительной деятельности
7. История земельно-кадастровых работ.
8. Виды землеустройства - внутрихозяйственное и территориальное, их необходимость и особенности, взаимосвязь и различие.
9. Понятие о системе землеустройства, ее основные элементы.
10. Межевое дело и его использование при проведении операций с недвижимостью.
11. Землеустройство как комплексная система инженерно-технических, экономических и правовых мер по организации рационального использования и охраны земли,
12. Устройство территории хозяйственных субъектов
13. Земельно-хозяйственное устройство территории населенных пунктов
14. Перспективы развития частных землеустроительных предприятий (организаций).
15. Показатели оценки экономической эффективности землеустройства.
16. Общая характеристика системы государственного управления земельными ресурсами.
17. Общие понятия о земельном кадастре, его государственное назначение.
18. Информация - основа земельно-кадастровой системы. Классификация источников информации.
19. Учет, оценка и регистрация землепользований и землевладений
20. Виды и способы учета земель. Количественный и качественный учет земель.
21. Земельно-оценочные работы в составе земельного кадастра. Общие принципы оценки земель.
22. Цели создания, принципы осуществления и правовое регулирование деятельности по ведению государственного земельного кадастра.
23. Ведение Единого государственного земельного кадастра.
24. Кадастровое деление территории РФ. Кадастровое дело. Кадастровая карта (план).
25. Порядок проведения государственного кадастрового учета земельных участков.
26. Совершенствование системы государственного земельного кадастра и перспективы развития.
27. Оценка рыночной стоимости земельных участков. Факторы относительной ценности территории.

28. Сравнительные методы оценивания стоимости земельных участков.
29. Затратные методы оценивания стоимости земельных участков.
30. Нормативные методы оценивания стоимости земельных участков.
31. Метод выделения для оценки застроенных земельных участков.
32. Метод распределения для оценки застроенных земельных участков.
33. Методы оценки земли, основанные на доходном подходе.
34. Методы капитализации земельной ренты.
35. Оценочное зонирование территории.
36. Государственная кадастровая оценка земель.
37. Кадастровая оценка земель поселений.
38. Кадастровая оценка земель промышленности и иного специального назначения
39. Назначение, задачи и содержание земельного кадастра на территориях субъектов РФ.
40. Автоматизированная система ведения земельного кадастра субъекта федерации.
41. Основные положения и задачи земельного кадастра административного района.
42. Земельный кадастр сельской (поселковой) местной администрации, содержание и порядок его ведения.
43. Методы и технологии ведения земельного кадастра на землях сельской (поселковой) местной администрации.
44. Земельный кадастр в городских населенных пунктах, общие положения и задачи по его ведению.
45. Содержание и структура кадастра земель городских населенных пунктов.
46. Территориальные учетные кадастровые единицы городских населенных пунктов.
47. Опыт крупных городов в организации эффективного ведения земельного кадастра.
48. Назначение, задачи и содержание земельного кадастра предприятия, организации, учреждения.
49. Земельные реформы за рубежом. Механизм регулирования земельных отношений, значение землеустройства и земельного кадастра.
50. История и современный этап развития землеустройства и земельного кадастра за рубежом.
51. Особенности землепользования, землевладения и оценки земель в странах с развитой рыночной экономикой.

Таблица 7

Шкала и критерии оценки (зачет)

№ п/п	Критерии	Зачтено
Теоретический вопрос		
1	Глубина проработки материала по вопросу	Основные теоретические положения по вопросу раскрыты. Имеются элементы обоснования выводов.
2	Представление	Имеются элементы систематизации информации, факты применения профессиональной терминологии.
3	Использование рекомендованной литературы	Основные источники рекомендованной литературы использованы.
4	Грамотность изложения и качество оформления	Продемонстрирована культура речи. Соблюдены основные требования к оформлению.

Если работа не отвечает названным критериям, выставляется оценка «не зачтено».

Промежуточный контроль по дисциплине позволяет оценить степень выраженности (сформированности) компетенций:

Уровни сформированности компетенций

Компетенции (код, наименование)	Уровни сформированности компетенции	Основные признаки уровня (дескрипторные характеристики)
ПК- 1 способность собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.	1. Пороговый	Знать: - социально-экономические процессы и явления; Уметь: - выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей; Владеть: - методами анализа данных статистики.
	2. Повышенный	Знать: - социально-экономические процессы и явления; -возможные тенденции изменения социально-экономических показателей; Уметь: -выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей; - анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики; Владеть: -методами анализа данных статистики; - методами интерпретации данных статистики.

8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины**8.1. Рекомендуемая литература****Официальные материалы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Земельный кодекс РФ.
4. Лесной кодекс РФ.
5. Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1998. - №122-ФЗ.
6. Закон РФ от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с измен и доп., вступающими в силу с 1.01. 2014).
7. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».
8. Закон РФ от 28.08.1995 г. № 154-ФЗ. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
9. Постановление Правительства РФ от 06.09.2000 г. № 660 «Об утверждении Правил кадастрового деления территории Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам».
10. Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 №219 «Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Основная литература

Гладун, Е. Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для академического бакалавриата / Е. Ф. Гладун. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 159 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-8688-4.

<https://www.biblio-online.ru/book/2EF4CEC3-DF6C-4923-B0D3-17B1D5572285>

Дополнительная литература

Липски, С. А. Земельная политика : учебник для академического бакалавриата / С. А. Липски. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 236 с. — (Университеты России). — ISBN 978-5-9916-8644-0. <https://www.biblio-online.ru/book/A3BCE052-2844-4ED3-BA54-9DE11813C78D>

<https://www.biblio-online.ru/book/A3BCE052-2844-4ED3-BA54-9DE11813C78D>

Литература для самостоятельного изучения

1. Асаул А. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. — СПб. : Питер, 2013 г. — 416 с. — Электронное издание. — МО РФ. — ISBN 978-5-496-00057-4 <http://ibooks.ru/reading.php?productid=26410> Крупенков В. В., Мамедова Н. А., Мельников А. А., Кривова Т. А. Государственное и муниципальное управление: учебное пособие. — М. : ЕАОИ, 2012 г. — 336 с. — Электронное издание. — ISBN 978-5-374-00183-9 <http://ibooks.ru/reading.php?productid=33443>

2. Гладун Е. Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для академического бакалавриата / Е. Ф. Гладун. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 159 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-8688-4. <http://www.biblio-online.ru/book/2EF4CEC3-DF6C-4923-B0D3-17B1D5572285>

3. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/ В.И. Петров под ред. М.А. Федотовой.- 3-е изд., перераб. и доп.- М.; КНОРУС, 2012.- 264 с.(УМО).

4. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости [Текст] : учебник / А. Н. Асаул. - МО, 3-е изд. - СПб. : Питер, 2013. - 416с.

5. Асаул, А.Н., Иванов, С.Н., Старовойтов, М.К. Экономика недвижимости. Учебник для вузов. - М.: АНО «ИПЭВ», 2013. - 304 с. Серия Экономическое возрождение России. Гриф МО РФ.

6. Варламов, А.А. Земельный кадастр: В 6 т. Т.4. Оценка земель. - М.: КолосС, 2006. - 463 с.

7. Варламов, А.А., Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости. Учебник - М.: Форум, 2011.- 288 с. Серия Высшее образование. Гриф УМО вузов России.

8. Варламов, А.А., Севостьянов, А.В. Земельный кадастр: В 6 т. Т.5. Оценка земли и иной недвижимости. - М.: КолосС, 2006. - 465 с.

9. Галиновская Е.А. Теоретические и методологические проблемы земельных правоотношений. — М. : КОНТРАКТ, 2009 г. — 320 с. — Электронное издание. — ISBN 978-5-98209-063-8 http://ibooks.ru/reading.php?productid=24455&search_string

11. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: учебник. / В.А.Горемыкин. - 5-е изд., перераб. и доп. - М.: Высшее образование, 2008. - 808 с. - (Основы наук).

12. Земельное право / Под ред. Г.В. Чубукова, Н.А. Волковой, В.В. Курочкиной. 5-е изд. — М. : ЮНИТИ, 2010 г. — 351 с. — Электронное издание. — МО РФ. — ISBN 978-5238-01549-1 http://ibooks.ru/reading.php?productid=24700search_string

13. Иванов, В.В, Хан О.К. Управление недвижимостью. - М.: ИНФРА-М, 2009. - 446 с. - (Национальные проекты).

14. Ивасюк, С.И. Методические основания и практический пример землеустроительных работ в муниципальном образовании. - М.: Издатель И.В.Балабанов, 2007. - 80 м.: ил.

15. Киндеева, Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). - 3-е изд., доп. и перераб. - М.: Юрайт-Издат, 2008. - 935 с. - (Профессиональная практика).

16. Козырь, ЮВ. Стоимость компании: оценка и управленческие решения. М.: Альфа-Пресс, 2004. - 200 с.

17. *Маховикова, Г.А.* Экономика недвижимости [Текст]: Учебное пособие / Г. А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко. - М. : КНОРУС, 2009. - 304с..
18. *Носов, А.С., Стрельцов А.В* Экономика недвижимости: учеб. пособие: в 2 ч./ А.С., Носов, А.В., Стрельцов, - Самара: Изд-во Самар. гос. экон. ун-та, 2007.-ч.1.- 176 с.
19. *Пикулькин А.В.* Система государственного управления. 4-е изд. — М. : ЮНИТИ, 2010 г. — 639 с. — Электронное издание. — МО РФ. — ISBN 978-5-238-01139-4 http://ibooks.ru/reading.php?productid=24738search_string
20. *Сулин, М. А.* Землеустройство. Учебник. - М.: Колос, 2009.- 402 с.
21. *Сороколет, И.И.* Землеустройство и земельный кадастр: учебное пособие. Самара: Изд-во Самар. гос. экон. ун-та, 2011.- 160 с.
22. *Чечин Н.А.* Оценка стоимости недвижимости: методология и управление [Текст]: учеб. пособие / Н.А. Чечин, С.В. Макаров. - Самара: Изд-во Самар. гос. экон. ун-та, 2006. - 96с.
23. Управление недвижимостью: учебник / под ред. С.Н. Максимова.- М.: Издательство «Дело» АНХ, 2008.- 432 с.

8.2. Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

1. <http://www.fccland.ru> - официальный сайт Федерального кадастрового центра «Земля»
2. <http://www.to63.gosreestr.ru> Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

9. Материально-техническое обеспечение дисциплины:

Таблица 17

Вид помещения	Оборудование
Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа	<ol style="list-style-type: none"> 1. Комплекты ученической мебели 2. Мультимедийный проектор 3. Доска 4. Экран
Учебные аудитории для проведения лабораторных занятий	<ol style="list-style-type: none"> 1. Комплекты ученической мебели 2. Мультимедийный проектор 3. Доска 4. Экран 5. Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и доступом к ЭИОС СГЭУ
Учебные аудитории для текущего контроля и промежуточной аттестации	<ol style="list-style-type: none"> 1. Комплекты ученической мебели 2. Мультимедийный проектор 3. Доска 4. Экран 5. Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и доступом к ЭИОС СГЭУ
Помещения для самостоятельной работы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Комплекты ученической мебели 2. Мультимедийный проектор 3. Доска 4. Экран 5. Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и доступом к ЭИОС СГЭУ
Помещения для хранения и профилактического обслуживания оборудования	Комплекты специализированной мебели для хранения оборудования.

Таблица 18

Перечень программного обеспечения, необходимого для реализации дисциплины
«УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ»

1	Microsoft Office 2007 Russian OLP NL AE	Пакет офисных программ. Только лицензия. Тип лицензии OLP NL AE (корпоративная, предназначена для государственных образовательных учреждений).
2	Почтовый клиент	Microsoft Outlook из комплекта Microsoft Office 2007 Russian OLP NL AE или же почтовый веб-клиент
3	Интернет-браузер	Любой из свободно-распространяемых интернет браузеров или же Microsoft Internet Explorer 8 и выше.

Перечень учебно-наглядных пособий (демонстрационного оборудования), необходимых для реализации дисциплины **«УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ»**

1. Электронные плакаты (презентации) по курсу **«УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ»**

Разработчик:

Кокорина О.К.
старший преподаватель
кафедра экономики и управления
Сызранского филиала ФГБОУ ВО «СГЭУ»

ученая степень, должность, кафедра

подпись

ФИО