

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ

УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Казанский государственный аграрный университет»

Институт агробиотехнологии и землепользования

Кафедра землеустройство и кадастров

2024
30.03
24

ОТЧЁТ ПО ПРЕДДИПЛОМНОЙ ПРАКТИКЕ

по направлению подготовки

21.03.02 - землеустройство и кадастры

Выполнил Махов А.А.

Группы Б101-06

«28» май 2024 г.

Научный руководитель,

к. с.- х. н., доцент

Трофимов Н. В.

«28» май 2024 г.

4 (под) Тр

Казань 2024

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО Казанский ГАУ)

Задание на преддипломную практику

Выдано обучающемуся по специальности 21.03.02_землеустройство и
кадастры
4 курса Махову Альмиру Альбертовичу

Для прохождения практики в: ФГБОУ ВО Казанский ГАУ

Дата начала практики 29 апреля

Дата окончания практики 28 мая

Дата сдачи отчёта по практике 28 мая

Теоретическая часть задания:

1. Обзор использованной литературы, использованной для написания ВКР
2. Поиск и сбор информации для рассматриваемой территории
3. Анализ различных положений, правил и исследований государственных органов

Виды работ, обязательные для выполнения:

1. Проведения анализа и изучение различных исследований
2. Описание изучаемого порядка о внесении изменений в ПЗЗ
3. Описание внесения изменений в генеральный план

Индивидуальное задание: Изучение теоретических и практических аспектов, связанных с темой выпускной квалификационной работы; сбор, систематизация и анализ материалов, необходимых для её написания; разработка основных разделов выпускной квалификационной работы.

Задание выдал «25» апреля 2024 г. А.А. Степанов
(Ф.И.О.) (подпись)

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
1.1 Теоретические положения кадастровой оценки земель отдельных категорий как основы арендной платы за землю.....	4
1.1.1 Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.....	7
1.1.2 Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов.....	10
1.1.3 Государственная кадастровая оценка земель лесного фонда.....	16
1.2 Правовое обеспечение государственной кадастровой оценки земель.....	21
2. Особенности арендной платы за земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности.....	28
2.1 Способы и порядок расчета арендной платы за землю на примере республики Татарстан.....	28
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	36
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	38

ВВЕДЕНИЕ

Преддипломная практика является завершающим этапом обучения и проводится после освоения студентами программы теоретического и практического обучения.

Преддипломная практика студентов проводится в соответствии с учебным планом. Сроки проведения практики устанавливаются в соответствии с графиком учебного процесса.

За неделю до начала практики проводится инструктаж студентам, где разъясняются цели и задачи преддипломной практики, даются методические советы по выполнению программы преддипломной практики, обращается внимание на содержание и форму отчетной документации.

Перед выполнением преддипломной практики студент должен получить у руководителя практики индивидуальное задание и методические рекомендации по сбору, систематизации и обобщению материалов, необходимых для написания выпускной квалификационной работы.

Тема выпускной квалификационной работы: «Обоснование арендной платы за землю на основании государственной кадастровой оценки земель».

Цели преддипломной практики:

- закрепить знания, полученные в процессе теоретического обучения;
- использовать умения и навыки для теоретической части по изучаемой тематике.

Задачи преддипломной практики:

- изучить практические и теоретические вопросы, относящихся к теме выпускной квалификационной работы;
- собрать, систематизировать и обобщить материалы, необходимые для написания выпускной квалификационной работы;
- разработать основные разделы выпускной квалификационной работы.

1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1.1 Теоретические положения кадастровой оценки земель отдельных категорий как основы арендной платы за землю

Почва – это источник работы и существования человека, источник добычи нематериальных благ и природных ресурсов, основа для изготовления продовольственных продуктов и многое другое. Все производство, каждая работа человека капитально объединена с землей, которая применяется как пространственная основа. Также почва – это среда жизни всего живого, сложный элемент биосферы.

Следовательно, в теории оценки цены земельные средства обозреваются с двух разных позиций. С одной стороны, земля расценивается как обязательная и трудная часть объекта недвижимого имущества и изучается с точки зрения рентабельности, затратности и выгоды от применения независимо любого земельного участка, с другой стороны почва – это природный ресурс, который обладает рельефом, пространством, зоологическим миром, поверхностными водами, флорой и рассматривается как многофункциональная среда, не объединенная с получением прибыли.

Нас же будет волновать положение оценки природных ресурсов по мнению их прибыльности в рамках обусловленных видов земельных участков.

В связи с этим выходит столкновение интересов разных групп людей по поводу правомерности и способности применения того или иного участка земли для личных нужд. Следовательно государством и местным самоуправлением уточняются ряд норм землепользования, которые фиксируются законодательными актами.

В связи с этим, для некоторых участков земной плоскости устанавливается поставленное целевое назначение. Область административных единиц разделяется на семь видов, каждая категория имеет свой нормативный распорядок и вид допустимого использования:

1. аграрного назначения;

2. населенных пунктов;
3. промышленности, связи, транспорта, энергетики и иного особенного значения;
4. особо оберегаемых территорий и объектов;
5. водного фонда;
6. лесного фонда;
7. запаса.

В первую степень подобное разделение местности на категории предоставляет вероятность прогнозирования землепользований и их правовой регуляции.

Обращаясь к опыту иностранных стран, то и там имеется близкий опыт деления зон на классификационные единицы, которые отвечают основному типу использования и концепту формированию. Например, в Германии вся почва распределялась на 10 территориальных зон по ее целевому назначению. Так, в административно-территориальной единице Саксония для целей руководства выделяли следующие трудные элементы: европейский сити-регион; основные населенные пункты; ведущие центры; средние центры; центры нижнего уровня; маленькие центры; края плотной застройки; пограничные площади агломераций; аграрная местность; площади в сельских краях с зарождающимися агломерациями; области в аграрной местности без зарождающихся агломераций; межрегиональные оси и остальные .

Что касается целей кадастровой оценки, то намеренно для нее могут выдвигаться своеобразные типологические единицы, такие как: земли поселений; аграрные угодья; земли лесного фонда; земли садоводческих, огороднических и загородных объединений. Однако, подобной подтвержденной систематизации в Российской Федерации пока что не предусмотрено. Все упирается в использование группировок земель по целевому назначению, вида допустимого использования, а также от самих условий клиента к оценке по виду производимых работ.

Расчет арендной платы за земельные участки, находящихся в государственной и муниципальной собственности, происходит при помощи использования и корректировки итогов общегосударственной кадастровой оценки земель.

Национальная кадастровая оценка – это процесс нахождения кадастровой цены объекта недвижимости, базирующийся на методике, исследованной законодательством РФ.

В свою степень кадастровая стоимость земельного участка – это установленная в процессе национальной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, обусловленная технологиями глобальной оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, обусловленная персонально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Ход исполнения национальной кадастровой оценки содержит в себе ряд действий. В первую очередь, исполнительным органом общегосударственной власти (заказчиком) принимается решение о осуществлении кадастровой оценки. Данное заключение должно включать: время выполнения работ, виды объектов, группу земель, обуславливается субъект РФ и муниципальные образования, на местности которых будет осуществляться кадастровая оценка.

Впоследствии определяется совокупность объектов недвижимого имущества из государственного кадастра недвижимого имущества нужных для кадастровой оценки. Далее заказчиком работ осуществляется конкурс по отбору исполнителей работ (оценщиков) и составляется с ними контракт. Оценщики проводят работу по определению кадастровой стоимости, после чего они предоставляют клиенту отчет об определении кадастровой стоимости. В последствии, исполнительный орган власти ратифицирует итоги и обращает их в государственный кадастр недвижимости.

Как отмечалось прежде в предоставленной работе будет уделен максимальный интерес единичным категориям земель, таким как: земли аграрного назначения, населенных пунктов, а вдобавок лесного фонда. Обостренный интерес к этим землям связан с тем, что данные группы земель максимальные по площади (около 90% от общей площади РФ), наиболее втянуты в экономику страны, обладают серьезной заинтересованностью со стороны юридических и физических лиц, а также эти земли сильнее всего подвержены видоизменениям и переходу из группы одна в другую.

Впоследствии нужно исследовать теоретические основы кадастровой оценки земель предпочтенных видов земель для более тщательного анализа, применяя дифференцированный подход.

1.1.1 Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения

Огромную историю располагает анализ сельских земель в нашей стране. В первую очередь, оценки сельских земель были направлены на создание и объединение некоторых средних индикаторов - показателей, которые отражали бы основные характеристики сельскохозяйственных угодий. Во-вторых, кадастровая оценка должна была показать примерные расходы сельского хозяйства в зависимости от использования местности и качества продукции. В связи с этим в процессе разработки методов экономической оценки земель внутри аграрного кадастра складывались методики, которые направляются на определение прибýtка от ренты. Этот элемент прибыли от земли называется дифференцированным, он поступает в бюджет страны под видом земельных налогов и аренды земельных участков (не разграничены). В связи с тем, что стоимостные указатели применялись к административно - территориальным единицам разных масштабов и получались на основе усредненных показателей затрат и доходности по различным регионам Российской Федерации, городскими образованиями или крупными сельхозпредприятиями. В результате исходные стоимостные показатели

носили обобщенный характер и, по существу, представляли собой шкалы или этап качественной оценки территорий, которые отображались не в бальной системе, а в виде цен.

Направление получать какой-то итоговый показатель качества земель сельскохозяйственного назначения между большими единицами административно - территориального дробления имеет место в нынешней технологии воплощения кадастровой оценки земельных участков, разработанной Роснедвижимостью и зафиксированной в сообразных нормативно-правовых актах. Адвалорные параметры, которые были изъяты из расчетов, которые основаны на методике, представляются нормативными критериями, которые в свою очередь устанавливают обобщенные, интегральные стоимостные параметры, с помощью которых возможно достигнуть представление и о сравнительной ценности аграрных земель в разрезе субъектов РФ, муниципальных образований и разных хозяйств для использования их в будущем в качестве ядра для налогообложения.

Кадастровая стоимость земли обуславливается как капитализированный рассчитанный рентный доход, который в свою очередность обуславливается по разнице между стоимостью валовой продукции растениеводства, считанной в условные единицы, средними оценочными затратами на ее получение и нормативной прибылью, внедренной в размере 7% от оценочных затрат. Время капитализации устанавливается равновеликим 33 годам, что в оценочных терминах отвечает ставке капитализации для земли равновеликой 3%. стоимость валовой продукции растениеводства обуславливается в средних тарифах реализации генеральных сельских культур, перечтенных в кормовые единицы, в соответствующем природно-экономическом районе. Как мы можем обнаружить из показателей, те из каких предпочтительнее всего воздействуют на размер цены земли (срок капитализации, нормативная прибыль), не совпадают с рыночными показателями. Это может обозначать только то, что расчеты кадастровой стоимости не могут взаимозаменять

подсчеты рыночной цены и используются в ее расчетах самыми разнообразными способами.

Что касается рыночной цены земель сельскохозяйственного назначения, то она рассчитывается индивидуально для каждого земельного участка в целях совершения процедуры купли-продажи и т. д.

В связи с данными выражениями, использование кадастровой цены для идентификации конкурентной для определенного земельного участка, ансамбля собственности или прав на эти земли не представляется возможным. В первую очередь, это увязано с тем, что в расчетах отсутствует принцип наилучшего использования территории, во вторую очередь, сопряжено с использованием соединенных стоимостных индикаторов-показателей цен и издержек. В третью очередь, это плотно сопряжено с необоснованной нормой прибыли, а также с коэффициентом капитализации, который равновелик 3 процентам.

Однако при выполнении рыночных оценок употребляются сведения и определенные показатели к оценке, которые могут состоять и в земельном кадастре, к примеру, такие как: показатель бонитета почв в баллах и другое. Бонитет земель – это всеобщий показатель плодородия почвы, раздробленный по их разновидностям, показывает итоговый показатель плодородия.

Метод исполнения кадастровой оценки аграрных угодий на территории регионов опирается на идентификации производительности и потерь на производство продуктов аграрного хозяйства. Затраты, рассчитываемые в среднем на производство товаров сельского хозяйства, используются для вычисления стоимости валовой продукции выработки всех продуктов, которая вдобавок используется для вычисления отличительного расчетного дохода, который рассчитывается как разница между производительностью и стоимости валовой продукции производства.

В итоге, для определения расчетного рентного заработка определяются дифференциальный вычисленный доход и абсолютный расчетный рентный

доход рассчитывается как один процент от валовой продукции производства всех продуктов с одного гектара общесреднего по Российской Федерации угодья сельского хозяйства. Умножение расчетного инвестиционного дохода на 33 (как было признано ранее, это срок капитализации равный 32 годам) даст нам кадастровую цену земель сельскохозяйственного назначения в среднем для каждого региона России.

Таким образом, не обращая внимания на исследование предшествующих лет кадастрово-оценочные работы аграрных земель в нашей стране имеют проблемы в информационном и методическом плане. Кадастровая ценность земель не может быть использована как рыночная, так как кадастровая цена и ее расчет употребляется исключительно для определения налоговой и арендной ставки. Подобное положение обусловлено неимением сформированного рынка земель этой категории, и, как следствие, неимением устоявшихся и отработанных на практике возможностей рыночной оценки, основанных на информации о фактически состоявшихся сделках с земельными участками или вещественными комплексами аграрного назначения. Со временем изменения оборота земель сельскохозяйственного назначения состояние дел будет меняться. Оценку возможно будет проводить, используя сведения достоверных сделок купли-продажи земли. Ко всему иному до сих пор не определен распорядок исполнения работ на земельных участках, сведения о которых не присутствуют в государственном кадастре недвижимости. Также отсутствует разработка экспликаций площадей земель по почвенному многообразию без исполнения оцифровки почвенных карт. Этот тип работ характеризуется удорожанием самой кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, но он желателен, так как в перспективе эти работы найдут обширное применение в целях защиты и контроля земель и т.д.

1.1.2 Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов

Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов представляет собой периодическую оценку групп объектов недвижимости по

состоянию на фиксированную дату с применением типовых процессов и статистического разбора.

Объектом исследований являются земельные участки, которые могут быть интегрированы в рыночное обращение и служат базой для производства и жизнедеятельности человека.

Все методы, которые так или иначе применяются при глобальной оценке земельных участков, установлено разбивать на группы, ключевых которых три. Остановимся детальнее на каждом из них.

Первый метод, который принято именовать экспертно-аналитический, представляет собой официальную оценку позиций и мнений специалистов в зависимости от рыночной цены земельных участков. Это способ широко применяется в Российской Федерации, как на уровне субъектов РФ так и при государственной оценке территории средних городов с типичными градостроительными особенностями. В частности по отношению к оставшимся категориям мегаполисов (большие или крупные) без искажения архитектуры: города - спутники мегалополиса, курортные городки, то использование на них такого рода стандарта модификации оценки сможет перевернуть настоящую картину о стоимости некоторого земельного участка. В данном случае для целомудренности исследования нужно первоначально разбивать участки города на более сбалансированные по площади с дальнейшим дроблением по функциональному назначению. Абсолютным превосходством данного способа служит вероятность его использования, когда отсутствует надобное количество информации о рыночной стоимости земель, минусом же – его сравнительная субъективность.

Экономико-математическое моделирование, или как принято именовать его иначе статистический метод — это использование технологий и приемов математического анализа. Для его выполнения необходимо провести репрезентативную подборку объектов, к которой нужно извлечь связь воздействия параметров от стоимости на основании математической модели.

Необходимо сказать, что этот прием весьма неплохо показал себя в критериях сформированного рынка недвижимости. Но если в малых городах отсутствует достаточное количество информации о недвижимости, то ее использование невозможно.

Третий метод – комплексный представляется совокупностью применения экспертно-аналитического метода и экономико-математического прогнозирования.

Представленные технологии кадастровой оценки земельных участков взяты в базу прежде функционирующих и сегодня действующих методологий государственной кадастровой оценки земель поселений.

В большинстве случаев процедура государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов состоит в разъяснении метода математического анализа, вычислении характеристик кадастровых стоимости и процесса подготовки сведений. Подсчет кадастровой стоимости выходит автоматически в механизированной системе с применением особого программного обеспечения.

Если обратиться к этапам выполнения оценки, то они сводятся в следующем: берутся два типа объектов. В первом случае огромные населенные пункты со сформировавшимся земельным рынком и во втором непривлекательные поселения без рынка недвижимости до конца. Употребительно к данным двум видам применяются разные процессы оценки, которые называются технологическими линиями.

К первому виду объектов относятся поселения с численностью населения 10 тысяч человек и выше. Ко второму типу, соответственно — села или города со средним населением менее 15 тыс чел.

Для первого типа населенных объектов в технологии свойственна обработка признаков – статистических сведений, которые хранят информацию о ценах выполнения сделок с недвижимостью.

Для второго типа поселений для проведения кадастровой оценки ухватываются во внимание регулировочные коэффициенты для ключевых показателей, которые были вычислены для объектов-эталонов. Это правило используется в качестве сравнительного подхода для перенесения цены земельных участков от населенных пунктов с установленными ценами сделок к поселениям, где сведений о данных сделках либо нет вообще.

При оценке первоначального типа населенных пунктов фундаментом является использование земли при нынешнем ее состоянии. Это выражается в представлении земель, поделенных на 14 типов функциональной зоны местности.

Таблица 1. Виды функционального использования земель для целей государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов

	Вид функционального использования земель
	Земли под мало-, средне- и многоэтажной жилой застройкой
	Земли под объектами ИЖС
	Земли садоводческих и дачных товариществ
	Земли автостоянок, гаражей
	Земли под сооружениями бытового обслуживания, предприятиями автосервиса, торговли, общественного питания, автозаправочными и газонаполнительными станциями
	Земли учреждений образования, земли под зданиями здравоохранения и социального обеспечения, учреждений спорта и физической культуры, организации культуры и искусства, религиозными объектами

	Земли под объектами промышленности, под объектами связи, сооружениями коммунального хозяйства, объектами продовольственного, материально-технического снабжения, заготовок и сбыта, под объектами транспорта
	Земли под общественными, административно-управленческими сооружениями, земли учреждений страхования, финансирования, кредитования и пенсионного обеспечения
	Земли под военными объектами
0	Земли под сооружениями рекреации
1	Земли под сельскохозяйственными сооружениями и угодьями сельского хозяйства
2	Земли под лесами в населенных пунктах (в том числе городскими лесами), под лесной растительностью, не входящей в лесной фонд (в том числе лесопарками, парками, скверами, бульварами)
3	Земли под обособленными водными объектами, находящимися в муниципальной собственности
4	Прочие земли населенных пунктов

Следовательно, в мире существует 14 видов показателей оценки стоимости территории, которые соотносятся с текущим использованием земельного участка (земли для гаражей и т. д.).

Для государственных земельных участков, которые прежде сдавались в аренду. Расчет кадастровой стоимости выходит по формуле:

$$K_{st} = St_{ap} + (A_{pl} - N_z) \times t_{kpt} , \text{ где}$$

- K_{st} – кадастровая цена аграрного участка, который не застроен;
- St_{ap} – состязательная цена реализации полномочия аренды (на основе торгов);

- A_{pl} – значение арендной платы за аграрный участок;

- N_z – величина налога за землю;

t_{kpt} – время капитализации, которое исчисляется сообразно величине ставки банка по займу (валютный кредит).

В случае, ежели земельный участок прибывает застроенным, то используется метод, который дает вероятность извлечь стоимость земельного участка из цены единого объекта недвижимости. Для чего применяется выражение:

$$St_z = \frac{St_{ro} - St_{ns} \times (1 - K_l)}{D_z} , \text{ где}$$

- St_z – кадастровая цена под объектом;

- St_{ro} – рыночная цена объекта недвижимости, расположенного на земельном участке;

- St_{ns} – стоимость размещения нового объекта недвижимости на участке;

- K_l – коэффициент, ряд изношенности объекта недвижимости на участке;

- D_z – % участка земли, который приходится на 1 кв. м общей площади жилых помещений для застройки.

Объекты недвижимости, располагаемые на аграрных землях и используемые в расчетах ранее, именуют типическими объектами. Их образование случается на землях с однородными, подобными признаками. Данные земли называют кластерами, которые образуются путем вычисления способами математического разбора и статистики.

Имеется много проблем и недостатков данных методик. Экспертно-аналитический разбор характеризуется легкостью операций оценки и отражает очевидно итоги. Но непредвзятость и справедливость следствия зависит от квалификации спецов, которые в случае их недостаточной малодоказательной компетенции могут изменить истинный итог оценки. Экономический метод кадастровой оценки земель населенных пунктов является главенствующим методом в оценке территорий населенного пункта, а также городских земельных участков. Хотя в функционирующих методологиях не соблюдаются существенные условия употребления корреляционно-регрессионного анализа: двухсторонняя особенность факторов и причин, а также повиновение распределения совокупности на результативный факторный признак нормальному закону. Также важным дефектом и того, и другого метода кадастровой оценки земель поселений представляется отсутствие хода контроля ценообразующих факторов на их обоюдную зависимость. Данный ход очень важен, так как взаимозависимость оказывает воздействие на подбор технологии вычисления весов этих факторов и определяет их исходный набор. Все упомянутые дефекты и недостатки говорят о потребности четкой доработки способов оценки, что приведет к более исполнительным исходам данных о кадастровой стоимости.

1.1.3 Государственная кадастровая оценка земель лесного фонда

На данный момент главное намерение страны в области распоряжения лесными землями это приобретение выгоды и производительности от их использования. В связи с этим Правительство России проводит кадастровую оценку лесопаркового фонда на местности всей территории РФ, что соответствует стоимости – 6000 рублей с одного гектара леса по республике Татарстан.

Из этого утверждения следует, что не существует справедливого дробления лесного фонда по целевому назначению для целей кадастровой

оценки. Следствием является то, что некоторые высокопродуктивные леса обладают преуменьшенной стоимостью.

Кадастровая цена земельных участков должна отражать ее совокупную стоимость, хотя несмотря на большое количество работ ученых в этой области эта сумма отражает возможную прибыль от использования лесонасаждений. Фактически кадастровая цена должна отражать вероятные расходы на создание данных лесных насаждений. Сообразно нормативно – правовым актам, регулирующим оценочную деятельность (постановление Правительства РФ) кадастровая оценка лесных земель выполняется на основе капитализации расчетного рентного заработка или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и хранения их естественного потенциала. Как и кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, технология оценки лесного фонда РФ состоит из трех этапов - уровней:

1. средний коэффициент цены по регионам РФ;
2. средний коэффициент цены лесных хозяйств;
3. внутри лесных хозяйств по аграрным участкам.

Как и для земель аграрного хозяйства, для земель лесного фонда базой является вычисленный рентный доход, который рассчитывается на основе хозяйственного потребления.

Сложение годового дифференциального и годового абсолютного рентных доходов приносит в итоге вычисленный рентный доход. В свою очередь для нахождения дифференциального рентного дохода нужно разбить разницу валютного приведения оценочной продуктивности и стоимости производства на количество лет в средневзвешенном обороте рубки. Сплошной рентный доход определяется как кадастровая стоимость наихудших угодий сельского хозяйства за один гектар в Российской Федерации (12 рублей). Затем годичный заработок преобразуется капиталом по норме, которая равна 0,02.

Денежное представление оценочной продуктивности рассчитывается путем перемножения средней стоимости лесного массива на корню и запасов древесных пород на одном гектаре взрослых лесонасаждений основной лесообразующей породы в зоне оценивания. Цена лесного массива рассчитывается по заведомо определившейся плате за лес.

На территории лесных хозяйств кадастровая цена земельных участков рассчитывается как капитализированный возможный достаток от их употребления. Для этого используются определенные древесные породы, потенциальный достаток которых исчисляются путем перемножения лесной и резервной древесины на используемом участке.

В итоге, мы можем установить все требуемые показатели, при помощи которых выполняется расчет кадастровой цены земель лесного фонда: оплата за реализацию лесного массива на корню, расходы за оценку, которые складываются за счет расходов лесных хозяйств на регенерацию, охрану, выхаживание лесов, а также административные издержки, оценочная производительность в денежном выражении, стоимость изготовления древесной породы; показатель, допускающий во внимание рентабельность производства, который, как правило, приравнивается 1,07; количество лет в средневзвешенном обороте рубки; показатель капитализации.

В 2002 году Правительством РФ был ратифицирован Приказ Федерального учреждения кадастра объектов недвижимости, который описывает способ прямой капитализации валютных потоков при нахождении в составе валового капитала от заготовления древесины и затрат по восстановлению 1 гектара вырубленной древесины. Последствием всего этого является то, что с установкой одной кадастровой цены для всякой местности лесов она жизненна исключительно на момент ее установки, так как лес – это принадлежностное имущество, и оно с прохождением некоторого интервала времени повышает свой запас древесины, то есть растет биомасса. Другим же условием изменения кадастровой цены лесов может представлять

рекреационная привлекательность, следовательно в зависимости от антропогенных нагрузок, лесонасаждения и сама древесина утрачивает долю своего потенциала, что в свою очередь также обязано отображаться на кадастровой стоимости, только уже в негативную сторону.

Поэтому дозволено сказать, что, к примеру, кадастровая оценка леса, которая была произведена в 2010 году и которая применяется сейчас, на данный период представляется неактуальной, а ее следствия недействительны. Поэтому подошла потребность усовершенствования методики и принципов оценки земли, в которой должны браться во внимание антропогенный износ и естественные обстоятельства и факторы.

В итоге, была проанализирована национальная кадастровая оценка земель аграрного назначения, лесного фонда и населенных пунктов и технология выполнения указанных категорий земель. Для определения кадастровой цены земель населенных пунктов наиболее подходит метод статистического анализа рыночных цен, а для сельскохозяйственных и лесных угодий применяется способ затрат или затронутый ранее вариант метода капитализации расчетного рентного дохода. На основе проделанного анализа баз выполнения государственной кадастровой оценки отдельных категорий земель, были выявлены их основные проблемы, которые презентованы ниже в табл.2

Таблица 2. Факторы, влияющие на объективные результаты кадастровой оценки земель отдельных категорий

	Категория земель	Проблемы при проведении кадастровой оценки земель
--	------------------	---

	<p>Земли сельскохозяйственного назначения</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отсутствие порядка осуществления оценки земель, данные о которых не определены в ГКН; 2. Отсутствие возможности создания экспликаций площадей участков по почвенному разнообразию без векторизации карт; 3. Нет методики вычисления коэффициента капитализации, дохода предпринимателя и определения прогнозных цен реализации продуктов с/х.
	<p>Земли населенных пунктов</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Зависимость компетенции эксперта от результата работ (при экспертно-аналитическом методе); 2. Отсутствует контроль существенных условий использования корреляционно-регрессионного анализа; 3. Отсутствие контроля ценообразующих факторов на их взаимную зависимость;

	Земли лесного фонда	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отсутствует объективное деление лесного фонда в результатах кадастровой оценки; 2. Кадастровая стоимость отражает возможный доход от использования лесов; 3. Кадастровая стоимость актуальна лишь на момент ее формирования (влияние роста биомассы и антропогенного износа не включается).
--	---------------------	--

1.2 Правовое обеспечение государственной кадастровой оценки земель

В нашей стране законное обеспечение манипуляций кадастровой оценки и в едином земельные правоотношения находятся в исходной формации становления. В связи с этим нужно уделить интерес к обсуждению и разбору групп аспектов правовых норм кадастровой оценки ценности земель:

1. Законодательное регулирование хода кадастровой оценки земли;
2. Субъективные полномочия соучастников правоотношений на землю;
3. Лимитирования в использовании земли (градостроительные и другие).

На законодательном уровне особо рассматриваются вопросы кадастровой оценки земель. Все указанные нюансы так или иначе проявляют воздействие на формирование получаемой кадастровой стоимости земли.

Формирование законодательного регулирования хода оценки земель расположится у нас в стране на изначальном уровне. Нормативно-правовые документы, которые были начаты ранее, устанавливают лишь самые общие правила и общие понятия о кадастровой оценке земель. Практика иностранных стран по ратификации уточняющих документов отображает положительный результат на приобретение целостности методологий оценки, определений и отчетности; Что разрешит избсжать неоднозначных моментов в работе экспертов.

В Российской Федерации существует концепция нормативно-правовых актов из четырех уровней, которые решают вопросы в сфере кадастровой оценки:

1. федеральные законы;
2. постановления Правительства Российской Федерации;
3. ведомственные нормативные акты;
4. нормативные акты субъектов Российской Федерации

К документам, регламентирующим первый уровень оценки земель, относятся:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136_ФЗ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135_ФЗ.
3. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 года №137_ФЗ.

Документами второго уровня являются:

1. Федеральные эталоны оценки (ФСО), обязательные к использованию субъектами оценочной деятельности, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519.

2. Правила выполнения торгов, аукционов по реализации находящихся в федеральном или городском имуществе аграрных участков, или права на совершение сделок, подписания соглашений аренды таких аграрных участков, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. № 808.

3. Порядок и правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316 [8].

4. Правила взимания и учета платы за переход земель лесного фонда в нелесные и за исключение лесных земель, которые были утверждены Постановлением Правительства РФ от 29 апреля 2002 г. №278.

5. Постановление Правительства РФ от 15 марта 1997 г. «О порядке определения нормативной цены земли».

6. Устройство и правила компенсации затрат владельцам земли, землепользователям, землевладельцам, арендаторам и потерь изготовления сельского хозяйства, ратифицированное распоряжением Совета Министров— Правительства Российской Федерации от 28 января 1993 г. № 77.

К нормативно-правовым актам третьего уровня имеют расположение документы, которые выпускаются министерствами и ведомствами, которые занимаются управлением работой по кадастровой оценке. Ко всему этому располагают расположение технологии оценки, указания, ход процесса дефиниции характеристик и т.

К четвертому уровню причисляются документы, принимающиеся на уровне субъектов Российской Федерации. В них, в основном, отображается устройство нахождения характеристик к определению кадастровой стоимости. К примеру, «Основания для определения кадастровой оценки земель и

территориального экономического зонирования города Москвы» были утверждены приказом Мэра Москвы от 24 июля 2000 года.

В федеральном законе «Об оценочной деятельности в РФ» раскрываются сведения о предметах оценки, основаниях ее регулирования и конечно же материал об государственной кадастровой оценке. Что касается аграрных участков, то в отношении них в исходном законе с экономической точки зрения оценка стоимости означает оценку обусловленных необъективных прав участников правоотношений на землю. Эти понятия дают четкое превосходство определенному лицу, а не оценке земельного участка в роли вещи.

Земельный кодекс Российской Федерации описывает типы оценок цены земли и место, где они применяются. ЗК РФ фиксирует использование обусловленных индикаторов, характеристик для оценки кадастровой и рыночной стоимости земельных участков. В соответствии с ЗК РФ рыночная стоимость земельного участка определяется законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а кадастровая — методом глобальной оценки территории для целей налогообложения, нахождения арендной платы за землю участков государства. Однако, согласно ЗК РФ кадастровая стоимость земли может быть установлена на основании рыночной стоимости (берется обусловленный процент), но сам ход перехода и ее технология не определены.

Что касается прочих возможных случаев применения кадастровой стоимости земли, то это обстоятельства с определением правового порядка использования земель сельскохозяйственного назначения в зависимости от их важности. Земельный кодекс Российской Федерации определяет, что для размещения объектов сельскохозяйственной деятельности передаются земельные участки с кадастровой стоимостью на уровне ниже районного. При этом такие земли могут быть переданы под другие цели (например: в реестр

земельных участков), перерегистрация которых невозможна по каким-то причинам.

Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» описывает стоимость земли под сооружениями, зданиями и строениями при ее приобретении из федерального имущества или собственности муниципальных образований. Этот закон вдобавок детализирует, что при неимении кадастровой стоимости, вместо ее используется нормативная ценность земли. Под нормативной ценой земли понимают показатель, который характеризует стоимость земельного участка обусловленного свойства и местоположения с учетом вероятного дохода за расчетный срок окупаемости.

Более развернуто на федеральном уровне представляются нормативно-правовые акты второго уровня. Документами, которые устанавливают общие убеждения оценки, подходы, принципы, требования к отчету и к уровню познаний эксперта, цели, порядок нахождения кадастровой стоимости, являются федеральные эталоны оценки, которых на данный момент тринадцать (ФСО №1, 2, 3 и т.д)

Пару слов нужно произнести о ценовых показателях, которые используются в нормативно-правовых актах и являются незаменимыми, которые соединены с оценкой земли:

1. нормируемая стоимость участка;
2. кадастровая цена земельных участков;
3. цена почвы под зданиями, строениями и сооружениями, констатируемая субъектами Российской Федерации при торговле земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности;
4. нормативы изучения земель аграрного назначения;
5. базисные ставки лесных налогов за древесину, отпускаемую на корню;

6. лесные налоги, которые устанавливаются регионами Российской Федерации за отдельные виды использования леса в том числе древесину, которую реализуют на корню;
7. кадастровая цена участков лесных земель (экономическая оценка);
8. базисные размеры платы за обращение лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда;
9. цена за возмещение ущерба лесного хозяйства;
10. штрафы за нарушения лесохозяйственных требований;
11. плата за незаконным добывание животных в Российской Федерации.
12. цена лицензий за добычу охотничьих животных;
13. Другие виды характеристик, которые ратифицируются на региональном или местном уровне: базовая ставка арендной платы за землю и коэффициенты кадастровой стоимости земельных участков (примерны к определению в процентах), цена единицы площади местообитаний; компенсационная стоимость зеленых насаждений.

Практически каждая эта характеристика так или иначе причисляется к кадастровой оценке земли, так как многие из этих адвалорных характеристик основываются или ссылаются на кадастровую цену земельных участков.

Дальнейший нюанс формирования правовой основы к разбору кадастровой оценки – это индивидуальные полномочия соучастников правоотношений на землю, что по сути представляется материальными правами на землю. При оценке земли в первоочередно расценивается объем прав, которыми обладает земельный участок, на основании чего возможно приобрести некоторую прибыль. Одним из базовых обстоятельств исходной работы является доказательство арендной платы за землю на базе кадастровой оценки земли, что подразумевает потребность объяснения предоставленной тематики, т.е. имущественных прав на землю.

По действующему законодательству Российской Федерации выделяются следующие виды прав на землю:

- собственность;
- непрерывное пожизненное использование;
- вечное наследуемое владение;
- безвозмездное неотложное использование;
- аренда аграрных участков;
- ограниченное использование чужим аграрным участком (сервитут).

Так, в случае отвода из стоимости целого имущественного ансамбля, обусловленного участка доли стоимости, как правило, исчисляют стоимость, которая демонстрирует цена абсолютного права имущества на земельный участок. Если земля, к примеру, значится на прочем праве (аренда), то и в размер цены земли записываются поправки.

Что касается третьего аспекта - лимитирования в эксплуатации земли, то здесь в первую очередь нужно толковать о градостроительном регулировании. Оно напрямую действует на окончательную кадастровую стоимость аграрного участка, так как данное регулирование определяет обусловленные нормы и условия к застройке и землепользованию местности (СНиП, ПЗЗ, ГенПланы и т.д. Градостроительное регулирование приводит к исполнению зонирования местности населенных пунктов, что назначает их функциональное значение, вид допустимого использования, территориальные зоны, отсюда и получается, что, к примеру, общественно-деловая территориальная область по умолчанию будет располагать более дорогостоящую кадастровую стоимость ежели земельные участки, обусловленные для дачного строительства, садоводства и огородничества, так как на эти земли будет огромная потребность и больше рентабельность самого участка.

Для всех участников земельных отношений действуют градостроительные регламенты, исходя из вида разрешенного использования

аграрного участка. Жилищно-земельная инфраструктура используется в большей степени для сельскохозяйственных нужд.

2. Особенности арендной платы за земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности

2.1 Способы и порядок расчета арендной платы за землю на примере республики Татарстан

Согласно 2 пункту постановления Правительства РФ от 16. 2009 №582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" установление арендной платы за государственные и муниципальные земли учитывается четырьмя разными способами:

1. по кадастровым результатам оценки земель, то есть на основании кадастровой цены земель;
2. в результате торгов (аукционов);
3. на основе расчетной ставки арендного платежа ;
4. в соответствии с рыночной ценой земельного участка, которая определяется федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ».

Способ №1. Установление размера арендной платы за землю на основе кадастровой стоимости земель. Этот способ применяется тогда, когда арендаторы имеют право на приобретение земельного участка у государства в аренду (льготная группа граждан). При таком исходе ставка арендной платы составляет процент от кадастровой цены земельного участка для них и их соседей. В свою очередь арендаторы делятся на 5 групп.

Учитывая, что кадастровая стоимость аграрного участка порой может меняться, на основе этого вероятен ход переоценки пункта размера арендной платы в соглашении аренды.

В соответствии с пунктом 9 распоряжения Правительства РФ №582, при заключении соглашения аренды земельного участка на основе кадастровой стоимости органы исполнительной власти сохраняют за собой право корректировать размер арендной платы в связи со изменением величины кадастровой цены.

Кроме того, может быть произведена корректировка размера арендной платы в зависимости от инфляции. Это делается на основании индексов потребительских цен или роста общего курса национальной валюты страны. Но такая модификация не должна проходить более одного раза за год.

Способ №2. В итоге торгов, аукционов установление арендной платы за земельный участок выходит в следствие подписания соглашения аренды после выполнения торгов или аукциона в порядке, учрежденном законодательством Российской Федерации. То есть установление арендной платы происходит не в глобальном режиме, а локально для каждого участка земли.

Все, что сообщается в постановлении Правительства №582 об установлении размера арендной платы, это: «В случае заключения договора аренды земельного участка на торгах на право заключения договора аренды земельного участка ежегодный размер арендной платы за земельный участок или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этих торгов».

Способ №3. На основе расчетной ставки арендной платы или в соответствии с методическими указаниями по ее вычислению, ратифицируется министерством экономического развития России для определенных земель, которые в свою очередь могут быть использованы как площадка для размещения :

- авто дорог, в том числе их конструктивных компонентов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

- линий метрополитена;
- инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования;
- нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов подобного назначения, их конструктивных элементов;
- линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;
- мест мореходных и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих надежность судоходства;
- трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очищения сточных вод;
- объектов, естественно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;
- объектов космической инфраструктуры;
- гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных обусловленных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;
- объектов, размещенных в границах местности особой финансовой зоны;
- аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы порядка воздушного движения.

Однако, Минэкономики не разработало методики для стабилизации арендной платы. Эта методика разрабатывается на уровне субъектов в субъектах Российской Федерации и представлена по кадастровой стоимости за один гектар земли (в рублях), например постановление кабинета министров республики Татарстан от 09.09. 1995 п 64. "Об арендной плате за землю"

Способ №4. В соответствии с рыночной стоимостью земельного участка, которая определяется на основании федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ». Этот метод обычно используется для земельных участков, к которым прежде обрисованные технологии не применяются.

Формат размера арендной платы выражается в рыночных ценах и изменяется ставкой рефинансирования Центрального банка РФ порядком перемножения предоставленных показателей. Одним из критериев нахождения арендной платы и подписания соглашения является то, что на момент выработки операции итоги рыночной оценки должны быть обусловлены не более чем за шесть месяцев. Генеральными характерными свойствами исходного способа являются то, что:

- после подписания соглашения об аренде земельного участка размер аренды не изменяется в зависимости от изменения ставки рефинансирования Центрального банка РФ.

- На арендную плату может влиять коэффициент – дефлятор, который констатируется по индексу потребительских цен в одностороннем порядке арендатором не чаще одного раза в календарный год.

Так как сущность исходной работы состоит в обосновании арендных плат за государственные и муниципальные земли на основе кадастровой оценки земель, то следует провести анализ первого метода нахождения размера аренды.

В соответствии с 3 пунктом постановления Правительства РФ №582 при передаче земельного участка арендатору без проведения торгов (льготные обстоятельства или отсутствуют претенденты на получение земли в торгах) арендная плата ставится по кадастровой стоимости, то есть согласно итоговой оценки земель, данный показатель обуславливается в размере :

1. 0,01 процента от кадастровой цены для таких участков земли, как :

- Земли, выдаваемые юридическим или физическим лицам, которые имеют право на беспопшлинный оборот земельным участком, либо плата земельного налога выходит по сокращенным ставкам (в случаях, когда база налогов больше количества налогового вычета) в соответствии с Налоговым кодексом РФ;

- изъятых из оборота, если подобный земельный участок может быть дан на условиях аренды согласно законодательству федерации;

- территории, загрязненные радиоактивными веществами или опасными отходами (кроме случаев изъятия земель из оборота в связи с их консервацией);

- данных для месторасположения консульских учреждений, представительств иностранных государств на территории РФ.

2. 0,6 процента от кадастровой цены для земельных участков:

- Предоставляемых физическим лицам для ведения частного подсобного хозяйства, огородничества и садоводства, дачного строительства.

- для осуществления крестьянского (фермерского) хозяйства.

3. 1,5 процента от кадастровой стоимости для земельных участков, договора аренды которых содержатся в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ, но не больше размера земельного налога, который может быть рассчитан для данного земельного участка (габл.

4. 2 процента для земельных участков:

- недропользователям предоставляются для выполнения работ, связанных с использованием недрами;

- В случаях, не указанных в пунктах ранее: предоставляемых без выполнения торгов на территории которых отсутствуют сооружения и здания неполного строительства.

На основе статей 73 и 74 Лесного кодекса Российской Федерации от 04.11.2006 №200-ФЗ, который принят Государственной Думой 8 ноября 2006 года. Согласно ему размер арендной платы за земельный участок лесного фонда определяется методикой, подтвержденной постановлением Правительства РФ в феврале 2016 г. №53 «Об утверждении методики определения размера арендной платы по договору аренды лесного участка, заключаемому в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 74 Лесного кодекса Российской Федерации», согласно которой арендная плата подсчитывается по формуле :

$$A = V \times B \times K_p, \text{ где}$$

A – величина арендной платы за земельный участок лесного фонда;

V – прогнозирование количества изъятия леса на земельном участке, реже площадь земельного участка;

B – средняя ставка платы за единицу площади или одну из единицы объема изъятия леса устанавливается на основании удельного показателя кадастровой стоимости в определенном субъекте РФ. Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 22 мая 2007 года №310 «О ставках и ставках плата за единицу объемов лесных ресурсов, находящихся у федеральной собственности» для каждого типа пород деревьев. Также в этом постановлении предусмотрены ставки для осуществления рекреационной деятельности, разработки месторождений полезных ископаемых и т. д.

K_p – Поправочный коэффициент превышения величины арендной платы по действующим договорам аренды, который исчисляется отношением итоговой расчетной суммы арендаторской платы без учета действующих в регионе РФ проектов.

Расчет арендной платы земель лесного фонда по показанным выше постановлениям представляется справедливым методом, так как все средние ставки учреждены единым постановлением Правительства РФ для всей местности Российской Федерации. Для земель сельскохозяйственного

назначения и земель населенных пунктов — представляется разная технология расчета .

Так, к примеру, в республике Татарстан в соответствии с постановлением кабинета министров от 17 декабря 2019 г. N 1159 "О порядке нахождения размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности республики Татарстан, и государственная собственность на которые не разграничена» ставка величины арендной платы за использование земельным участком выходит по формуле :

$$A = B \times S \times K_{об} , \text{ где}$$

A – арендная плата за использование земельного участка, выраженная в рублях (один год);

B – базовая ставка арендной платы, выраженная в рублях за один квадратный метр ; или удельный показатель кадастровой стоимости (руб / кв. м).

S – площадь земли;

$K_{об}$ – интегральный коэффициент, который складывается из произведения корректирующих коэффициентов (разрешенного использования и территориального зонирования), а также дополнительного к ним показателя – коэффициента развития.

По неувязке нормативно-правовых документов основными являются: постановление о применении части коэффициентов, в котором содержится информация об их использовании на локальном уровне (заключение задач по решению проблем местного значения). В силу того, что органы самоуправления загружены работой с населением и выработкой рекомендаций от населения муниципальные образования могут иметь отсутствие исходных заключений для установки коэффициента, в связи с этим из них берутся самые несложные или ранее вычисленные на федеральном или региональном уровнях.

Положительной стороной представляется установление удельных показателей кадастровой цены для основных категорий земель для каждого образования республики Татарстан. С другой стороны, данные подтвержденные показатели обретают свою неактуальность с течением времени, а представленные коэффициенты не предусматривают их инфляцию.

В связи с отсутствием регуляторочных коэффициентов во многих муниципальных районах за единицу площади разнятся сведения по арендной плате на земельные участки. Далее в своей научной работе считаю непрямым созданием единой методики расчета аренды земельных участков вне зависимости от территории, где она будет применяться и предлагать новшества, с объяснением коэффициентов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Отчет по преддипломной практике был составлен по всем требованиям.

На основе изученного материала обнаружены условия правового обеспечения и проблемы, воздействующие на объективные итоги кадастровой оценки земель категорий сельскохозяйственного назначения, лесного фонда и населенных пунктов.

Роль арендной платы за государственные и муниципальные земли в пополнении неналоговых доходов бюджета государства; оценки инициативности населения по площади и числу аренды государственных и муниципальных земель; усовершенствовании арендованных земель за счет арендаторов в надлежащее состояние.

Рассмотрение расчета арендной платы за земли на примере республики Татарстан и рассмотрение ключевых нормативно-правовых документов, стабилизирующих отношения в сфере выработки величины арендной платы показал, что основные формулы расчета арендной платы, а это: базисные ставки и корректирующие коэффициенты – разноречивы и не имеют технологий подсчета на уровне муниципальных образований.

Предлагается список аргументированных корректирующих коэффициентов, важных для уточнения общей величины арендной платы с методикой их расчета и справедливым учетом интересов всех участников земельных отношений:

- K_{pi} – коэффициент допустимого использования;
- $K_{инф}$ – коэффициент инфляции, который определяет величину обесценивания с момента утверждения результатов кадастровой оценки земель до года подписания договора аренды земельного участка;
- $K_{ин}$ – коэффициент для сельских поселений коэффициент типа населенного пункта составляет от 0,3 для сельской местности до 1,4 для городов миллионеров.

- $K_{ин}$ – коэффициент инженерной инфраструктуры, устанавливается от 0,6 до 2 в зависимости от наличия на земельном участке сетей водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, линиям связи и т.д., а также от вида разрешенного использования земельного участка;
- $K_{вз}$ – коэффициент учета водоохранной зоны и прибрежных полос устанавливается в диапазоне от 1 до 3. В зависимости от того, где находится арендованный земельный участок — на границе с водным пространством или береговой линией;
- $K_{зм}$ – дополнительный коэффициент зонирования городских территорий может быть введен органами местного самоуправления в городах с численностью населения от 50 тысяч человек. Суть его состоит во делении территории города на особые зоны по наиболее выгодному спросу земельных участков (обычно, от центра).
- $K_{см}$ – дополнительный коэффициент развития, стимулирующий или замедляющий отдельные отрасли экономики — это инвестиционный показатель. Иными словами: он может быть экономическим и государственным.

Список использованной литературы

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03 июня 2006 года №74-ФЗ, Статья 65 «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы»;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ;
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 04. 12. 2006 №200-ФЗ;
4. Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в ред. от 22.07.2010. № 167-ФЗ;
5. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
6. Постановление Правительства РФ от 01 февраля 2016 года №53 «Об утверждении методики определения размера арендной платы по договору аренды лесного участка, заключаемому в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 74 Лесного кодекса Российской Федерации»;
7. Постановление Правительства РФ от 22 мая 2007 года №310 «О ставках платы за единицу объема лесных ресурсов и ставках платы за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности»;
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000. № 316; «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель»
9. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 30.10.2014) "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера

- арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»;
10. Приказ Министерства экономического развития от 22 октября 2010 года №508 «Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)»;
11. Приказ Минэкономразвития РФ от 27.10.2010 N 519 "Об установлении коэффициента-дефлятора К1 на 2011 год";
12. Приказ Роснедвижимости от 17 ноября 2002 года № П/336 «Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации»// Экономика и жизнь. 2003. № 2;
13. Анцырев Ю.Ю., Хуажева А.Ш., «Зарубежный опыт развития рыночных земельных отношений, основные проблемы оценки стоимости сельхозземель в России»
14. Власов, А.Д., Методика государственной кадастровой оценки земель поселений 2007 года. Комментарии постороннего [Электронный ресурс] / А.Д. Власов // Сайт Индикаторы рынка земли;
15. Грибовский С. В., Е. Н. Иванова, Д. С. Львов, Оценка стоимости недвижимости, Москва: Интерсклама, 2003;
16. Дудник Д. В., Нормативная цена земли как инструмент экономического управления земельными ресурсами, Российская академия правосудия, Северо-Кавказский филиал, г. Краснодар: Экономические науки, 2009;
17. Кожухов Н.И. Основы управления в лесном хозяйстве и лесной промышленности. М.: Лесная промышленность, 1984.;
18. Лагутенко Е.А., Проблема кадастровой оценки земель лесного фонда, Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет);

19. Лепихина О. Ю., Современные проблемы методического обеспечения кадастровой оценки земель населенных пунктов России *Всероссийский журнал научных публикаций* № 1(11) 2012;
20. Орлов С. В. [и др.], Массовая оценка городских земель как фундамент градостроительства и управления недвижимостью, *Экономика строительства.* - 2000. - № 11. - С.21-35;
21. Петров В.Н. Организация, планирование и управление в лесном хозяйстве: Учебное пособие. СПб: Наука, 2010. 416 с.
22. Ширина Н.В., Затолокина Н.М., «Обоснование коэффициентов по арендной платы (на примере муниципального района «Губкинский городской округ» Белгородской области)», Белгород, 2011;
23. Общие сведения по государственной кадастровой оценке: официальный сайт Федерального агентства кадастра объектов недвижимости управления по Тверской области [Электронный ресурс]
24. Официальный сайт компании «КонсультантПлюс» - законодательство РФ: законы, кодексы... <http://www.consultant.ru>;
25. Территориальное развитие городов, рациональное землепользование и стоимость городских земель (Методические основы. Инструментальные средства. Приложения) [Электронный ресурс]: программно-методический комплекс LandUse// ЦНИИП Градостроительства, Российской академии архитектуры и строительных наук.- М., 2003.
26. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации «Техэксперт» <http://docs.cntd.ru/>;

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«Казанский государственный аграрный университет

Институт агробиотехнологии и землепользования

ДНЕВНИК ПРОХОЖДЕНИЯ ПРАКТИКИ

Студента Макава Николая Альбертовича
Ф.И.О.

Специальность 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Казань 2024

Место прохождения практики: ФБГОУ ВО Казанский ГАУ

Сроки прохождения практики с «29» апреля 2024 г. по «28» мая 2024 г.

Дата	Краткое описание выполненной работы	Подпись руководителя
29.04	Инструктаж по технике безопасности	<i>Л.</i>
30.04	Обзор литературных источников по теме выпускной квалификационной работы	<i>Л.</i>
06.05	Сбор информации о рассматриваемой территории	<i>Л.</i>
07.05	Описание изучаемой территории	<i>Л.</i>
08.05	Изучение теоретического положения кадастровой оценки земель отдельной категории	<i>Л.</i>
13.05	Изучение государственной кадастровой оценки населенных пунктов	<i>Л.</i>
14.05	Изучение правового обеспечения государственной кадастровой оценки земель	<i>Л.</i>
15.05	Изучение особенности арендной платы за земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности	<i>Л.</i>
16.05	Изучение способов и порядка расчета арендной платы за земли	<i>Л.</i>
17.05	Основная часть ВКР	<i>Л.</i>
20.05	Основная часть ВКР	<i>Л.</i>
21.05	Основная часть ВКР	<i>Л.</i>
22.05	Основная часть ВКР	<i>Л.</i>
23.05	Основная часть ВКР	<i>Л.</i>
24.05	Основная часть ВКР	<i>Л.</i>
27.05	Написание заключения	<i>Л.</i>
28.05	Написание заключения	<i>Л.</i>
		<i>Л.</i>
	Составление и утверждение отчета по преддипломной практике	<i>Л.</i>