

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ**  
**ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ**  
**ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**  
**«Казанский государственный аграрный университет»**  
**Агрономический факультет**

**Кафедра «Землеустройство и кадастры»**

**ВКР допущена к защите,**  
**Зав.кафедрой, профессор**  
**Сафиоллин Ф.Н.**  
**«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018г.**

**ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**  
**АЛЬКЕЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**  
**РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

**Выпускная квалификационная работа по направлению подготовки**  
**21.03.02 – Землеустройство и кадастры**  
**Профиль - Землеустройство**

**Выполнила – студентка**  
**Заочного обучения**

**Габдуллина Альсина Марсовна**  
**«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018г.**

**Научный руководитель,**  
**Доцент**

**\_\_\_\_\_ Логинов.Н.А.**  
**«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018г.**

**Казань - 2018**

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>                                                                                                                          | <b>3</b>  |
| <b>Глава I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ<br/>ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.....</b>                                             | <b>6</b>  |
| 1.1 Понятие, содержание и задачи инвентаризации.....                                                                                          | 6         |
| 1.2 Основные этапы инвентаризации земель населенных пунктов.....                                                                              | 10        |
| 1.3 Анализ опыта решения проблемы инвентаризации .....                                                                                        | 19        |
| <b>Глава II. ХАРАКТЕРИСТИКА АЛЬКЕЕВСКОГО<br/>МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН .....</b>                                             | <b>26</b> |
| 2.1 Общие сведения о муниципальном образовании .....                                                                                          | 26        |
| 2.2 Анализ использования земельного фонда муниципального образования.....                                                                     | 31        |
| 2.3 Характеристика территории муниципального образования .....                                                                                | 38        |
| <b>Глава III. ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ<br/>НА ТЕРРИТОРИИ АЛЬКЕЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА<br/>РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН.....</b> | <b>43</b> |
| 3.1 Обоснование необходимости проведения инвентаризации земель.....                                                                           | 43        |
| 3.2 Порядок проведения инвентаризации земель Алькеевского<br>муниципального района Республики Татарстан.....                                  | 47        |
| <b>Глава IV. ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ МЕРОПРИЯТИЙ ПО<br/>ИНВЕНТАРИЗАЦИИ.....</b>                                                              | <b>55</b> |
| <b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>                                                                                                                       | <b>61</b> |
| <b>СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>                                                                                                                | <b>64</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>                                                                                                                       | <b>67</b> |

## ВВЕДЕНИЕ

Основной целью любого преобразования является достижение уровня максимального удовлетворения потребностей людей, что возможно при высоком и постоянно растущем уровне экономического развития государства. Для этого государство постоянно решает задачи, связанные с совершенствованием внутренней и внешнеэкономической политики, ростом производства, его качеством, развитием рыночных отношений, поиском новых ресурсов.

Функционирование общественного производства невозможно без использования земли. Каждый земельный участок имеет свои особенности и для рационального использования земли требуется эффективное и научно обоснованное управление процессами с участием участников земельных отношений.

Инвентаризация земель населенных пунктов проводится с целью обеспечения создания банка данных на бумажной основе и на магнитных носителях, а также для организации постоянного мониторинга землепользования. Такая же инвентаризация земель населенных пунктов проводится с целью установления (уточнения) землепользователя (землевладельца) юридического лица, физического лица, размера, границ землепользования (землепользования), их соответствия ранее выданным правовым документам, перерегистрации (регистрация) и выдача земельных удостоверяющих документов.

Степень знания проблемы. Отдельные аспекты проблем регулирования земельных отношений, землеустройства, функционирования земельного рынка, создания земельного кадастра и инвентаризации земель рассматриваются в трудах таких авторов, как В.П. Антонова, В.Р. Беленький, Т. Гвортни, А.А. Варламова, В.И. Гладкий, С.Н. Волкова, С.И. Кабакова, Н.В. Комова, А.Ю. Крюкова Г.В. Ломакина, А.П. Огаркова, Ю.И. Рабинович, А.Е. Сагайдака, Б.С. Шаманаева, А.А. Сегетдинова, В.Н. Хлыстуна и другие.

Проблема инвентаризации земель в нашей стране с учетом проводимых

социально-экономических реформ является актуальной. Особое внимание уделяется нормативно-правовому обеспечению и ведению государственного земельного кадастра. Эти области посвящены большой работе и исследованиям. Однако проблема инвентаризации земли в целом довольно слабо освещена, несмотря на актуальность и важность этой области государственного и муниципального управления. За более чем пятнадцатилетнюю земельную реформу в стране мало работ, которые позволили бы выявить методологические, экономические и правовые основы инвентаризации земель населенных пунктов.

Объектом исследования в данной работе является инвентаризация земель, а предметом - инвентаризация земель сельского населенного пункта Алькеевского района РТ.

**Цель** данной ВКР– исследовать порядок проведения инвентаризации населенных пунктов на примере Алькеевского муниципального района РТ.

Для этого необходимо решить следующие **задачи**:

- изучить теоретические основы проведения инвентаризации земель населенных пунктов;
- охарактеризовать Алькеевский муниципальный район Республики Татарстан;
- дать обоснование необходимости проведения инвентаризации земель;
- рассмотреть порядок проведения инвентаризации земель Алькеевского муниципального района Республики Татарстан;
- рассчитать эффективность проведения мероприятий по инвентаризации.

Теоретической и методологической основой исследования явились методы системного подхода, основные принципы экономической теории и теории управления, а также работы ведущих отечественных и зарубежных авторов, методические разработки и публикации по исследуемой проблеме.

В ходе исследования использовались общенаучные методы: абстрактно-логическая, математическая статистика.

# **Глава 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

## **1.1 Понятие, содержание и задачи инвентаризации**

Инвентаризация земли - это метод определения фактической доступности земельного участка [9].

Инвентаризация земли - мера землеустройства, проводимая с целью изучения состояния земель и получения соответствующей информации о них, позволяет указать или установить местоположение объектов землеустройства, их границы, выявить неиспользованные, нерационально использованные или не использованные для по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, другими характеристиками земельных участков (ст. 13 Федерального закона «О землеустройстве»)

Перед началом работ по инвентаризации земель Администрация и органы местного самоуправления совместно с руководством Росреестра проводят организационные мероприятия. Для проведения инвентаризации Администрация передает свои функции заказчику в градостроительный отдел или земельный комитет. Подрядчик - любая организация, имеющая лицензию и опыт работы. Между заказчиком и подрядчиком составляется договор и смета на него. В настоящее время проводится конкурс на проведение любых землеустроительных работ [9].

Цели инвентаризации:

создание основы для ведения ГКН в городах, деревнях и т. д. ;

обеспечение создания банка данных на бумажной основе и на магнитных носителях;

организация постоянного контроля за землепользованием.

Задачи инвентаризации:

выявление всех землепользователей и землевладельцев с фиксацией существующих границ земельных участков;

выявление неиспользуемых и неэффективно используемых земель и дальнейшие решения по ним;

установление границ города, особенности поселений, вывоз и консолидация его на местах.

Перед началом работ по инвентаризации земель населенных пунктов органы исполнительной власти республик РФ, края, области, города совместно с соответствующими комитетами по земельным ресурсам и землеустройству осуществляют организационные мероприятия.

Решения о порядке, порядке и сроках инвентаризации земель населенных пунктов в отдельных регионах принимаются Советом Министров республик, входящих в состав Российской Федерации, Администрацией территорий и регионов по предложениям республиканских, региональных и областных комитеты по землеустройству и земельным ресурсам [10].

Республиканские, областные, областные комитеты по земельным ресурсам и землеустройству несут ответственность за организацию работ по инвентаризации земель населенных пунктов области и общему управлению.

В то время непосредственная организация и управление земельной инвентаризацией населенных пунктов, городов и поселков областного подчинения контролируются городской администрацией и городскими комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Администрации районов и городов [8]:

организация публикации в средствах массовой информации принятых Указов об инвентаризации земель населенных пунктов;

открытие счета в соответствующих комитетах по земельным ресурсам и землеустройству, передача им прав распоряжаться бюджетными средствами для организации работ по инвентаризации земель населенных пунктов, также наделение их полномочиями заказчика для этих работ;

утверждение состава районной, городской и сельской комиссий по инвентаризации земель;

определение роли городских и городских служб, органов управления, организаций, исполнителей в проведении работ по инвентаризации земель, установление порядка, системы контроля и отчетности, сроков выполнения ответственных работ;

установление ответственности городских и городских служб, юридических и физических лиц за предоставление материалов и информации, требуемых для инвентаризации;

утверждение результатов проведенной инвентаризации земель по блокам и массивам;

согласование результатов инвентаризации в целом и их представление на утверждение местным Советам народных депутатов.

В соответствии с установленным законодательством администрация города может передать ряд полномочий городским районам в городах с районным делением.

Районные, городские комитеты по землеустройству должны [10]:

Подготовить проект указа главы местной администрации о инвентаризации городских и сельских земель.

Сформируйте состав комиссии по инвентаризации земли.

Разработать план и график работ по инвентаризации.

Разработать и утвердить техническое задание на проведение работ по инвентаризации земель и на их основе заключить договор с подрядчиком.

Организовать контроль и приемку работ у подрядчика.

Рассмотреть материалы по результатам инвентаризации земли по каждому завершённому кварталу, массиву, городу, поселку в целом и подготовить предложения по улучшению земельных отношений и землепользования и представить их на утверждение администрации города, района, деревня.

Организовать систему хранения инвентарных материалов на бумажной основе и на магнитных носителях.

В состав округа входят представители Бюро технической

инвентаризации, Департамента охраны окружающей среды, Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, Управления (департамента) по архитектуре и градостроительству, Налоговой инспекции и члены депутатской комиссии по земельной реформе, городские и сельские комиссии по инвентаризации земли.

Районная, городская и поселковая комиссии по инвентаризации земель должны:

- рассмотреть спорные вопросы между землепользователями (землевладельцами) и подготовить для них предложения и проекты решений местной администрации;

- рассмотреть подготовленные дела по землеустройству на каждый квартал, массив;

- рассмотреть сводные отчеты по результатам инвентаризации земель;
- подготовить предложения для администрации города, села по улучшению земельных отношений и землепользования;

- провести широкую кампанию в СМИ о целях и задачах инвентаризации земли.

Следующие задачи возлагаются на подрядчика [8]:

- составить от имени заказчика техническое задание на инвентаризацию земель населенных пунктов;

- проводить работы по инвентаризации земель населенных пунктов;
- передать заказчику выполненную работу на бумаге и на магнитных носителях.

За всю работу, выполненную самостоятельно, и работу, принятую субподрядчиками, и ее качество, ответственность несет подрядчик.

## **1.2 Основные этапы инвентаризации земель населенных пунктов**

Инвентаризация земель населенных пунктов технологически проходят в два этапа:

Первый этап - подготовительный;

Второй этап - производство.

Исходными материалами для инвентаризации земель населенных пунктов являются графические, текстовые и правовые документы на землю, материалы предыдущих кадастров, карты масштабов 1: 500 - 1: 2000, координаты точек геодезической сети.

Финансирование инвентаризационных работ страны населенного пункта происходит за счет полученных средств для соответствующих домохозяйств из сбора земельного налога и платы за землю. В некоторых случаях для ускорения выдачи свидетельств об аренде земли инвентарная деятельность может осуществляться за их счет по прямым договорам с геодезистами.

Для организации работ по инвентаризации земель населенных пунктов, районных и городских комитетов по землеустройству, выполняющих функции заказчика, заключаются договоры с подрядчиком. Подрядчиком обычно становятся государственные организации, которые имеют лицензии и имеют опыт съемок в городе. Только компании и организации, которые имеют лицензию на выполнение соответствующих работ, могут быть привлечены в качестве со-подрядчиков работ (субподрядчиков).

Подготовительный этап

Подготовительные работы по инвентаризации земель населенных пунктов состоят из:

- изучения, сбора и анализа материалов;
- анализа технического, методического и технологического обеспечения землеустроительных работ;
- разбивка кварталов и массивов и картирование - схемы доступности топографии;
- подготовка рабочего инвентарного плана (схемы).

Сбору, изучению и анализу подлежат:

- материалы геодезических работ и топографических исследований,

выполненных на территории поселка;

- информация о генеральном плане и другой градостроительной документации, правилах застройки города, поселка, необходимых для инвентаризации земельных участков;

- материалы прошлых инвентаризаций;

- документы по отводу земельных участков;

- информация о дежурных планах на изгибы и постройки;

- материалы по вывозу в природу, установлению (реставрации) и определению границ земельного участка и границ населенного пункта;

- БТИ, материалы обследования отдельных участков под застройку;

- материалы исполнительных обследований, которые содержат информацию о землепользовании (землепользовании);

- материалы и документы, имеющие кадастровое содержание (реестры, таблицы и т. д.) в различных службах и отделах коммунального хозяйства, ландшафтного дизайна, ландшафтного дизайна и т. д.

Особое внимание при подготовительных работах следует уделить изучению всех документов и материалов, содержащих информацию обо всех видах отвода земельных участков населенного пункта (решения органа по отводам, Информация о землепользователях (землевладельцах), избирательных решениях и планах выделения, пропусках, правах пользования землей, проектных указах, информации, характеристиками, результаты измерений, проведенных вдоль границ землепользования. Их исполнители и производство, время).

На основании собранных документов, материалов составляется задание (ТЗ) на инвентаризацию земель населенных пунктов, которое должно включать порядок выполнения таких работ:

- разбивка территории населенного пункта на кварталы (массивы);

- выбор технологии для стадии производства инвентаря;

- создать рабочий инвентарный план (схему);

- составление землеустройства квартала (массива);

- обследования городской геодезической сети;
- установить пределы города.

В зависимости от размера населенного пункта выбирается общая структура его разбивки в области, которая должна учитывать существующее разделение территории и особенности населенного пункта. Небольшие поселения не могут быть разбиты ежеквартально в зависимости от площади и структуры. Кадастровая единица - это конкретное землепользование, а кадастровая единица должна представлять собой четверть или любое другое компактное поле, ограниченное красными линиями или естественными границами (например, городской парк, промышленная зона, муниципальная зона, поле сельскохозяйственных земель). Система блоков или массивов должна быть сгруппирована по районам префектуры (в зависимости от административного деления города).

Нумерация блоков, массивов, а также землепользования (землепользования) осуществляется в соответствии с инструкцией по ведению учетной (земельной) книги.

Описание технологии производственного этапа инвентаризации должно быть дано в техническом задании. Это определяется наличием топографической поддержки территории населенного пункта или его отдельной части (район, квартал, массив).

Дизайн этого раздела должен руководствоваться следующими принципами:

- для составления рабочего инвентарного плана нужен масштаб исходного топографического материала не должен быть меньше 1: 2000.
- Исходный материал может не иметь представления о подземных сооружениях и топографии.
- При наличии топографических планов допускается использование аэрофотоснимков 1: 2000.
- в качестве исключения, допускаемого с ведомством республиканцев на территории Российской Федерации, областных, областных и районных В

земельных комитетах и управлении земельными ресурсами могут быть доступны отдельные массивы для карт с масштабом менее 1: 2000.

Все новые кадастровые исследования (границы собственности и объекты недвижимости) могут проводиться только по согласованию с республиканским субъектом Российской Федерации, областными, областными и районными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Продуктивная, удобная в использовании, доступная доступность в следующем порядке:

- Квартальные границы (массивы) передаются на топографической основе и отмечается их номер;

- Насколько это возможно, на всех доступных материалах строится схема границ землепользования (землепользование) в пределах каждого квартала (массива).

Когда топографический материал старый, его корректировка должна быть указана в ТЗ, что, как правило, должно сочетаться с полномасштабным обследованием границ землепользования (землепользование).

При наличии аэрофотоснимков в масштабе 1: 2000 границы кварталов наносятся на них любыми способами, в том числе:

- перенесены по контурным точкам из имеющегося картографического материала;

- вдоль точек контура сетка координат переносится на аэрофотоснимок, причем каждая вершина переносится независимо. С учетом масштаба, определяемого переданной сеткой, границы кварталов (массивов) строятся по координатам.

Аэрофотоснимок с нанесенными на карту границами кварталов будет использоваться в качестве рабочего плана инвентаризации, который будет применяться, а также в качестве плана границ землепользования.

При отсутствии топографического материала требуемого масштаба, рабочий инвентарь составляется в масштабе 1: 2000. На стандартной сетке

квадратов, построенных на сетке, строятся по координатам границ кварталов (массивов). Элементы ситуации переносятся из планов меньшего масштаба, положение которых следует уточнить в процессе полевых исследований, что отмечается в ТЗ. По имеющимся материалам строится схема границ землепользования (землепользования).

Принципы разграничения землепользования в спорных случаях, с учетом специфики местности, указаны в ТЗ.

При обследовании точек городской геодезической сети должны быть указаны:

- способ передачи материала в геодезической сети города в городской комитет всех организаций, владеющих этими данными;
- порядок полевого обследования точек сети;
- предложения по возможности создания геодезической сети для проведения работ по инвентаризации почвы.

В разделе ТЗ «Создание городской черты» вы указываете порядок проверки существующих и предложения по рационализации.

Техническое задание утверждается председателем городского, районного комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

#### Стадия производства

Для каждого квартала (массива) формируется кейс управления земельными ресурсами, который будет дополняться необходимыми документами по мере выполнения работ.

Инвентаризация в блоке (массив) начинается со списка всех землепользователей (землевладельцев), о которых они уведомляются повесткой, и от каждого землепользователя (собственника земли) поступает декларация о факте использования земельного участка, и все документы, подтверждающие их право пользования земельными участками.

Информация о землепользователях (землевладельцах) сгруппирована по перечню вопросов.

Полевой обзор - это поиск, обнаружение или идентификация

поворотных точек и границ землепользования (землепользование). В то же время возможен визуальный и инструментальный опрос, опрос землепользователей (землевладельцев).

Восстановление утраченных знаков осуществляется способом удаления их из точек геодезической сети, оставшихся пограничных знаков или, если имеются хорошие материалы, путем измерений с использованием графических данных, из чистых локальных объектов, отображаемых на плане на основе доступных материалов, информации и документов.

При проведении полевых исследований проводится временная фиксация точек поворота границ землепользования (землепользования). Если между соседними землепользователями (землевладельцами) возникают разногласия, которые подрядчик не может решить на месте, карта отображается в области обоих вариантов границы. Дальнейшие действия подрядчика будут зависеть от имеющегося топографического материала, возможны следующие варианты:

а) Существует масштабный план не менее 1: 2000. В этом случае временно фиксированные точки поворота границы с помощью измерений привязываются к характерным точкам местности и в соответствии с этими данными наносятся на план.

б) При необходимости корректировать план в районе работ, заложенных теодолитным ходом, привязанным к точкам городской геодезической сети. С точки зрения этого шага изучаются необходимые элементы ситуации и определяются точки поворота границ землеустройства. Согласно материалам и данным, точки границ и элементы ситуации отображаются на рабочем плане инвентаризации.

с) В случае, если имеются аэрофотосъемки поворотные точки границ землепользования (землепользования) наносятся на план рабочего кадастра путем проведения измерений из отображаемых элементов ситуации. Чтобы контролировать масштаб изображения, необходимо определить частный масштаб аэрофотоснимка в рабочей зоне, используя для этого контрольные

измерения между четко отображаемыми элементами ситуации. Контрольные измерения должны проводиться в двух взаимно перпендикулярных направлениях, а контрольные линии должны быть, по крайней мере, линиями, вдоль которых выполняется определение положения точек поворота границ землепользования (землепользования). Кроме того, частный масштаб аэрофотоснимка следует рассчитывать как среднее значение двух по контрольным линиям. Эта шкала используется для рисования поворотных точек на рабочем плане инвентаризации.

В случае работы с аэрофотоснимком можно непосредственно распознать точки поворота границ или граничных линий непосредственно с аэрофотоснимка.

d) При работе со схемой рабочего инвентаря, как в варианте «b», в рабочей зоне размечается курс теодолита, и из его точек записываются границы показанных на земле граничных точек и элементы ситуации. Эти данные переносятся в схему работающего инвентаря.

По результатам полевых исследований в расчет предварительных площадей всех видов землепользования в установленных пределах и планирования землепользования на квартал (массив) включены:

- состав землепользователей (землевладельцев) с указанием размера площадей земли согласно документам и результатам обследований;
- рабочий план инвентаризации (схема) с заранее обозначенными границами всех землепользователей (землевладельцев);
- список землепользователей без зарегистрированных или просроченных прав, включая случаи несанкционированного строительства или захвата участка;
- земля не используется или используется неэффективно;
- несоответствия фактического использования земель по назначению и способу использования.

На основании материалов обследования и собранных документов в каждом квартале составляется массив случаев, в которых нет четких границ

землепользования (землепользования), проект границ землепользования (землепользования), где все вопросы, которые не являются решены в ходе полевых исследований на сухопутных границах и указаны предложения по решению спорных вопросов.

В случае управления земельными ресурсами землепользователи (землевладельцы) устанавливают ограничения на использование земельных участков (сервитутов) с точки зрения обеспечения подъездных путей и проходов, доступа и обслуживания подземных и внешних коммуникаций, поддержания ландшафта, установки заборов и ограждений с учетом правила построения города, градостроительные и градостроительные нормы и правила. Это также относится к составу земли (экспликации) для землепользования и типам земель.

Дело по землеустройству передается в Горкомзем, который передает его в инвентаризационную комиссию.

Инвентаризационная комиссия рассматривает представленное дело по землеустройству и принимает решение. В случае положительного решения комиссия готовит проект постановления городского совета для всех крупных землевладельцев (землевладельцев) района. В случае отрицательного отправляет дело о землеустройстве на пересмотр.

По окончании работы этапа производства на основе утвержденного обоснования землепользования для каждого административного района города или для города, в котором отсутствует административное деление, в целом для этого этапа готовится сводный отчет, в котором предоставляет информацию по этим направлениям:

- наличие топографического материала и методов его адаптации;
- порядок создания основы для плана работ по инвентаризации (схема);
- наличие нерешенных спорных вопросов и предложений по их устранению;
- баланс земель по категориям и типам недвижимости по районам и сводные отчеты по районам, городам и городам;

- выявлены нарушения в землепользовании (землепользовании);
- выявлены неиспользованные или неэффективно используемые земли;
- предложения уточняют особенности поселения;
- состояние геодезической сети и меры по ее восстановлению.

Сводный отчет о стадии производства отдается в Горкомзем, рассматривается инвентаризационной комиссией и представляется на утверждение местной администрации, которая принимает решение об утверждении результатов инвентаризации, по результатам чего выдаются типовые документы землепользователям (землевладельцы). Для каждого отдельного участка должен быть оформлен отдельный документ.

Все готовые материалы по инвентаризации земель населенных пунктов, сводный отчет в бумажном и на магнитных носителях, генеральный подрядчик передает заказчику - в городской комитет по акту.

Городской комитет, районный комитет представляет сводный отчет на рассмотрение и утверждение инвентаризационной комиссии, администрации города и депутатской земельной комиссии.

После получения всех согласований сводный отчет будет утвержден решением муниципального и районного Совета народных представителей и передан в муниципальный комитет по земельным ресурсам и землеустройству на постоянное хранение.

Составление документов по инвентаризации земель населенных пунктов и передача их вышестоящим органам осуществляется соответствующими комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

### **1.3 Анализ опыта решения проблемы инвентаризации земель**

Организация предоставления участков различных категорий привела к ряду вопросов, которые должны быть решены в процессе формирования и регистрации кадастров, включая роль сообществ в этих процедурах. Как уже упоминалось выше, земля может находиться в государственной,

муниципальной и частной собственности.

Что касается земли, находящейся в частной собственности, существует острая проблема определения земельных участков, уточнения данных

Кадастровая регистрация.

По большей части в частной собственности находятся условное имущество граждан, которые не были закреплены за имуществом и не имеют государственного кадастрового разрешения.

Основная проблема с государственной и коммунальной землей, сегодня заключается в том, что по большей части эти земли не разграничены между землями Российской Федерации, землями субъектов Российской Федерации и землями, принадлежащими муниципалитетам.

Для сельскохозяйственных угодий доля разграниченных земель составляет около 0,5%, а для земель населенных пунктов она не превышает 1%.

Федеральный закон от 17 апреля 2006 г. № 53-ФЗ внес поправки в Федеральный закон от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», предназначенные для разграничения государственной собственности на землю.

Однако это различие носит номинальный характер, поскольку очень небольшой процент земли находится под зданиями и сооружениями, а также предоставляется государственным органам Российской Федерации, органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления.

Вопрос о разграничении вакантных земель, относящихся к разным категориям, остается практически нерешенным. Только проблема категории и разрешенного использования в этом аспекте является ключевой, и поэтому проблема изменения категорий и разрешенного использования. От этих характеристик земельных участков зависит то, чьей прерогативой является распоряжение землей и решение проблем, связанных с предоставлением земельных участков гражданам и юридическим лицам.

Сегодня вопрос о приобретении земельного участка в собственность или о заключении договора аренды с населением является очень актуальным. Особенно велик спрос на земли населенных пунктов и сельскохозяйственных угодий, расположенных вблизи особенностей населенного пункта. В основном это связано с проблемой постоянного роста цен на жилье, которая в настоящее время не может быть решена ни путем увеличения темпов роста строительства, ни путем расширения ипотечного кредитования и введения различных социальных программ в этой области. И наш регион не исключение. Этот растущий спрос необходимо удовлетворить, и, прежде всего, за счет первичного рынка, то есть предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной и государственной собственности. И хотя вопрос разграничения остается открытым, принципиально решить эту проблему не удастся.

Выше был рассмотрен порядок предоставления земельных участков для строительства. Сегодня можно с уверенностью сказать, что этот приказ не действует должным образом и не может действовать по объективным причинам. Рассмотрим их более подробно.

Необходимым этапом предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места расположения объектов является формирование участка. Это довольно трудоемкий, длительный и дорогостоящий процесс. Согласно ЗК РФ, инициатор работ по формированию земельного участка и заинтересованное лицо должны быть предоставлены без предварительного согласования местонахождения объектов соответствующим исполнительным органом государственной власти или местного самоуправления (в зависимости от того, кому принадлежит право на соответствующую землю). Торги (тендеры, аукционы), включая публикацию уведомления и другие необходимые процедуры, также ложатся на плечи муниципалитета. Возможно проведение этих работ третьим лицом по договору с вышеуказанными органами. И только после проведения торгов будет выявлен победитель - потенциальный

владелец или желающий заключить договор аренды земли. Только на этом этапе меры по формированию земельного участка, его кадастровому учету и проведению торгов окупаются.

Ситуация схожа с предоставлением земельных участков под застройку с предварительным согласованием расположения объектов. Существует целый ряд необходимых работ, которые муниципалитет должен выполнять самостоятельно и за свой счет: определение вариантов размещения объектов и проведение процедуры согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с государственными органами, органами местного самоуправления и муниципальными органами. организации; информирование населения городских и сельских поселений о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства, а также землепользователей, землевладельцев и арендаторов государственных и муниципальных земельных участков, чьи законные интересы могут быть затронуты в связи с изъятием земли сюжета. Эти работы окупаются только при заключении договора аренды.

В настоящее время верно обратное. Поскольку муниципалитет не располагает средствами и возможностями для осуществления комплекса мер по формированию и предоставлению земельных участков, а спрос на них существует и достаточно высок, граждане и юридические лица, заинтересованные в получении земельных участков для строительства, «заменяют» местные органы власти с точки зрения выполнения этих функций - они сами обращаются к специализированным организациям, чтобы сформировать заговор, инициировать тендеры и «координировать» эти действия, так как они непосредственно заинтересованы в отсутствии других претендентов также из-за необходимости возвращения на инвестиции уже. С формальной точки зрения это является прямым нарушением земельного законодательства.

В качестве возможного выхода из сложившейся ситуации можно предложить выборочное формирование земельных участков местными

органами власти. Если вы готовитесь к торговле не по всем направлениям, а из них выбираются только самые ликвидные с наибольшим спросом на рынке, это экономит бюджетные средства и гарантирует их последующие прибыльные продажи. В то же время выборка должна основываться на тщательном анализе ситуации на рынке земли, соотношении спроса и предложения, цен и других экономических характеристик.

Чтобы определить приоритетные направления деятельности в этой области, муниципалитет должен иметь основную информацию. Для этого целесообразно провести инвентаризацию.

Первым этапом инвентаризации является отбор наиболее интересных направлений для потенциального инвестора. При выборе следует руководствоваться не только расположением земельных участков, но и их категорией, разрешенным использованием, возможностью перевода из одной категории в другую, возможностью изъятия земли в случае неправильного использования и т. д.

Кроме того, в отдельных территориальных районах ведется работа по выявлению неиспользуемых земельных участков и земельных участков, которые владельцы неэффективно используют или используют для других целей, помимо предназначенных.

Следующим шагом должно стать рассмотрение вопроса о предоставлении земель, определенных на предыдущем этапе: когда они были выделены, кому и на каком основании.

Затем определили юридическое и фактическое положение об использовании земли сегодня. Есть несколько вариантов:

1. Владелец земельного участка, землевладелец или землепользователь в ходе инвентаризации были определены и заинтересованы в дальнейшем использовании участка в соответствии с целевым назначением. В то же время он самостоятельно проводит работы по уточнению и установлению местонахождения объектов землеустройства, их границ и т. д. В этом случае инвентаризация в отношении участка на этом этапе прекращается.

2. Владелец, землевладелец, землепользователь идентифицирован, но не использует участок или использует его неэффективно или не по назначению. В этом случае рекомендуется сменить владельца или изменить категорию или разрешенное использование. В добровольном или судебном порядке участок выводится в фонд перераспределения земель (резервный участок), а затем предоставляется фактическому владельцу или землепользователю в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

3. Владелец не был идентифицирован, то есть он либо не зарегистрирован в установленном законом порядке, либо ликвидирован (юридическое лицо), но право собственности или иное право оставлено за ним и т. Д. Тогда также целесообразно передать земельный участок в фонд перераспределения земель (для сельскохозяйственных угодий) или резервных земель (для других категорий земель).

Согласно ст. 13 Федерального закона от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве», инвентаризация земель проводится для выяснения или определения местоположения объектов землеустройства, их границ (без закрепления на земле), выявления неиспользованных, нерационально используется или не используется по назначению и не соответствует разрешенному использованию земли, другим характеристикам земли.

Таким образом, Инвентаризация земель может проводиться на территории Российской Федерации, в районах субъектов, муниципальных и иных административно-территориальных единиц после высадки отдельных категорий, земель промышленных предприятий и населенных пунктов.

Как правило, при отсутствии или неполных правоустанавливающих документах на землю происходит инвентаризация несоответствия с их фактическим местоположением и территорией, и право собственности на объекты меняется. Процедура инвентаризации является обязательной, если юридическое лицо реорганизовано для подготовки разделительного баланса или соглашения о слиянии.

Юридически утвержденные материалы являются основой для создания действительных правоустанавливающих документов, для координации и определения границ земельных участков, для межевания и для дальнейшей регистрации кадастровой регистрации.

Инвентаризация земель обеспечивается комплексом мероприятий: подготовительные работы по сбору и анализу существующих правоустанавливающих документов, аэрофотосъемка, топографические и геодезические, картографические работы, другие необходимые обследования и изыскания, согласование земельных участков, формирование отчетной землеустроительной документации.

По результатам инвентаризации формируется кейс (отчет) по землеустройству, содержащий необходимые документы по землеустройству и карту (план) территории, на которой расположены местоположение, размеры, границы земельных участков, границы ограниченных участков, а также свойства, которые прочно связаны с землей.

Учитывая состав работы, выполненной во время инвентаризации, важно отметить два аспекта:

1. Инвентаризация должна проводиться специализированными государственными предприятиями.
2. Средства, выделенные на инвентаризацию, распределяются по разным уровням в зависимости от распределения прав на землю.

Поскольку работа по демаркации земельных прав продолжается, определение источников финансирования инвентаризационных работ становится проблемой, которая препятствует эффективному управлению национальным богатством.

## **Глава 2. ХАРАКТЕРИСТИКА АЛЬКЕЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

### **2.1 Общие сведения о муниципальном образовании**

Алькеевский муниципальный район — муниципальное образование (муниципальный район), который входит в состав Республики Татарстан

Российской Федерации.

Официальное наименование муниципального образования - "Алкеевский муниципальный район" Республики Татарстан

Муниципальное образование «Алкеевский муниципальный район» создано Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Татарстана «Об образовании территорий и статуса муниципального образования» Алкеевский муниципальный район »и муниципалитетов в его составе» №10-ЗРТ. Принят Государственным Советом Республики Татарстан 26 января 2005 года, подписан Президентом Республики Татарстан 31 января 2005 года. Вступил в силу со дня его официального опубликования 1 февраля 2005 года. (№103-ЗРТ от 09.10.2008. «Об изменениях границ»)

В состав органов местного самоуправления округа входят Совет округа, глава региона, исполнительный комитет округа и другие органы местного самоуправления, сформированные в соответствии с Уставом.

Административный центр — село Базарные Матаки.

Карта-схема границ Алкеевского района представлена в приложении 1.

Алкеевский муниципальный район расположен на юге Татарстана, граничит с Ульяновской областью, Спасским, Алексеевским, Нурлатским муниципальными районами. Поселок Базарный Матаки определяется административным центром муниципального образования "Алкеевский муниципальный район" и является сельским поселением. Алкеевский район как административно-территориальный центр образовался в 1930 году. Сначала он назывался Алкеевский, поскольку районный центр находился в селе Нижнее Алкеево. До этого он был членом Спасского кантона, соответственно, в Спасском районе Казанской губернии. В 1937 году районный центр переведен в село. Базар Матаки - из-за того, что для административных учреждений были необходимы дополнительные

административные помещения, которых в Матаки было больше, в основном реквизируемые у местных торговцев. С 1944 по 1960 год юго-западная часть района входила в состав Кузнечихинского района, а южная часть - в Юхмачинский (1935-1960). С объединением административных центров с 1 февраля 1963 года район вошел в состав Куйбышевского района. А с 12 января 1965 года район был вновь восстановлен. Центром района является поселок Базарный Матаки, расположенный на реке Актай в 72 км. от железнодорожной станции Бряндино, образованной в 1910г.

По состоянию на 1 июля 2018 года население Алкеевского муниципального района составляет 19068 человек, в том числе 6232 человека в районном центре. Плотность населения составляет 11,0 человек на кв. Км. По национальному составу: татары (12,2 тыс.) - 64,2%; Россияне (3,0 тыс.) - 15,7%; Чуваши (3,7 тыс. Чел.) - 19,2%; другие (0,2 тыс. чел.) - 0,9%.

Среднемесячная зарплата в январе 2018 года составляет 23 311,6 рубля. и на 11% больше, чем в прошлом году. Количество сотрудников в этой организации составляет 3 456. В округе насчитывается 6236 пенсионеров, из которых 5114 получают пенсию по возрасту, 518 - в случае инвалидности - 198 - в случае потери кормильца и 706 социальных пенсий. Средняя пенсия за прошедший год увеличилась на 5,3% и по состоянию на 1 июня 2018 года составила 10 886 рублей. (по состоянию на 1 июня 2017 года - 10335 рублей). Размер денежных доходов на душу населения Алкеевского района остался на уровне предыдущего года и составил 13 975,8 руб. (РТ - 32 198,9 руб.). Уровень зарегистрированной безработицы в 2017 году составил 0,47%, на 1 июля 2018 года - 0,46.

В Алкеевском районе насчитывается 70 населенных пунктов в 21 сельском поселении (Приложение 2):

В районе есть комбикормовый завод, маслозавод и пекарня.

Возделываются яровая и озимая пшеница, озимая рожь, ячмень, овес, просо. Основными отраслями животноводства являются мясное и молочное скотоводство и свиноводство. Действует государственное унитарное

предприятие «Алкеевский лесхоз».

Район занимает первое место в республике по доле сельского хозяйства в ВРП (95%, 2013 г.), а также последнее место по плотности дорожной сети.

Основные дороги: 16К-0191 «Алексеевское - Базарные Матаки - Высокий Колок» (часть трассы Казань - Самара), 16К-0248 «Баз. Матаки - Мамыково» (на Нурлате), 16К-0264 «Базарные Матаки - Болгар", Базарные Матаки - Иж-Борискино, Нижнее Алкеево - Кузнечиха, Билярск - Чувашский Брод.

Железных дорог нет. В с. Есть неактивный аэропорт местных авиалиний. Базар Матаки.

В Алкеевском районе за 6 месяцев 2018 года объем собственного производства, выполненных работ и оказания собственных услуг социально значимым предприятиям района составил 11,51 млн рублей, что на 49% выше уровня 2017 года. Индекс промышленного производства за 6 месяцев 2018 года составил 320,6%. Основные производимые в регионе продукты: хлеб и хлебобулочные изделия, мука, крупы, растительное масло, бетон, комбикорм. Местные производители организовали производство мясных полуфабрикатов (пельмени, манты), производство молочных продуктов и производство пиломатериалов, производство керамзитобетонных блоков, производство пеноблоков, пластиковых окон и дверей. Хлебозавод занимается производством хлеба в пгт. Базарные Матаки, ПК «Алкеево», ООО «Хузангаевское», ИП «Ганиуллин Р.Ф.». Компаниями, производящими хлеб и хлебобулочные изделия за 4 месяца 2018 года, произведено 49 тонн хлеба на сумму 1,1 млн. Рублей. ООО «Хузангаевское» произвело 49 тонн муки в 2018 году за 4 месяца; Зерновые 259 тонн, растительное масло 414 тонн, корма 10763 тонн.

На территории Алкеевского района деятельность жилищно-коммунального хозяйства осуществляют ООО «Алкеевские коммунальные сети» и ООО «Эко-Сервис», которые предоставляют жилищно-коммунальные услуги для водоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения,

утилизации твердых бытовых отходов и жилья. В районе 102 водонапорных башни; 108 артезианских скважин для балансирования сельских населенных пунктов; 280,5 км водопроводных сетей, очистные сооружения производительностью 250 м<sup>3</sup> в сутки, 5 км канализации. Оснащенные санитарно-техническим оборудованием имеют улучшение на 87,5%, сточные воды на 87,5% и отопление на 100%. В районе имеется полигон для хранения, утилизации и переработки твердых отходов вместимостью 22,4 тыс. МЗ. В настоящее время количество захороненных отходов в процессе эксплуатации составляет 19,4 тыс. МЗ (87%). В связи со строительством мусоросжигательного завода в городе Казани планируется вывоз твердых бытовых отходов в населенный пункт города. Алексеевское для дальнейшей сортировки и транспортировки в Казань. Жилищный фонд в районе составляет 494,2 тыс. Кв. Есть жилые здания из 533 единиц, из которых 516 являются заблокированными зданиями.

Сельское хозяйство Алкеевского района представлено следующими сельскохозяйственными единицами: ОАО «Красный Восток-Агро», ООО «Хузангаевское», ООО «ПСК-Салман», ООО «Яш Куч», 45 фермерских хозяйств (частные фермерские хозяйства) и личных подсобных хозяйств (ПФ). Строит и работает 28 семейных предприятий.

По состоянию на 1 июля 2018 года в регионе насчитывалось 464 малых и средних предприятия, в том числе 53 малых предприятия, 411 индивидуальных предпринимателей без правосубъектности, из которых 45 были фермерскими хозяйствами. В сферах торговли и общественного питания более 37% от общего числа малых и средних предприятий занято в сельском хозяйстве - 22%, в промышленности - 17%, в строительстве - 7,3%. Малый бизнес насчитывает около 1,3 тысячи рабочих мест. В структуре валового территориального продукта (ВТП) Алкеевского района доля оптовой и розничной торговли составляет около 30%.

Малые предприятия активно участвуют в проводимых конкурсах на поставку продукции для местных нужд региона. С их помощью ведется

строительство и реконструкция объектов здравоохранения, культуры, образования и жилья. Представители малого и среднего бизнеса активно участвуют в благотворительной деятельности округа в различных местных и республиканских мероприятиях. Сельскохозяйственные продукты, продукты питания для детских садов и школ приобретаются. Предприятия муниципального сектора экономики занимаются благоустройством населенных пунктов, заменяют и ремонтируют сеть уличного водоснабжения, обеспечивают теплом жителей района.

В системе муниципального образования насчитывается 11 средних, 9 основных средних школ, в которых обучается 2029 учащихся.

В округе действует 31 дошкольное учреждение, в котором обучаются 774 ребенка, работает 109 учителей.

Обеспечение реализации государственной политики в области социальной защиты населения в районе занято структурой социальной защиты. В ее состав входят: филиал республиканского центра материальной помощи (компенсационных выплат), ЦСОН «Забота»; Социальный приют для детей и подростков "Береза"; дом для престарелых и инвалидов.

## **2.2 Анализ использования земельного фонда муниципального образования**

Информация о сданных в аренду объектах недвижимости и поступлении денежных средств из бюджета Алкеевского района представлена в следующей таблице. 2.1.

Таблица 2.1 - Информация о сданных в аренду объектах недвижимости и поступлении денежных средств из бюджета Алкеевского района (тыс. руб.)

| Показатели                               | 2016 год | 2017год |
|------------------------------------------|----------|---------|
| Количество договоров аренды имущества по | 30       | 28      |

|                                                                          |       |       |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| состоянию на начало года                                                 |       |       |
| Задолженность по платежам по<br>состоянию на Начало года в<br>том числе: | 33,2  | 3,5   |
| дебиторская                                                              | 0     | 3,5   |
| кредиторская                                                             | 33,2  | 0     |
| Начислена арендная плата                                                 | 372,0 | 345,9 |
| Поступила арендная плата                                                 | 405,2 | 342,4 |
| Задолженность по платежам<br>по состоянию на конец года в<br>том числе:  | 0     | 0     |
| дебиторская                                                              | 0     | 0     |
| Кредиторская                                                             | 0     | 0     |

Кроме того, было заключено 39 соглашений о предоставлении недвижимости в свободное пользование. Общая площадь этих помещений составляет 5473,62 кв. Счетчики.

Реализация движимого и недвижимого имущества

В проверяемом периоде продажа муниципальной недвижимости не осуществлялась.

По состоянию на 1 января 2018 года общая площадь Алкеевского района составляет 172 676 га.

Таблица 2.2 - Реализация движимого и недвижимого имущества

| Категория земель                       | Всего: | Право распоряжения исполнительными органами |                        |                            |                                  | В частной собственности юр. лиц и граждан | Зем. участки, гос.собственность на которые не разграничена |
|----------------------------------------|--------|---------------------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                        |        | Федеральной власти                          | Республиканской власти | Муниципального образования | Пожизненное наследуемое владение |                                           |                                                            |
| Всего земель                           | 172676 | 35429                                       | 2,0                    | 929                        | 249                              | 101979                                    | 34088                                                      |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 129620 | -                                           | -                      | 929                        | 249                              | 100090                                    | 28352                                                      |
| Земли населенных пунктов               | 6083   | -                                           | 2,0                    | -                          | -                                | 1888                                      | 4193                                                       |
| Земли                                  |        |                                             |                        |                            |                                  |                                           |                                                            |

|                                   |       |       |   |   |   |   |      |
|-----------------------------------|-------|-------|---|---|---|---|------|
| промышленности                    | 503   | -     | - | - | - | 1 | 502  |
| Земли особо охраняемых территорий | -     | -     | - | - | - | - | -    |
| Земли лесного фонда               | 36470 | 35429 | - | - | - | - | 1041 |
| Земли водного фонда               | -     | -     | - | - | - | - | -    |
| Земли запаса                      | -     | -     | - | - | - | - | -    |

Продажа и сдача в аренду земельных участков осуществлялись в согласно Земельному кодексу Российской Федерации в соответствии с решениями главы исполкома Алкеевского муниципального района. Сдача в аренду земельных участков на аукционах не производилась.

В 2015 году собственникам недвижимости было продано 86 земельных участков общей площадью 17 га, сдано в аренду 115 участков площадью 503,6 га. Из них 87 предназначена для строительства жилых помещений.

В 2016 году 57 земельных участков общей площадью 503,6 га были проданы собственникам, 74 земельных участка общей площадью 52 га были сданы в аренду. Из них 63 под индивидуальное жилищное строительство.

В 2017 году по состоянию на 01.01.2008 г. 26 земельных участков общей площадью 4,2 га были проданы владельцам объектов недвижимости, 26 земельных участков общей площадью 4,7 га были сданы в аренду. Из них 23 предназначены для индивидуального жилищного строительства.

Информацию о состоянии платежей за аренду земли можно увидеть в таблице 2.3.

Таблица 2.3 - Сведения о состоянии расчетов по арендной плате за землю

| Показатели                                                                   | 2015 год | 2016 год | 2017 год |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| Количество договоров аренды зем. участков По состоянию на 01.01. в том числе | 637      | 577      | 425      |

|                                                                                |      |      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| Земли населенных пунктов                                                       | 529  | 460  | 308  |
| в т.ч под индивидуальное жилищное, строительство, ЛПХ                          | 472  | 360  | 257  |
| Земли сельскохозяйственного назначения                                         | 103  | 112  | 110  |
| Земли промышленности (вне поселений)                                           | 5    | 5    | 7    |
| Заключено договоров в том числе:                                               | 115  | 74   | 26   |
| Земли населенных пунктов                                                       | 102  | 69   | 25   |
| в т.ч под индивидуальное жилищное, строительство, ЛПХ                          | 87   | 63   | 24   |
| земли сельскохозяйственного назначения                                         | 112  | 3    | 1    |
| Земли промышленности (вне поселений)                                           | 1    | 1    | 0    |
| Расторгнуты договора По причине                                                | 175  | 226  | 26   |
| Оформления в собственность                                                     | 86   | 57   | 26   |
| Расторжения                                                                    | 13   | 44   | 2    |
| Прекращения права                                                              | 76   | 125  | 0    |
| Решения суда                                                                   | 0    | 0    | 0    |
| Количество договоров аренды зем. участков По состоянию на 31.12. в том числе   | 577  | 425  | 417  |
| Земли населенных пунктов                                                       | 460  | 308  | 301  |
| Под индивидуальное жилищное строительство ЛПХ                                  | 360  | 257  | 252  |
| земли сельскохозяйственного назначения                                         | 112  | 110  | 110  |
| Земли промышленности (вне поселений)                                           | 5    | 7    | 7    |
| Задолженность по платежам за арендную плату по состоянию на 01.01. (тыс.руб.): | 220  | 228  | 269  |
| Начислена арендная плата (тыс. рублей)                                         | 2761 | 1637 | 2039 |
| Поступила арендная плата (тыс. рублей)                                         | 2753 | 1596 | 1976 |
| Задолженность по платежам (тыс. рублей) По состоянию на 01.01.                 | 228  | 269  | 332  |

По данным Палаты на 01.01.2014 г. предъявлены исковые требования арендаторов со сроком более 3 месяцев на сумму 273 тыс. руб. В таблице 2.4 представлен объем дебиторской задолженности юридических лиц и фермеров

Таблица 2.4 – Объем дебиторской задолженности юридических лиц и фермеров

| Наименование арендатора | Сумма<br>месячного платежа<br>(рубли) |  | Задолженность по<br>состоянию на<br>01.01.2018<br>(рубли) | Дата<br>образования задолженности |
|-------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|-------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------|

|                               |                                       |  |          |              |
|-------------------------------|---------------------------------------|--|----------|--------------|
|                               | Юридические лица                      |  |          |              |
| Алексеевский аграрный колледж | 1957,93                               |  | 15848,02 | ноябрь 2016  |
| СХПК Хузангаевский            | 4645,71                               |  | 26837,32 | январь 2017  |
|                               | Главы крестьянско-фермерских хозяйств |  |          |              |
| Хамитов Фанис Габделахатович  | 976,94                                |  | 16608    | февраль 2016 |
| Гарифуллин А.Ю.               | 4163,86                               |  | 93635,99 | август 2015  |
| Итого:                        |                                       |  | 152929,3 |              |

Всем арендаторам, у которых имеется задолженность, направлены уведомления с просьбой погасить задолженность.

В день проверки в Алкеевском муниципальном районе действует ГУП «Кадастровый центр «Земля».

По итогам деятельности в 2015 году указанная компания получила прибыль в размере 18,0 тыс. Руб. По итогам деятельности за 2016 год получена прибыль в сумме 40,0 тыс. Руб. По результатам деятельности в 2017 году получена прибыль в размере 3,0 тыс. Руб. 30% указанных сумм было перечислено в доход местного бюджета:

- за 2015 год - 5,4 тысячи рублей;
- за 2016 год - 12,0 тыс. руб. ;
- выставлен счет на перечисление 3,0 тыс. руб. по итогам деятельности за 2017 год.

#### Собственность казначейства

По данным реестра, в день проведения проверки имущество казны района включало материальные ценности с первоначальной стоимостью 8 795,3 тыс. Руб. И остаточной стоимостью 6 585,1 тыс. Руб. (таблица 2.5).

По состоянию на 01.01.2008 г. имущество районной казны состояло из материальных ценностей начальной стоимостью 7 665,3 тыс. Руб., Остаточной стоимостью 5 491,1 тыс. Руб.

Таблица 2.5 - Реестр имущества казны по состоянию на 14.06.2017:

| Наименование и характеристика объекта                                  | Адрес                                                                                          | кол-во | площадь, кв.м. | год ввода (приобретения) | Балансовая стоимость, тыс.руб. | Остаточная стоимость, тыс.руб. |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Здание Карамалинского ФАП                                              | Алькеевский район.<br>С.<br>Карамала ул.<br>Габдуллы Тукая,<br>д.10                            | 1      | 48             | 1958                     | 31,4                           | 0,0                            |
| Здание котельной                                                       | с.Базарные Матаки,<br>ул. Базарная, д.2                                                        | 1      | 75             | 1974                     | 350,0                          | 0,0                            |
| Здание детского сада, 1эт.,кирпичный                                   | Алькеевский район,<br>с.<br>Борискино,<br>ул.Молодежная,<br>д.40                               | 1      | 337,4          | 1988                     | 6063,0                         | 5303,2                         |
| Здание котельной                                                       | Алькеевский район,<br>с.<br>Борискино,<br>ул.Молодежная,<br>д.40                               | 1      | 12             | 2004                     | 32,0                           | 29,9                           |
| Здание гаража                                                          | РТ,Алькеевский район, с.<br>Старое Алпарово,<br>ул.<br>Центральная, д.11                       | 1      | 22             | 1988                     | 26,1                           | 0,0                            |
| Автомашина «ЛАДА САМАРА» 4315036                                       | с.Базарные Матаки,<br>ул. Крайнова, д.58<br>(безвозмездное пользование общество инвалидов)     | 1      |                | 2006                     | 212,8                          | 0,0                            |
| Автомобиль ПАЗ 3205 VIN X1M3205C090005001                              | с.Базарные Матаки,<br>ул. Крайнова, д.58<br>(безвозмездное пользование ДОСАФ)                  | 1      |                | 2009                     | 950,0                          | 158,0                          |
| Портативный прибор для оперативного контроля наличия социальной защиты | с. Базарные Матаки,<br>ул. Крайнова, д.58<br>(безвозмездное пользование Алкогольной инспекции) | 1      |                | 2015                     | 12,6                           | 12,6                           |
| Здание детского сада, 1эт.,кирпичный                                   | д.<br>Татарское Тюгульбаево, ул. Мечетная,<br>д.1                                              | 1      | 58,2           | 1985                     | 1,4                            | 0,0                            |
| Здание котельной                                                       | д.<br>Татарское Тюгульбаево, ул. Мечетная,<br>д.1                                              | 1      | 17,5           | 2000                     | 58,6                           | 36,4                           |
| Котел                                                                  | д.<br>Татарское Тюгульбаево, ул. Мечетная,<br>д.1                                              | 1      |                | 2001                     | 12,4                           | 0,0                            |

|                                                    |                                                                                            |           |              |      |               |               |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|------|---------------|---------------|
| Автомашина «Шевроле Нива»<br>X9L212300G05797<br>20 | с. Базарные Матаки,<br>ул.<br>Крайнова, д.58<br>получено из<br>Совета муниц<br>образований | 1         |              | 2015 | 522,5         | 522,5         |
| Автомашина «Шевроле Нива»<br>X9L212300G05784<br>28 | с. Базарные Матаки,<br>ул.<br>Крайнова, д.58<br>получено из<br>Совета муниц<br>образований | 1         |              | 2015 | 522,5         | 522,5         |
| <b>ИТОГО</b>                                       |                                                                                            | <b>13</b> | <b>570,1</b> |      | <b>8795,3</b> | <b>6585,1</b> |

Таблиц 2.6 - Реестр имущества казны по состоянию на 01.01.2018:

| Наименование и характеристика объекта           | Адрес                                                                                       | кол-во   | площадь, кв.м. | год ввода (приобретения) | Балансовая стоимость, тыс.руб. | Остаточная стоимость, тыс. руб. |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Здание Карамалинского ФАП                       | Алькеевский район.<br>С.<br>Карамала ул.<br>Габдуллы Тукая,<br>д.10                         | 1        | 48             | 1958                     | 31,4                           | 0,0                             |
| Здание котельной                                | с.Базарные Матаки,<br>ул. Базарная, д.2                                                     | 1        | 75             | 1974                     | 350,0                          | 0,0                             |
| Здание детского сада, 1 эт., кирпичный          | Алькеевский район,<br>с.<br>Борискино,<br>ул.Молодежная,<br>д.40                            | 1        | 337,4          | 1988                     | 6063,0                         | 5303,2                          |
| Здание котельной                                | Алькеевский район,<br>с.<br>Борискино,<br>ул.Молодежная,<br>д.40                            | 1        | 12             | 2004                     | 32,0                           | 29,9                            |
| Здание гаража                                   | РТ, Алькеевский район, с.<br>Старое Алпарово,<br>ул.<br>Центральная, д.11                   | 1        | 22             | 1988                     | 26,1                           | 0,0                             |
| Автомашина «ЛАДА САМАРА» 4315036                | с.Базарные Матаки,<br>ул. Крайнова, д.58<br>(безвозмездное пользование обществом инвалидов) | 1        |                | 2006                     | 212,8                          | 0,0                             |
| Автомобиль ПАЗ 3205<br>VIN<br>X1M3205C090005001 | с.Базарные Матаки,<br>ул. Крайнова, д.58<br>(безвозмездное пользование ДОСАФ)               | 1        |                | 2009                     | 950,0                          | 158,0                           |
| <b>ИТОГО</b>                                    |                                                                                             | <b>7</b> | <b>494,4</b>   |                          | <b>7665,3</b>                  | <b>5491,1</b>                   |

В соответствии с требованиями Плана счетов бухгалтерского учета и

Инструкции по его применению,  
 утвержденными приказом Министерства финансов  
 Российской Федерации от 6 декабря 2010 г. № 162н,  
 движение финансовых активов казначейства в Бухгалтерский учет  
 должен быть отражен на счете 010800000  
 «Нефинансовые активы казначейских активов».

В то же время, согласно данным бухгалтерской отчетности Палаты, по состоянию на 1 января 2018 года имущество казначейства не занесено в этот счет.

### 2.3 Характеристика территории муниципального образования

В состав территории Района входят следующие поселения (табл. 2.7):

| №  | Сельские поселения                      | Количество населённых пунктов | Площадь, км <sup>2</sup> <sup>[24]</sup> |
|----|-----------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| 1  | Аппаковское сельское поселение          | 3                             | 59,049                                   |
| 2  | Базарно-Матакское сельское поселение    | 2                             | 56,210                                   |
| 3  | Борискинское сельское поселение         | 4                             | 49,143                                   |
| 4  | Верхнеколчуриновское сельское поселение | 4                             | 56,420                                   |
| 5  | Каргопольское сельское поселение        | 1                             | 51,570                                   |
| 6  | Кошкинское сельское поселение           | 3                             | 77,634                                   |
| 7  | Нижнеалькеевское сельское поселение     | 4                             | 69,060                                   |
| 8  | Нижнекачеевское сельское поселение      | 2                             | 31,695                                   |
| 9  | Новоургагарское сельское поселение      | 2                             | 38,203                                   |
| 10 | Салманское сельское поселение           | 7                             | 90,472                                   |
| 11 | Староалпаровское сельское поселение     | 3                             | 62,975                                   |
| 12 | Старокамкинское сельское поселение      | 4                             | 63,049                                   |
| 13 | Староматакское сельское поселение       | 6                             | 95,900                                   |

| №  | Сельские поселения                         | Количество населённых пунктов | Площадь, км <sup>2</sup> <sup>[24]</sup> |
|----|--------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| 14 | Старосалмановское сельское поселение       | 5                             | 101,352                                  |
| 15 | Старохурадинское сельское поселение        | 2                             | 43,289                                   |
| 16 | Старочелнинское сельское поселение         | 3                             | 88,151                                   |
| 17 | Тяжбердинское сельское поселение           | 2                             | 41,164                                   |
| 18 | Чувашско-Бродское сельское поселение       | 4                             | 107,005                                  |
| 19 | Чувашско-Бурнаевское сельское поселение    | 2                             | 74,647                                   |
| 20 | Шибашинское сельское поселение             | 4                             | 51,592                                   |
| 21 | Юхмачинское сельское поселение             | 3                             | 53,481                                   |
| 22 | всего сельские поселения                   | 70                            | 1 362,061                                |
| 23 | земли Гослесфонда (межселенная территория) |                               | 364,700                                  |
| 24 | АЛКЕЕВСКИЙ РАЙОН                           | 70                            | 1 726,761                                |

Границы района установлены Законом Республики Татарстан от 31 января 2005 г. N 10-ЗРТ «Об установлении границ территорий и статусе муниципального образования «Алкеевский муниципальный район» и муниципальных образований». по своей структуре »и определяют единую территорию муниципального образования.

Границы Района устанавливаются с учетом необходимости создания местными органами власти Района вопросов для решения вопросов местного значения межпоселкового характера, а также для осуществления определенных государственных полномочий на всей территории Региона, переданных этим органам. органы по федеральным законам и законам Республики Татарстан.

Изменение границ Района, его преобразование осуществляются в соответствии с законодательством Республики Татарстан в порядке, установленном законодательством.

Алкеевский муниципальный район расположен в южной части Республики Татарстан, на севере граничит с Алексеевским, на западе со Спасским, на востоке с Нурлатским муниципальным районом, а на юге с Ульяновской областью.

Общая площадь района составляет 172,68 тыс. Га. На территории 19,9 тыс. Человек. Административная структура Алкеевского муниципального района представлена 21 сельским поселением, в том числе 75 населенными пунктами. Административный центр района находится с. Базар Матаки.

Алкеевский муниципальный район является одним из крупнейших аграрных регионов республики. Предприятия агропромышленного комплекса равномерно рассредоточены по всем населенным пунктам района. Основными сельхозпроизводителями являются ОАО «Красный Восток Агро», ООО «Нижнее Качеево», СХК «Хузангаевский», ООО «Яш Куч», ООО «Салман» и ряд других. Пшеница, гречка, подсолнечник, сахарная свекла, кукуруза и другие культуры выращиваются в Алкеевском муниципальном районе. Основными отраслями животноводства являются мясное и молочное скотоводство, овцеводство и пчеловодство.

Производственный сектор в хозяйственном комплексе области представлен предприятиями мукомольной и кормовой промышленности (комбикормовый завод и элеватор ОАО «Красный Восток Агро»), предприятиями пищевой промышленности (ООО «Актай»), пекарнями и другими предприятиями по переработке сельскохозяйственной продукции. Помимо пищевой промышленности, производственный сектор представлен предприятиями промышленности строительных материалов, такими как асфальтобетонный завод ООО «Алексеевскдорстрой».

Инфраструктурные объекты включают предприятия и учреждения управления, образования, здравоохранения, ЖКХ, торговли, культуры и спорта.

Через территорию района проходят региональные дороги «Базарный Матаки-Мамыково», «Алексеевское-Высокий Колок» и другие.

Лесной фонд на территории Алкеевского района занимает площадь 36,5 тыс. Кв. Ха или только 21,1% от пораженного участка.

Природоохранный фонд области представлен государственным памятником природы "Татарско-Ачметьевское торфяное болото" и гидрологическим памятником природы регионального значения на реке Малый Черемшан.

Зонами с особыми условиями для использования территории Алкеевского района являются зоны охраны здоровья предприятий, технические средства и специальные зоны. санитарные перерывы в трубопроводах и на автомагистралях; водоохранные зоны поверхностных водоемов, зоны санитарной охраны источников питьевой воды, особо охраняемые природные территории. Природные экологические ограничения - это уклон, эрозия, процессы карст-суффозии, затопление земли, оседание и торфяная почва.

Пермские, неогеновые и четвертичные отложения участвуют в геологическом строении Алкеевского региона и влияют на условия планирования и строительства, а также на эксплуатацию сооружений. Неогеновые и четвертичные породы являются наиболее развитыми, верхнепермские отложения встречаются реже.

Структурно район находится в зоне глубокого погружения пермских отложений, Мелекесской впадины, которая восходит к четвертичному периоду. Депрессия заполнена отложениями верхнего плиоцена,

поэтому современный рельеф не отражает структурных особенностей района.

Пермская система представлена Верхнепермским отделом, в который входят отложения татарского слоя, состоящие из нижнего и верхнего подуровней.

Неогеновые отложения на территории Алкеевского района представлены только верхним разрезом - плиоценом. Они имеют древнюю эрозионную сеть, которая в целом соответствует современным, и относительно распространена только на мелководных водоразделах. Плиоценовые отложения представлены аллювиальным, аллювиальным морским и отстойным материалом, который состоит из темно-серых и серых алевроитовых глинистых камней. Есть также пески и серые песчаники.

Четвертичные образования развиты по всему району и представлены всеми подразделениями, разными генетическими типами. континентальных внеледниковых рядов. Их структура сочетает в себе образования полувлажных, умеренно влажных и перигляциальных осадочных образований. Состав и распределение четвертичных отложений определяется характером рельефа, новейшими тектоническими движениями, неоднократно меняющимися климатическими условиями, а в последние века и антропогенным воздействием. Аллювиальные отложения используют самый большой возрастной диапазон, максимальные мощности и довольно широкое распространение, наклонные (делювиально-солифлюкционные) и поверхностные (элю-делювиальные) образования характеризуются широким развитием. Местно встречаются эоловые, болотные и рукотворные месторождения малой мощности.

### **Глава 3. ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ НА ТЕРРИТОРИИ АЛЬКЕЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕ СПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

#### **3.1 Обоснование необходимости проведения инвентаризации земель**

Говоря о земельных отношениях, не стоит рассматривать только специализированных землеустройств, оборота и охраны земель, нормативных правовых актов. Тема, затронутая в этой диссертации, также непосредственно связана с регулированием муниципального управления и реформированием системы органов местного самоуправления.

В соответствии с Федеральным законом № 131-ФЗ от 6 октября 2003 г. «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации» и налоговым законодательством Российской Федерации основными налоговыми ставками по налогу на имущество являются налог на имущество и земельный налог с граждан, увеличивающий налоговую базу, Жизнь в общинах, способность решать обязанности местного самоуправления, в том числе в связи с реализацией приоритетных национальных проектов в области образования и медицины, граждан с доступным и комфортным жильем, развития агропромышленного комплекса. промышленный комплекс. Для создания налогооблагаемой базы Необходимо включить ранее предоставленные и незарегистрированные земли для граждан в налоговые и пассажирские перевозки, то есть уточнить свои пределы и районы, поставить кадастровые участки и зарегистрировать права на них в Федеральной Службе регистрации.

Что касается государственной и муниципальной собственности,

вопрос об увеличении налогооблагаемой базы земельного налога несколько иной: местные органы власти должны как можно скорее предоставлять земельных инвесторов потенциальным инвесторам.

Однако получение налоговых платежей не сопоставимо с суммой средств, которые муниципалитет может получить от продажи земли или аренды. Отсюда острая необходимость в инвентаре, как источнике этих средств. Для Алкеевского района

проблема финансовых доходов особенно актуальна: регион субсидируется, но у него также есть внушительный земельный фонд, который в настоящее время не используется в основном и не приносит дохода.

Даже если мы не принимаем во внимание земельный запас и лесные запасы, в Алкеевском районе достаточно сельскохозяйственных угодий, ранее предоставленных фермерам, работающим в саду и т. Д., И не используемых собственниками по различным причинам. Из 600 земельных участков, выделенных фермерам, в настоящее время используются только около 200.

По данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи, проведенной в 2016 году, удивительно большой процент земель этого ценного региона и для Российской Федерации в целом не используется собственниками или используется неэффективно.

Так, из 6 648,22 га, выделенных для садоводческих некоммерческих товариществ, только 3 613,3 га используются владельцами по прямому назначению. А 1598,2 га вообще не используются. Остальная часть земли либо используется неэффективно, либо владельцы и землепользователи не участвовали в переписи.

Процент неиспользованной земли, отведенной под дачное строительство, составляет более половины: из 397,3 га 174 15 не используются.

Из 48,4 га, предоставленных садоводческим товариществам, 32 га не используются.

Приведенные выше цифры наглядно демонстрируют неэффективность управления земельными ресурсами сегодня, и эта проблема особенно актуальна для сельскохозяйственных земель. Необходимость инвентаризации этих земель очевидна.

Как указывалось выше, основная проблема, связанная с частными земельными участками, заключается в том, что по большей части они являются условными земельными участками, не выделенными на земле и не поставленными по государственному кадастровому учету. Очевидно, что они должны быть зарегистрированы и участвовать в гражданских и налоговых делах. Это, очевидно, рационализация земельных отношений, урегулирование споров о пересечении земельных участков и т. д., а также основной источник местных домохозяйств.

Окончание ужасных мертвых Препятствие для регистрации прав на землю для граждан менее ограничено из-за сложности процедуры, но невозможности по объективным причинам в большинстве муниципалитетов до сих пор нет порядка разграничения участков в натуральном выражении, определения категорий и разрешенное использование. На многих участках они не определены или определены неправильно: например, разрешенное использование земель населенных пунктов обозначено как садоводство или огородничество. Для решения данного вопроса сначала необходимо уточнить на законодательном уровне процедуру определения категорий и допустимого использования ранее развернутых пакетов, а затем определение пакетов на местном уровне. в натуральной форме (чтобы избежать дублирования) путем изменения границ и определения областей, а также категорий и разрешенного использования, и, при необходимости, для

разделения областей с различными категориями и разрешенным использованием.

Эти мероприятия целесообразно проводить систематически и организовано, то есть в рамках инвентаризации земель Алкеевского района.

В то же время рынок земельных отношений в регионе совершенно непрозрачен, и специалисты МУП «Земельно-кадастровый центр» не всегда компетентны в этих вопросах земельных отношений.

Чтобы побудить граждан регистрировать свои права на ранее предоставленные участки, необходимо сделать эту процедуру максимально простой и прозрачной, где-то оптимизировать схему регистрации прав, где-то информировать население по вопросам земельного законодательства, а также повышение квалификации работников соответствующих служб.

Рационализация и оптимизация земельного законодательства и внедрение новых схем на муниципальном уровне - длительный процесс, и собственники земли, как заинтересованные стороны, являются инициаторами этого процесса. Изменения в законодательстве должны определяться конкретными проблемами и препятствиями при регистрации прав на землю. Таким образом, инвентаризация земли «снизу» постепенно происходит. Этот процесс естественен и реализуется сейчас.

Еще одной проблемой упорядочения земельных отношений, требующей скорейшего разрешения, является невозможность полной реализации схемы предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, указанных в Земельном кодексе.

Раздел 1.3 диссертации посвящен проблеме выделения земельных участков из государственной или муниципальной земли в собственность или аренду гражданам и юридическим лицам. А также ряд

причин, в силу которых порядок предоставления, предусмотренный Земельным кодексом Российской Федерации, в настоящий момент не действует.

В Алкеевском районе ситуация кардинально не отличается от общенациональной. И решением этой проблемы должно стать упорядочение и систематизация земельных отношений в регионе, т. Е. Инвентаризация земли.

В этом аспекте инвентарь должен быть «верхом». Органы местного самоуправления должны осуществлять комплекс мер по выявлению наиболее перспективных и ликвидных секторов земельного фонда, определять правовой статус этих земель, выделять те неэффективно используемые земельные участки, переводить их в резервные земли или в фонд перераспределения земель (в зависимости от по категориям), проводить работы по формированию этих сайтов и выставлять их на торги.

### **3.2 Порядок проведения инвентаризации земель Алкеевского муниципального района Республики Татарстан**

В соответствии с утвержденным постановлением Администрации Алкеевского района Республики Татарстан, МУП «Кадастровый центр «Земля» осуществляет государственный надзор за земельными участками, осуществляет геодезическую и картографическую деятельность, ведет геодезические работы и работы по инвентаризации земель всех стран. Категории, их отличия. Как уже упоминалось выше, чтобы оптимизировать процесс инвентаризации, его следует проводить в отношении наиболее ликвидных земельных участков. Для этого целесообразно провести на первом этапе анализ земельных участков в

Алкеевском районе.

Для проведения инвентаризации администрация Алкеевского района предоставил а картографические материалы, в том числе информацию о владельцах, арендаторах и субарендаторах.

Для сбора информации о земельных участках, которые были зарегистрированы и поставлены на государственный кадастровый учет, были заказаны кадастровые планы территории.

Анализ рынка показал, что наиболее перспективными с точки зрения последующей реализации в Алкеевском районе являются земельные участки для индивидуального жилищного строительства и строительства загородного дома по следующим направлениям:

- село Салманы;
- село Старые Матаки;
- село Базарные Матаки;
- село Апшаково;
- село Нижнее Алькеево.

Активность рынка земельных участков очень неравномерна (см. рисунок 3.1).

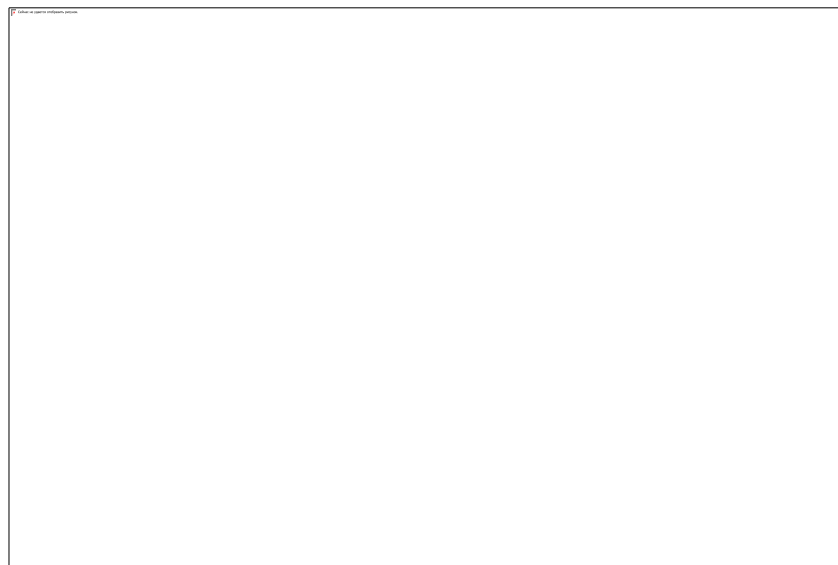


Рисунок 3.1 Структура спроса на рынке земельных участков

Как видно из диаграммы, наибольшее количество земельных участков видно на Анализ рынка с. Салманы показал, что приверженность посылок с. Салманы тоже маленькие и им 1,5-3 месяца. Из этого можно сделать вывод, что эти участки имеют наибольшую ликвидность. Также спрос на участки с. Старый Матаки.

Спрос на участки с. Салмана и с. Старый Матаки объясняется его близостью к городу, наличием сетей и расположением в зонах отдыха.

В рамках анализа рынка следует также определить среднюю стоимость земельных участков для каждой из вышеуказанных областей. Средняя стоимость 100 кв. м. показано в таблице 3.1.

Таблица 3.1 - Средняя стоимость 100 кв. м. каждого сектора рынка в тыс. руб.

| № п/п | Сектор рынка земельных участков | Средняя стоимость тыс. р./100 кв.м. |
|-------|---------------------------------|-------------------------------------|
| 1     | село Салманы                    | 70,28                               |
| 2     | село Старые Матаки              | 20,34                               |
| 3     | село Базарные Матаки            | 21,32                               |
| 4     | село Аппаково                   | 22                                  |
| 5     | село Нижнее Алькеево            | 14,23                               |

Анализируя данные таблицы 3.1, мы приходим к выводу, что наиболее дорогими являются участки с. Salmans. Однако не имеет смысла проводить инвентаризацию по этим участкам, поскольку из-за их высокой привлекательности они уже находятся в руках эффективных владельцев.

Примерно на одном уровне находятся цены на участки поселка Старый Матаки, посёлков Базарный Матаки и Аппаково.

Спрос на эти участки также достаточно высок, поэтому наиболее ликвидными и перспективными с точки зрения инвентаризации являются следующие направления: село Старая Матаки, село Базарные Матаки, село Аппаково.

Следующим шагом в выбранных территориальных районах является работа по выявлению неиспользуемых земельных участков и земельных участков, которые владельцы неэффективно используют или используют для других целей.

Наибольший процент неэффективных собственников и землепользователей наблюдается в отношении сельскохозяйственных земель из-за сравнительной простоты их получения (в основном до принятия Земельного кодекса) и специфики использования.

Поэтому сначала необходимо провести инвентаризацию сельскохозяйственных угодий и поиск земель, которые используются неэффективно, целесообразно проводить на основе данных Всероссийской сельскохозяйственной переписи.

С 1 февраля 2017 года по 1 марта 2017 года правительство Татарстана организовало «Народная инвентаризация» с целью выявления с помощью населения свободных, неиспользованных, ненадлежащим образом использованных земель, зданий и помещений.

Его целью является не только выявление, но и привлечение их к расширению экономического оборота налогооблагаемой базы, увеличению неналоговых поступлений в бюджет.

Любой гражданин Алкеевского района мог принять участие в этой акции и сообщить в Палату земельных и имущественных отношений о неиспользуемых земельных участках, пустующих зданиях, помещениях.

В качестве примера для инвентаризации можно

привести земельные участки, предоставленные следующим садоводческим некоммерческим партнерствам (см. Таблицу 3.2).

Таблица 3.2 – Сельскохозяйственные предприятия, не использующие выделенные им земельные участки

| № п\п | Наименование               | Общ площадь (га) | Местоположение        |
|-------|----------------------------|------------------|-----------------------|
| 1     | ОАО «Красный Восток Агро», | 24,8             | с. Базарные Матаки    |
| 2     | ООО «Нижнее Качеево»       | 17,8             | с Нижнее Качеево      |
| 3     | СХПК «Хузангаевский»       | 52,6             | с Сиктерме-Хузангаево |
| 4     | ООО «Яшь Куч»              | 4,6              | с Нижнее Алькеево     |
| 5     | ООО ПСК «Салман»           | 13,6             | с. Салманы            |
| 6     | СХПК «Алькеевский»         | 170              | с. Старые Матаки      |
| 7     | СХПК «Селекция»            | 38               | с. Базарные Матаки    |

Как показано в таблице 3.2, все вышеперечисленные районы расположены в наиболее перспективных районах.

Следующим этапом инвентаризации должно стать рассмотрение вопроса о выделении земли, установленного на предыдущем этапе: когда, кому и на каком основании.

Источником этой информации являются архивные данные. Если местоположение будет выбрано после 2012 года, информация будет храниться в архиве администрации Алкеевского района. Если необходимые данные имеются в архиве до введения нового закона штата МУП «Кадастровый центр «Земля».

Документами, которые могут содержать необходимую информацию, являются: указ о предоставлении земельного участка в собственность, аренда земельного участка у администрации, копии ситуационных планов, копии учредительных документов и т. д.

Анализируя вышеуказанные документы, необходимо обратить внимание на законность приобретения земли и соблюдение всех необходимых процедур. Например, при выделении земельных участков из лесным

участкам необходимым условием является первоначальный перевод земель из леса в нелесные. Следует отметить, что передача лесов первой категории является прерогативой Российской Федерации, вторая и третья является субъектом Федерации.

После определения землевладельца или землепользователя необходимо убедиться, что юридическое лицо существует сегодня. Если владелец или арендатор является физическим лицом, это означает, что он либо жив, либо наследники унаследовали в порядке, установленном законом. Если правообладателем является юридическое лицо, оно должно быть зарегистрировано в Федеральной налоговой службе, а в случаях, предусмотренных законом, в других органах (например, в органах юстиции) и осуществлять деятельность, предусмотренную уставом на данный момент.

,

Следующим этапом инвентаризации земли по вышеуказанной схеме являются переговоры с владельцем или арендатором, выяснение причин неиспользования или неэффективного использования и, в случае невозможности их устранения, отвода земельного участка в фонд перераспределения земли или переезд на заповедную землю. Процедура захвата участка может быть осуществлена добровольно (отказ владельца) или через судебные органы Российской Федерации в порядке, предусмотренном законодательством.

Согласно пункту 3 ст. 6 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» участок земли из земель сельскохозяйственного назначения может быть принудительно изъят у его владельца в судебном порядке в случае ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с

целевым назначением в течение трех лет.

После передачи земельного участка органы местного самоуправления должны выполнить процедуры формирования земельного участка, если он не сформирован, уточнения границ, регистрации в кадастре и подготовки к тендерам.

На последнем этапе муниципалитет организует тендеры на продажу земли. По результатам торгов определяется победитель, который приобретает право собственности на участок или право заключения договора аренды на срок, указанный в договоре.



Рисунок 3.2 – Схема

правообладателей муниципального образования Алькеевского района

Картографическая основа подготавливалась в программе MapInfo Professional, что позволило создать базу геоданных по основным параметрам проведенной инвентаризации (категория земель, собственник, кадастровая стоимость, арендатор, вид разрешенного использования, площадь и т.д.)

На основании

полученных результатов муниципалитету рекомендуется размещать в газете со списком выявленных землевладельцев и землепользователей информацию о необходимости проведения государственной регистрации и кадастровой регистрации, уточнять границы и ставить на кадастровую регистрацию, уточнять и вводить информацию о границах населенных пунктов в Алкеевском районе.

## **Глава IV. ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

В наиболее общем виде экономическая эффективность - это количественное соотношение двух величин - результатов проекта и понесенных затрат.

Существенным для принятия решения о платежеспособности инвестиционного проекта является Оценка экономической эффективности, которая включает как минимум два вида оценки.

1. Финансовая состоятельность проекта (финансовая оценка). Платежеспособность проекта анализируется в рамках его реализации.

2. Эффективность проекта (экономическая оценка) - оценивается способность проекта обеспечить разумные темпы роста инвестиций.

При оценке инвестиционных проектов теория инвестиционного анализа требует использования определенного набора аналитических методов и показателей, которые в совокупности дают достаточно надежный и объективный вывод о привлекательности рассматриваемого проекта.

Пять наиболее часто используемых методов оценки:

- Метод определения чистой приведенной стоимости (Net Present Value)
- Метод расчета инвестиционной доходности (Profitability Index)
- метод расчета внутренней нормы прибыли (внутренней нормы прибыли)
- метод расчета амортизационного периода (срока окупаемости)
- метод определения рентабельности бухгалтерского учета

(рентабельность инвестиций).

Центральным моментом в управлении инвестиционными проектами является выбор критериев оценки достижения целей. Среди многих известных финансовых критериев оценки инвестиционных проектов, каждый из которых имеет свои преимущества и недостатки, наиболее часто используются следующие.

1. Чистый бизнес-эффект - приведенная стоимость (чистая приведенная стоимость)

Используйте этот индикатор, чтобы определить величину эффекта проекта. Он основан на принципе дисконтирования денежных потоков и позволяет оценивать инвестиционные проекты на основе сравнения первоначальных затрат и денежных поступлений, полученных в течение прогнозируемого периода. Поскольку денежный поток распределяется во времени, он дисконтируется с использованием коэффициента дисконтирования. Чистый приведенный эффект равен разнице между суммой дохода по проекту и суммой инвестиций за все периоды реализации, уменьшенной до текущего момента времени с использованием коэффициента дисконтирования.

Чистый приведенный эффект, равный нулю, показывает, что если проект будет принят, стоимость компании (фирмы) не изменится, то есть благосостояние ее владельцев останется на том же уровне, и денежный поток будет достаточным только чтобы вернуть авансированный капитал. Положительное значение показывает, что если проект будет принят, стоимость компании возрастет и насколько вырастет стоимость активов инвестора в результате реализации этого проекта, поэтому предпочтение отдается проекту с наивысшей NPV. Проект принимается, если эффект чистого присутствия принимает положительное значение. Из двух

инвестиционных ситуаций предпочтительной является та, для которой NPV приобретает большее значение.

## 2. Коэффициент возврата инвестиций - ИП (от англ. Profitability Index)

Коэффициент

рентабельности показывает экономические выгоды инвестиционного проекта на каждый выпущенный рубль. Проект принимается, если значение нормы доходности больше 1.

## 3. Внутренняя процентная ставка - IRR (внутренняя процентная ставка)

Это самый объективный показатель, так как он напрямую не зависит от учетной ставки. На практике каждая инвестиционная компания, в том числе и в сфере недвижимости, использует различные источники. В качестве оплаты за использование средств, рекламируемых в компании, она выплачивает проценты, дивиденды, сборы, d. вызывает определенные затраты экономического потенциала. Показатель, характеризующий относительную величину этих затрат, называется ценой авансированного капитала ГЦБ.

IRR и CC показывают ожидаемую доходность проекта и, следовательно, максимально допустимые относительные затраты, связанные с этим проектом. Например, если проект полностью финансируется за счет коммерческого кредита, IRR устанавливает верхний предел процентной ставки по кредиту, превышение которого делает проект убыточным.

Так что экономический смысл IRR заключается в следующем: приемлемый проект - это проект, уровень доходности которого не ниже стоимости капитала, использованного для этого.

## 4. Модифицированная внутренняя норма доходности - MIRR (от англ. Модифицированная внутренняя норма доходности).

Этот индикатор аналогичен предыдущему и используется при анализе и оценке эффективности проектов с необычными денежными потоками, для которых показатель IRR

неэффективен, поскольку он может иметь несколько значений или не может быть найден вообще. Индекс измененной внутренней нормы доходности всегда является единственным значением и может использоваться вместо критерия IRR.

Проект принимается, если значение MIRR больше, чем цена коэффициента дисконтирования, или больше, чем цена используемого капитала.

#### 5. Срок окупаемости - PP (из английского периода окупаемости)

Срок окупаемости - это время, необходимое для полного возврата инвестиций. Оценка инвестиций, основанная на расчете срока окупаемости, целесообразна, если интересы инвестора включают не прибыльность проекта, а другие задачи (например, прорыв на рынке), поэтому ликвидность проекта имеет первостепенное значение. В этом случае предпочтение отдается проекту с минимальным сроком окупаемости.

Из приведенных выше показателей эффективности проектов для расчета уровня доходов муниципального образования от вложений в инвентарь наиболее перспективных с точки зрения спроса на рынке земли целесообразно использовать показатели рентабельности и рентабельности инвестиций. Следует иметь в виду, что проект может быть реализован в течение года. По этой причине движение денежных средств (прибыль) к дисконту нецелесообразно.

Чтобы определить эффективность инвентаризации земли, необходимо рассчитать потенциальный доход от продажи участков или заключить договор аренды и определить стоимость необходимых работ.

Рассчитайте предполагаемый доход от продажи выделенных площадей.

При анализе рынка была определена средняя стоимость земельных участков по секторам. Учитывая,

что нет сетей и коммуникаций в инвентаризованных областях, их рыночная стоимость будет ниже средней примерно на 20%.

Расчет потенциального дохода приведен в таблице 3.3.

Принимая во внимание, что доход, рассчитанный в таблице 3.3, является потенциальным, фактический доход будет отличаться от стоимости земли общего пользования, необходимой для функционирования садоводства.

Общие земли в среднем составляют около 10% от общей площади. Мы получаем реальный доход в размере 504 810 тыс. Руб.

Таблица 3.3 - Расчет потенциального дохода от продажи выбранных участков

| № п\п | Наименование               | Общая площадь | Средняя стоимость 1 га, в тыс. Руб. | Потенциальный доход, в тыс. Руб. |
|-------|----------------------------|---------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 1     | ОАО «Красный Восток Агро», | 24,8          | 1705                                | 42 284                           |
| 2     | ООО «Нижнее Качеево»       | 17,8          | 1705                                | 30 349                           |
| 3     | СХПК «Хузангаевский»       | 52,6          | 1760                                | 92 576                           |
| 4     | ООО «Яшь Куч»              | 4,6           | 1627                                | 7 484                            |
| 5     | ООО ПСК «Салман»           | 13,6          | 1627                                | 22 127                           |
| 6     | СХПК «Алькеевский»         | 170           | 1760                                | 299 200                          |
| 7     | СХПК «Селекция»            | 38            | 1760                                | 66 880                           |
| 8     | ИТОГО:                     |               |                                     | 560 900                          |

Согласно сведений МУП «Кадастровый центр «Земля», Стоимость года на инвентаризацию жилых комплексов в Алкеево, в том числе около 50 000 земельных участков:

1. Документ в наличии по предварительной договоренности 10 млн руб.
2. Геодезия и геодезия, картография - по предварительным оценкам, около 100 млн. Руб.

Стоимость инвентарного проекта земельных участков в

населенных пунктах Алькеевского района составляет около 500 миллионов рублей. относительно текущих расходов. Эти затраты учитывают расходы на оплату труда специалистов и содержание специализированной организации (накладные расходы). Эти расходы не включают капитальные вложения в покупку программных продуктов и специального оборудования.

Капитальные вложения в покупку оборудования с учетом структуры единовременных и текущих затрат (60% / 40%) составят 750 млн. руб.

Всего стоит 1250 млн руб.

Очевидно, что инвентаризация распространяется на весь земельный фонд, и только сельскохозяйственные угодья, а также земли населенных пунктов. По состоянию на 1 января 2007 года обе эти категории составляли 147,3 тыс. га.

С учетом того, что, согласно статистике, в настоящее время проводится инвентаризация около 20% территории страны, для инвентаризации необходимо 117,84 тыс. Га.

Поскольку общая стоимость землеустройства в поселках Алкеевский составляет 1250 миллионов рублей, стоимость гектара составляет 10 600 рублей.

Стоимость склада, отобранного исходя из спроса на землю, составляет  $10\,600 * 321,4 \text{ га} = 3\,406\,840$  рублей.

Эффективность земельного фонда оценивается с точки зрения доходности и возмещения затрат.

При рыночной цене земельного участка в размере 3 047 810 тыс. Руб. А стоимость хранения этих сайтов - 3 407 тыс. Руб., Прибыль - 501 403 тыс. Руб. Рентабельность продаж составит 99,3%.

Расчетный уровень рентабельности отражает высокую доходность деятельности по инвентаризации земель и решает не только социальные, но и экономические проблемы района,

который становится все более привлекательным для инвесторов.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На территории Российской Федерации, в областях субъектов, органов местного самоуправления и иных органов местного самоуправления, на землях определенных категорий, землях промышленных предприятий и населенных пунктов может быть проведена инвентаризация земель.

Как правило, инвентаризация происходит при отсутствии или неполных правоустанавливающих документах на землю, есть несоответствия с их фактическим местоположением и площадью, а также смена собственников земли. Процедура инвентаризации является обязательной, когда юридическое лицо реорганизуется для составления разделительного баланса или соглашения о слиянии.

Юридически утвержденные материалы являются основой для создания действительных правоустанавливающих документов, согласования и определения границ земельных участков, межевания и дальнейшей регистрации кадастровой регистрации.

Инвентаризация предоставленной земли комплексом мероприятий: подготовительные работы по сбору и анализу существующих правоустанавливающих документов, аэрофотосъемка, топографические и геодезические, картографические работы, другие необходимые обследования и изыскания, согласование земельных участков, формирование отчетной землеустроительной документации.

По результатам инвентаризации формируется кейс (отчет) по землеустройству, содержащий необходимые документы по землеустройству и карту (план) территории, на которой расположены местоположение, размеры, границы земельных участков, границы ограниченных участков, а также

свойства, которые прочно связаны с землей.

Исходя из состава работ, выполненных во время инвентаризации, важно отметить два аспекта:

1.

Инвентаризация должна проводиться специализированными государственными предприятиями.

2. Средства, выделенные на инвентаризацию, представляют собой бюджеты разных уровней в зависимости от распределения прав на землю.

Основная проблема с частной землей заключается в том, что это в основном условная земля, которая не закреплена за землей и не передана в государственный кадастровый реестр. Очевидно, что они должны быть зарегистрированы и привлечены к гражданским и налоговым вопросам. Это, очевидно, рационализация земельных отношений, урегулирование споров по поводу закрытия земель и т. д., также основной источник местных домохозяйств.

Чтобы решить эту проблему, сначала необходимо более четко определить на законодательном уровне процедуру определения категорий и допустимого использования ранее изготовленных пакетов, а затем на местном уровне провести различие между пакетами. в натуральной форме (чтобы избежать дублирования) путем изменения границ и определения областей, а также категорий и разрешенного использования, и, при необходимости, для разделения областей с различными категориями и разрешенным использованием.

Эти мероприятия целесообразно проводить систематически и организованно, то есть в рамках инвентаризации земель Алкеевского района.

Чтобы побудить граждан регистрировать свои права на ранее предоставленные участки, необходимо сделать эту процедуру максимально простой и прозрачной, где-то оптимизировать схему регистрации прав, где-то информировать население по вопросам земельного законодательства, а также

повышение квалификации работников соответствующих служб.

Рационализация и оптимизация земельного законодательства и внедрение новых схем на муниципальном уровне - длительный процесс, и собственники земли, как заинтересованные стороны, являются инициаторами этого процесса. Изменения в законодательстве должны определяться конкретными проблемами и препятствиями при регистрации прав на землю. Таким образом, инвентаризация земли «снизу» постепенно происходит. Этот процесс естественен и реализуется сейчас.

Таким образом, цели и задачи данной работы были достигнуты.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ЗК РФ)
3. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О землеустройстве» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)
4. Белоусов Н. В. Закон об обороте сельхозземель нужно срочно улучшать// Газета «Крестьянские Ведомости». 2015. №4. – С. 12-16
5. Дудников Ю. З. Новая система налогообложения земельных участков. // «Кадастровый вестник». 2017. №2
6. Захаров В. А. Возникновение и развитие земельного кадастра. // «Кадастровый вестник». 2017. №3
7. Иванченко Г. П. Кадастровая оценка земель. // «Коммерсант». 2018. №2
8. Кухтин П.В. Управление земельными ресурсами/ Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В. – Питер, 2017, – 382 с.
9. Лашенков К. Б. Вопросы регулирования земельных отношений в решениях конституционного суда Р. Ф. // «Кадастровый вестник». 2016. №1
10. Мальков А. В. Перспективы развития государственного технического учета объектов капитального строительства. // «Вопросы оценки». 2018. №4
11. Мишустин М. Б. В защиту прав собственности // «Экономика и жизнь». 2014. № 18
12. Перепелкина А.А. Оптимизация принципов территориального планирования муниципальных образований в условиях глобализации А.А. Перепелкина, И.В. Нечаев, Т.В. Вергун // Региональные аспекты

функционирования гостиничной индустрии материалы Всероссийского научнопрактического семинара. Российский государственный социальный университет. Филиал в г. Ставрополе; под редакцией О. Ю. Колосовой, Т. В. Вергун, Ю.С. Авраменко. Ставрополь, 2014. С. 71-76.

13. Перов А.Ю. Анализ состояния земельного фонда и совершенствование развития арендных отношений / А. Ю. Перов // Кадастр земельных ресурсов: состояние, проблемы и перспективы развития: материалы Междунар. науч. – практ. конф. (Новочеркасск, 05 июня 2017 г.) / Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт ФГБОУ ВПО "Донской государственный аграрный университет". – Новочеркасск, 2017. – С. 49 – 55.

14. Петросенко А. В. Управление земельными ресурсами в РФ. // «Экономика и жизнь». 2018. №9

15. Подколзин О.А. Оценка использования земель сельскохозяйственного назначения в Ставропольском крае / О.А. Подколзин, М.С. Жихарева, А.Ю. Перов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2016. – №8. – С. 11–14.

16. Полукошко В. В. Нельзя допускать «ваучеризацию» земельных долей. // «Кадастровый вестник». 2016. №3

17. Самолетов А. С. Учет земель – базовая функция государственного регулирования земельных отношений. // «Кадастровый вестник». 2017. №1

18. Юрченко К.А. Упорядочение землевладений (землепользователей) на основе проведения комплекса землеустроительных работ. //К.А. Юрченко. Журнал «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель». – М.: Из-во «Панорама». - №9. – 2018.-С.36-41

19. Сидоренко Г. В. Разрешение земельных споров. // «Земельное право». 2017. №6

20. Феофилактов А.С. Земельные права

государственных (муниципальных) учреждений: проблемы реализации и защиты // Журнал «Арбитражная практика». 2018. № 03

21. Филимофитская А. Г. Налогообложение земель на основе кадастровой стоимости. // «Кадастровый вестник». 2018. №1

22. Хорватов Р. Н. Проведение земельной реформы. // «Земля». 2015. №7

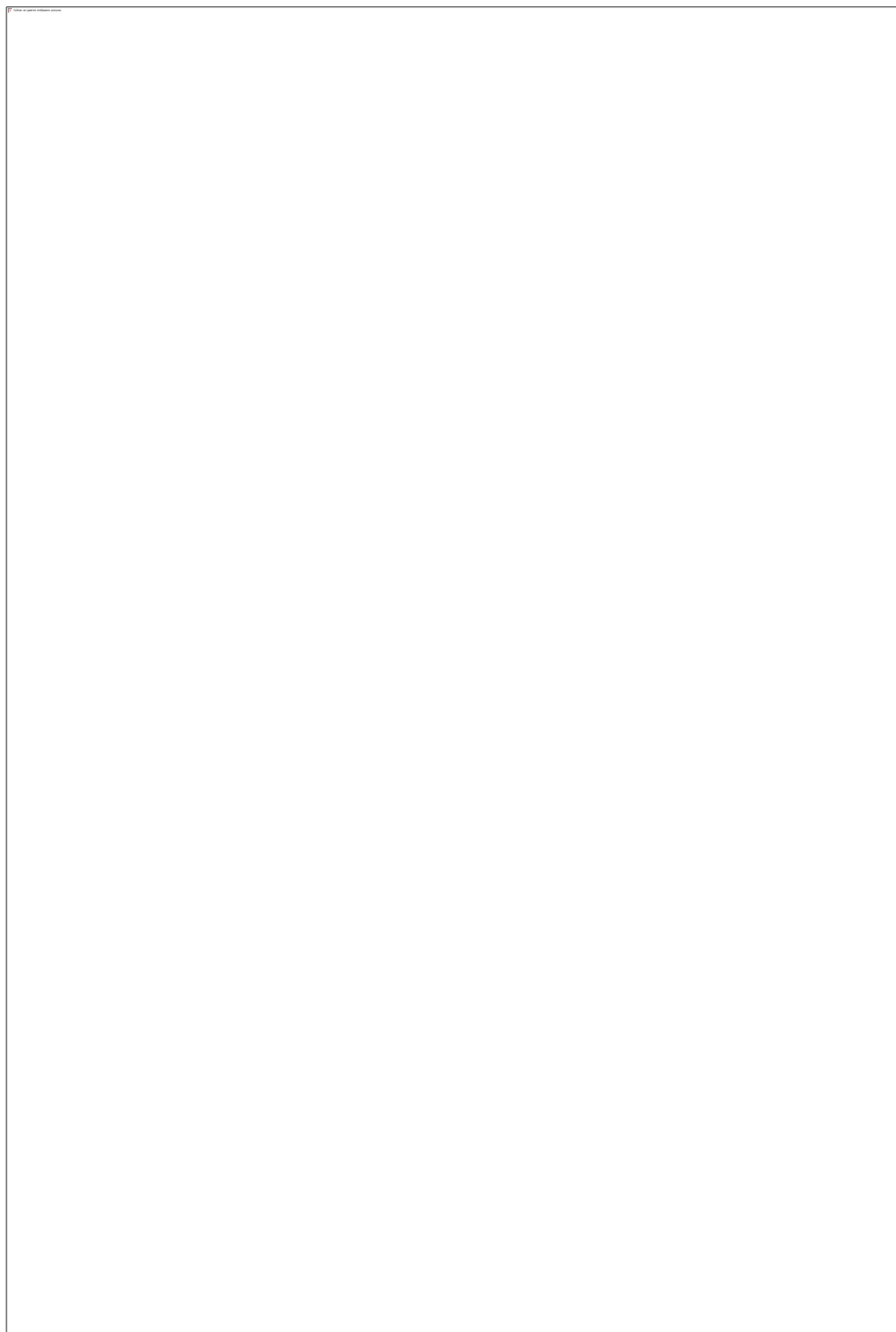
23. Янюк Р. Г. Обоснование параметров рыночной оценки сельскохозяйственных угодий. // «Кадастровый вестник». 2018. №2

24. Инвентаризация земель [Электронный ресурс].- Режим доступа <http://studopedia.ru/>, свободный.

25. Коротаев Н. А., Шошина К. В., Алешко Р. А. Разработка информационной системы для инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения // Молодой ученый. — 2015. — №13.1. — С. 19-22. — URL <https://moluch.ru/archive/93/20831/> (дата обращения: 19.12.2018).

26. Официальный сайт Республики Татарстан <http://tatarstan.ru/>.

**Карта –схема  
муниципального образования «Алькеевский муниципальный район»**



## Приложение 2

### Состав Алькеевского района

| №  | Сельские поселения                    | Административный центр | Количество населённых пунктов | Население            | Площадь, км <sup>2</sup> [24] | Плотность населения | Национальный состав (2010) |
|----|---------------------------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------|
| 1  | Аппаковское сельское поселение        | село Аппаково          | 3                             | 590 <sup>[1]</sup>   | 59,049                        | 10                  | татары-51%, чуваша-41%     |
| 2  | Базарно-Матакское сельское поселение  | село Базарные Матаки   | 2                             | 6 275 <sup>[1]</sup> | 56,210                        | 111.6               | татары-71%, русские-20%    |
| 3  | Борискинское сельское поселение       | село Борискино         | 4                             | 760 <sup>[1]</sup>   | 49,143                        | 15.5                | чуваша-51%, татары-34%     |
| 4  | Верхнеколчуринское сельское поселение | село Верхнее Колчурино | 4                             | 536 <sup>[1]</sup>   | 56,420                        | 9.5                 | чуваша-77%, русские-20%    |
| 5  | Каргопольское сельское поселение      | село Каргополь         | 1                             | 413 <sup>[1]</sup>   | 51,570                        | 8                   | татары-98%                 |
| 6  | Кошкинское сельское поселение         | село Кошки             | 3                             | 249 <sup>[1]</sup>   | 77,634                        | 3.2                 | татары-52%, русские-42%    |
| 7  | Нижнеалькеевское сельское поселение   | село Нижнее Алькеево   | 4                             | 1 189 <sup>[1]</sup> | 69,060                        | 17.2                | татары-98%                 |
| 8  | Нижнекачеевское сельское поселение    | село Нижнее Качеево    | 2                             | 510 <sup>[1]</sup>   | 31,695                        | 16.1                | чуваша-67%, русские-31%    |
| 9  | Новоургагарское сельское поселение    | село Новые Ургагары    | 2                             | 337 <sup>[1]</sup>   | 38,203                        | 8.8                 | татары-98%                 |
| 10 | Салманское сельское поселение         | село Салманы           | 7                             | 801 <sup>[1]</sup>   | 90,472                        | 8.9                 | татары-54%, русские-40%    |
| 11 | Староалпаровское сельское поселение   | село Старое Алпарово   | 3                             | 559 <sup>[1]</sup>   | 62,975                        | 8.9                 | татары-99%                 |
| 12 | Старокамкинское сельское поселение    | село Старое Камкино    | 4                             | 377 <sup>[1]</sup>   | 63,049                        | 6                   | татары-99%                 |
| 13 | Староматакское сельское поселение     | село Старые Матаки     | 6                             | 911 <sup>[1]</sup>   | 95,900                        | 9.5                 | чуваша-78%, русские-13%    |
| 14 | Старосалмановское                     | село Стар              | 5                             | 732 <sup>[1]</sup>   | 101,352                       | 7.2                 | татары-61%,                |

| №  | Сельские поселения                         | Административный центр  | Количество населённых пунктов | Население             | Площадь, км <sup>2</sup> [24] | Плотность населения | Национальный состав (2010)    |
|----|--------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|
|    | е сельское поселение                       | ые Салма ны             |                               |                       |                               |                     | чуваши-30%                    |
| 15 | Старохурадинское сельское поселение        | село Старая Хурада      | 2                             | 506 <sup>[1]</sup>    | 43,289                        | 11.7                | чуваши-86%,<br>русские-12%    |
| 16 | Старочелнинское сельское поселение         | село Старые Челны       | 3                             | 507 <sup>[1]</sup>    | 88,151                        | 5.8                 | татары-100%                   |
| 17 | Тяжбердинское сельское поселение           | село Тяжбердино         | 2                             | 442 <sup>[1]</sup>    | 41,164                        | 10.7                | татары-87%,<br>русские-11%    |
| 18 | Чувашско-Бродское сельское поселение       | село Чувашский Брод     | 4                             | 1 128 <sup>[1]</sup>  | 107,005                       | 10.5                | татары-83%,<br>русские-14%    |
| 19 | Чувашско-Бурнаевское сельское поселение    | село Чувашское Бурнаево | 2                             | →761 <sup>[1]</sup>   | 74,647                        | 10.2                | татары-50%,<br>чуваши-48%     |
| 20 | Шибашинское сельское поселение             | село Русские Шибашы     | 4                             | 341 <sup>[1]</sup>    | 51,592                        | 6.6                 | татары-92%                    |
| 21 | Юхмачинское сельское поселение             | село Юхмачи             | 3                             | 1 367 <sup>[1]</sup>  | 53,481                        | 25.6                | татары-60%,<br>русские-31%    |
| 22 | все сельские поселения                     |                         | 70                            | 19 291 <sup>[1]</sup> | 1 362,061                     | 14.2                | татары-64,2%,<br>чуваши-19,2% |
| 23 | земли Гослесфонда (межселенная территория) |                         |                               | 0                     | 364,700                       | 0                   |                               |
| 24 | АЛЬКЕЕВСКИЙ РАЙОН                          |                         | 70                            | 19 291 <sup>[1]</sup> | 1 726,761                     | 11.2                | татары-64,2%,<br>чуваши-19,2% |