

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Казанский государственный аграрный университет»**

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

**Направление подготовки 21.04.02 – землеустройство и кадастры.
Программа «Земельные ресурсы Республики Татарстан и приёмы
рационального их использования»**

**Научный руководитель магистерской программы
профессор Владимиров В.П.**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

**на тему: « Учет и управление земельными ресурсами муниципальных
образований
(на примере Азнакаевского муниципального района Республики
Татарстан)»**

Выполнила – Галеева Лилия Альбертовна

**Научный руководитель -
д.с.-х.н., профессор**

_____Владимиров В.П.

Допущена к защите -

зав. выпускающей кафедры, профессор _____Сафиоллин Ф.Н.

Казань – 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
ВВЕДЕНИЕ.....	4
Глава I. ПРАВОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ.....	11
1.1. Историческое развитие законодательства об учете земель в России.....	11
1.2. Правовое понятие, цели и задачи государственного учета земель на современном этапе.....	17
1.3. Правовое содержание кадастровой информации о земельных участках.....	28
Глава II. УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В АЗНАКАЕВСКОМ РАЙОНЕ НА ОСНОВЕ КАДАСТРОВОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	31
2.1. Использование кадастровой информации при принятии управленческих решений.....	31
2.2. Регулирование земельно-имущественными отношениями в Азнакаевском районе.....	34
2.3. Формирование и анализ рынка земли в Азнакаевском районе.....	39
Глава III. ПРАВОВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА.....	49
3.1. Государственный кадастр недвижимости как основной механизм управления земельными ресурсами.....	49
3.2. Применение автоматизированных земельно-информационных систем при управлении земельными ресурсами.....	81

3.3. Экономическая эффективность управления земельными ресурсами.....	86
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	94
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	97
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	101

ВВЕДЕНИЕ

Как известно, исторически к возникновению учета земельных участков привела необходимость защиты земельного владения и собственности. Эта роль учетной деятельности публичной власти прослеживалась на протяжении долгого времени, и сохранилась по настоящее время. Вместе с тем, на современном этапе развития общества, когда в природе происходят серьезные деградационные процессы, помимо защиты прав на землю и фискальной функции кадастра, перед учетом земель могут быть поставлены новые задачи. Одной из таких существенных задач считаем сохранение земли как компонента окружающей среды.

В связи с утверждением Приказа Минэкономразвития РФ от 18 декабря 2009 г. № 534 концепции создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, в которой предлагается объединить государственный кадастр недвижимости и единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в единый информационный ресурс, перспективы развития системы учета недвижимого имущества, в том числе и земельных участков, без учета экологической составляющей, вызывают оправданные опасения.

Во-первых, учитывая самую значительную в мире площадь нашего государства – 17 098 200 гектар¹, возникает вопрос о применимости такой системы, создаваемой по аналогии с рядом зарубежных стран (Дании, Швеции, Нидерландах, Норвегии) к России.

Во-вторых, идея концепции заменить достаточно новый Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» очередным законодательным актом, регулирующим одновременно и процедуру учета, и процедуру регистрации прав на недвижимость, вероятнее

По данным были официального было сайта если Федеральной иные

службы если государственной виде статистики этих по состоянию года на 01.01.2009г.

всего, не будет способствовать стабильности отношений. Ряд проблем, связанных с правоприменением Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» до сих пор не разрешен. Сомнительно, что принятие нового закона эти проблемы снимет – любой нормативный акт требует проверки временем.

В-третьих, заложенная в основу концепции идея объединения двух информационных систем - единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости позволяет в очередной раз убедиться, что законодателем земельный участок рассматривается только как объект недвижимости, но не как природный ресурс. Хотя задача устойчивого развития территорий и остро стоящая сегодня задача сохранения благоприятной для человека окружающей среды требуют не ослаблять внимание к природоохранной составляющей земельных отношений.

Помимо обозначенных идей, обоснованные вопросы вызывают еще и высказываемые в настоящее время мнения по поводу необходимости отмены деления земель на категории и замены их территориальным зонированием. Нам представляется, что внесение таких поправок требует детального обсуждения и анализа последствий, поскольку эти два института не дублируют, а взаимодополняют друг друга.

Все эти факторы обусловили выбор темы исследования, а также определили актуальность работы.

Степень научной разработанности темы. Отдельные вопросы государственного кадастрового учета земель, порядка ведения государственного земельного кадастра, его роли в управлении земельными ресурсами исследовались в работах С.А.Боголюбова, М.М.Бринчука,

Г.А.Волкова, Г.В. Выпхановой, А.К. Голиченкова, Ю.Г.Жарикова, И.А.Иконицкой, Н.В.Кичигина, О.С.Колбасова, В.И.Колотинской, Н.И.Краснова, Е.Л. Мининой, В.В.Петрова, Г.Н.Полянской, А.А. Попова, В.В.Устюковой, Н.И.Хлуденевой, В.Н. Хлыстуна, Л.Б.Шейнина, А.Л.Ялбулганова и других. Диссертационные исследования по теме государственного кадастрового учета земель в правовом аспекте представлены работами М.Н.Гаврилюк («Правовое регулирование государственного кадастрового учета земельных участков», 2006г.), Э.А.Гряды («Земельный кадастр РФ: правовой аспект», 2001г.), В.Н.Сидоренко («Правовое регулирование ведения государственного земельного кадастра», 2002г.), В.Л.Суровцева («Правовое обеспечение государственного учета земель», 1987г.). В экономическом и управленческом аспектах государственного кадастра недвижимости диссертационные исследования представлены работами Г.В.Комлевой («Управление земельно-имущественным комплексом на основе формирования государственного кадастра объектов недвижимости», 2006), А.Г.Золкина («Управление земельными ресурсами городов на основе земельно-кадастровых данных (на примере Московской области)», 2007г.).

В диссертации К.В.Симоновой («Правовое обеспечение кадастрового учета земельных участков», 2010г.) проводится мысль, заключающаяся в том, что учет земельных участков должен предусматривать не только возможность их индивидуализации, но и определения правового режима, поскольку земля – это объект недвижимости особого рода. Однако содержание данного исследования, в котором рассмотрены отдельные правовые проблемы государственного кадастрового учета не позволяет говорить о преимущественно эколого-правовой направленности исследования.

Возможности применения кадастровой информации для целей эколого-ориентированного государственного управления земельными ресурсами, экологический потенциал государственного кадастра недвижимости, остаются недостаточно исследованными.

Научная новизна исследования заключается в обосновании позиции, согласно которой на современном этапе развития общества перед системой государственного кадастра недвижимости стоят задачи не только обеспечения возможности участия земельного участка в гражданском обороте, защиты прав на землю или взимания земельного налога, но и сохранения благоприятной окружающей среды. В связи с этим, объективно назрела необходимость создания эколого-ориентированной модели учета земельных участков. В работе исследуются возможности создания такой модели на базе имеющейся правовой основы, а также возможности использования кадастровой информации для целей эколого-ориентированного государственного управления земельными ресурсами. В диссертации также предложены варианты решения правовых проблем, возникающих при ведении государственного кадастра недвижимости в части учета особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территорий, границ категорий земель.

Предмет исследования. Предметом исследования являются правовые нормы, регламентирующие порядок ведения государственного кадастра недвижимости и содержание земельно-кадастровых данных в ретроспективном, современном и перспективном контексте; правоприменительная практика, в том числе судебная в сфере государственного кадастрового учета земельных участков; статистическая информация в области земельных отношений и кадастрового учета; собственно сведения государственного кадастра недвижимости в отношении особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями

использования территорий, границ категорий земель, научные подходы и теоретические положения, обосновывающие значимость кадастровой информации для эффективного управления земельными ресурсами.

Цели и задачи исследования. Целью исследования является анализ современного состояния системы государственного учета земельных участков с позиции охраны окружающей среды, выявление тенденций развития правового регулирования государственного кадастрового учета земель, формирование комплексного научного представления о возможностях использования кадастровой информации для целей эффективного (эколого-ориентированного) государственного управления земельными ресурсами, а также разработка теоретических рекомендаций по совершенствованию правового регулирования в данной сфере.

Для достижения указанной цели автор поставил следующие задачи:

- изучить процесс становления системы учета земельных участков и ее современное состояние,
- определить цели учета земельных участков на историческом и современном этапах развития общества,
- провести системный анализ действующих правовых актов, регулирующих ведение государственного кадастра недвижимости, и выявить их недостатки в обеспечении охраны окружающей среды,
- проанализировать состав информации государственного кадастра недвижимости на предмет ее достаточности для принятия экологически обоснованных государственных управленческих решений и охраны земли как природного ресурса,
- исследовать практику государственного кадастрового учета на основании статистических данных, сведений государственного кадастра недвижимости и судебной практики по делам в рассматриваемой сфере правоотношений,

- выявить правовые проблемы, возникающие при ведении государственного кадастрового учета особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территорий, границ категорий земель и предложить способы их разрешения,
- определить понятие эффективного государственного управления земельными ресурсами,
- оценить правовые возможности использования кадастровой информации для целей эффективного, эколого-ориентированного государственного управления земельными ресурсами и сохранения благоприятной окружающей среды.

Методологическую основу исследования составили общенаучные методы познания: исторический, формально-логический, системный, статистический и сравнительный анализ; а также частнонаучные методы: технико-юридический анализ, толкование.

Теоретическую основу исследования в области общей теории государства и права составили результаты научных трудов С.С.Алексеева, А.В.Малько, М.Н. Марченко, Н.И.Матузова, А.В.Мелехина, А.С. Пиголкина. В области теории государственного управления в основу диссертации положены идеи А.П. Алехина, А.Ф.Ноздрачева, Л.Л.Попова, Ю.А.Тихомирова. Исторический анализ развития системы учета земельных участков проведен на основе исследований А.Г.Анисимова, А.А.Варламова, С.Веселовского, С.А.Гальченко, О.Горб-Ромашкевича, М.М.Демидова, А.Э.Каримова, С.Д.Кошкиной, В.И.Мельникова, И.Н.Миклашевского, И.Д.Шулейкина. Специальной теоретической основой исследования являются труды ученых – специалистов в области теории природоресурсного, земельного, экологического и аграрного права: С.А.Боголюбова, М.М. Бринчука, М.И.Васильевой, Г.А.Волкова, Г.В.Выпхановой, Е.А. Галиновской, А.К.Голиченкова, О.Л.Дубовик,

Ю.Г.Жарикова, И.А.Игнатъевой, И.А.Иконицкой, О.С.Колбасова, В.И.Колотинской, Н.И. Краснова, О.И.Крассова, Е.Л.Мининой, В.В.Никишина, В.В.Петрова, Н.А. Сыродоева, Л.Б.Шейнина.

В части теории государственного кадастрового учета земель и управления земельными ресурсами в основу диссертации легли труды А.А.Варламова, О.Д.Гнаткович, В.Н.Гречихина, А.Г.Золкина, Г.В.Комлевой, Н.Н.Корневой, Т.П.Магазенщикова, А.П.Сапожникова, И.Д.Стафийчука, В.Л.Суровцева, А.А. Ялбулганова.

Информационно-практическую основу исследования составили государственные доклады, статистические данные, размещенные на сайтах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (www.rosreestr.ru), Министерства природных ресурсов и экологии (www.mnr.gov.ru), Министерства сельского хозяйства РФ (www.mcx.ru), сведения государственного кадастра недвижимости, полученные по запросам диссертанта, ответы на обращения диссертанта государственных органов, а также материалы судебной практики.

Глава I. ПРАВОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ

1.1. Историческое развитие законодательства об учете земель в России

Изучение земель, их описание и учет начались еще с 13 века (первая татарская перепись земель проведена в 13 веке) и продолжались в виде Писцовых описаний. Наряду с татарскими переписями описанием земель также занимались русские князья. С целью определения размеров взимания татарской дани и налогов, составлялись писцовые книги, представляющие собой сводные документы хозяйственных описаний, систематически проводившиеся в России в 15-17 веках и служившие основанием для податного земельного обложения. При Иване Грозном были описаны почти все земли России.

В 16 веке было создано учреждение Поместный приказ, который вел земельные книги, регистрировал переход землевладений от одного лица к другому, решал земельные споры. Также Поместный приказ наделял служилых людей поместьями, вел учет пустовавших поместных земель, вел регистрацию и контроль изменений в сфере феодального землевладения, проводил описания земель и переписи населения, являлся центральной судебной инстанцией в области земельных отношений.[9, с.159-165]

В царствование Иоанна IV был составлен для межевщиков писцовый наказ, действовавший, с дополнениями, до конца XVII в. По Писцовому наказу 1684 года проводились всеобщие валовые межевания с проверкой прав каждого владельца. Первоначально межевание служило для государственных и общественных целей, а с Михаила Федоровича оно принимает вид правительственного учреждения. В писцовых наказах упоминается владение черездесятинное, черезземельное, через полосу, полосное. В писцовом наказе 1681 года принято за правило межевать землю

каждого землевладельца порознь, не оставляя двух или нескольких человек в общем владении. В писцовых наказах 1683 и 1684 годов (последний - самый важный) допущено отступление: помещикам, которые владели землями через десятину без всяких ссор, дозволено было, по их желанию, оставаться не размежеванными, с отмежеванием лишь их участка от посторонних помещиков и вотчинников. Само правительство упрочивало, таким образом, чересполосное владение.

В развитии земельно-имущественных отношений значительна роль Петра I: был ликвидирован Поместный приказ и создана Вотчинная коллегия, уничтожена поместная система (вместо вотчин и поместий - имения), введена подушная подать вместо надельного взимания земельного налога, проведена секуляризация, то есть изъятие монастырских земель в пользу государства, а также составлена карта России.

С целью юридического закрепления права собственности на землю, находящуюся в фактическом пользовании, в 1754 году начались работы по Генеральному межеванию земель в общегосударственном масштабе. Был издан Манифест о межевании земель, написана Инструкция по выполнению работ, открыта Межевая школа для подготовки квалифицированных специалистов, землеустроительные училища, изданы учебники. Таким образом, к концу 18 века была выполнена значительная работа, итоги которой заключались в том, что была сформирована технология межевых работ и большой архив кадастровых планов, межевых книг, кадастровыми съемками была охвачена европейская часть России, что повлекло за собой скорейшее развитие земельных правоотношений.[10, с.97-99]

В 1864 году наряду с отменой крепостного права была проведена **земельная реформа**. Именно в это время начались основные земельные преобразования в нашей стране, которые радикально изменили ее земельно-правовой строй.

Правовой основой проведения земельной реформы послужили принятый в феврале Манифест об отмене крепостного права Положение о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости.

В результате проведения реформы крестьяне получали земельные наделы по соглашению с помещиком за выкуп, на что государство давало ссуды. То есть в соответствии с принятым Положением крестьяне были провозглашены свободными обывателями, имеющими как личные, так и имущественные права. За помещиками теперь сохранялось право собственности на землю, а крестьяне за определенные повинности получали в постоянное пользование землю. Все это привело к тому, что не смотря на то, что собственниками крестьяне так и не стали, они тем не менее превратились в субъектов права постоянного пользования. Таким образом, признание крестьянина субъектом права собственности на землю стало важнейшим в земельной реформе 1861 года.

Положением также было предусмотрено, что кроме физических лиц - крестьян - приобретать землю в собственность могло и сельское общество (как юридическое лицо), имеющее право распоряжения этими землями по своему усмотрению. Член сельского общества имел право требовать выделение ему в собственность участок земли, который был соразмерен с долей его участия в приобретении земли обществом. В случае если выделение было невозможным, член сельского общества имел право возмещения убытка в виде денежной компенсации.

Несмотря на то, что большое количество задач, стоящих перед земельной реформой 1861 года, так и не было выполнено, в России завершился феодально-крепостнический строй и начался переход к созданию капиталистической (рыночной) системы сельского хозяйства.[11, с.45-49]

В 1905 - 1916 годах была проведена **Столыпинская аграрная реформа**, идея которой состояла в насильственном разрушении общины и

насаждении частной крестьянской земельной собственности (формирование хуторских хозяйств), создании условий переселения в Сибирь для освоения земель. Целью Столыпина было разрушение закоряченной формы общины, держащей крестьян путем круговой поруки в крепостной зависимости, в результате чего слабые нежизнеспособные общины прекращали существование, а жизнеспособный вместе с хуторскими хозяйствами продолжали деятельность. Были отменены выкупные платежи за наделенные земли, в земельные отношения России проникли рыночные отношения, итогом чего стало повышение эффективности сельскохозяйственного производства.

Проведение земельной реформы закономерно привело к расслоению и дифференциации крестьянского и помещичьего землевладения и стало причиной революционных преобразований земельных отношений, последовавших после Октябрьской революции и кардинальным образом изменивших земельно-правовую строй России. Как известно, в основу кардинальных изменений отношений земельной собственности, осуществленных на основе правовых актов, принятых в первые дни после революции, легла наиболее популярная среди крестьян аграрная программа партии эсеров, которые выступали за социализацию земли, то есть за изъятие ее из частной собственности отдельных групп и лиц в общенародное достояние на следующих началах. Согласно положениям эсеровской программы, земля обращается во всенародное достояние без выкупа, все земли поступали в заведование центральных и местных органов, пользование землей должно было быть уравнильно-трудовым, то есть должно было обеспечивать потребительскую норму на основании приложения собственного труда, единоличного или в товариществе, а рента должна быть обращена на общественные нужды. Свое развитие данные положения получили в Крестьянском наказе о земле, ставшем частью

Декрета "О земле" 1917 года. Положения Крестьянского наказа определили суть дальнейшего земельно-правового строя и лишь с некоторыми изменениями данный строй просуществовал практически до 1990 г.

Декрет имел сельскохозяйственную направленность и его значение для развития России было огромным. Крестьяне получили много земли, их освободили от налогов, банки аннулировали долги Крестьянскому банку. Декретом ВЦИК от 20 августа 1918 г. "Об отмене частной собственности на землю в городах" было отменено право частной собственности на все без исключения участки, как застроенные, так и незастроенные, принадлежащие как частным лицам и промышленным предприятиям, так и ведомствам и учреждениям, находящимся в пределах всех городских поселений.[12, с.301-311]

Подводя итог вышесказанному, можно сказать, что в результате земельных преобразований было отменено право частной собственности; земля объявлялась всенародным достоянием, она изымалась из гражданского оборота и включалась в чисто административный оборот путем перераспределения между гражданами и юридическими лицами только на основе решений соответствующих органов; в законодательстве закрепились право постоянного (временного) пользования - единственное субъективное право, на котором осуществлялось хозяйственное использование земли.

После Гражданской войны в стране был кризис и упадок. Во времена НЭПа (1921 - 1930 года) произошло формирование различных форм собственности и арендных отношений, землеустроительные работы признаны работами "важнейшего государственного значения". В 1922 году был принят Земельный кодекс, целью которого было регулирование земельных отношений в новых условиях.

В 1928 году началась массовая коллективизация сельского хозяйства, были утверждены "Общие начала землепользования и землеустройства", в

которых в отличие от Земельного кодекса 1922 года предусматривались социалистические формы землепользования. В условиях сплошной коллективизации земельные общества, являвшиеся организационной формой единоличного землепользования, ликвидируются и основными субъектами прав на земли сельскохозяйственного назначения становятся колхозы и совхозы. Общие начала землепользования и землеустройства ввели исключительно государственную собственность на землю.

После принятия Общих начал землепользования и землеустройства законодательство РСФСР базировалось на законодательстве Союза ССР, направленном на упрочение земельно-правового строя, сложившегося в результате принятия Общих начал 1928 года.

В послевоенный период страна находилась в очень тяжелом экономическом положении. Была активизирована работа по кодификации земельного законодательства и изданы нормативные акты, направленные, как и прежде, на обеспечение рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель. В 1968 году были введены "Основы земельного законодательства", отличавшиеся тем, что они содержали большее количество земельно-правовых институтов, по сравнению с Общими началами землепользования и землеустройства 1928 года. Принятые Основы полностью укрепили суть земельно-правового строя, основанного на праве собственности на землю исключительно государства.

После введения Основ в 1970 году был принят новый Земельный кодекс РСФСР, действовавший вплоть до 1990 года. Земля становилась исключительно государственной собственностью и предоставлялась только в пользование. Тем не менее, земельные отношения в стране оставались в своей основе прежними и радикальных изменений в структуре земельных отношений не произошло.

28 февраля 1990 года были приняты Основы Союза ССР и союзных республик "О земле", которые кардинально не меняли земельно-правовой строй России, однако внесли в него некоторые существенные изменения, заключающиеся в том, что члены колхозов и совхозов при желании создать крестьянское (фермерское) хозяйство получили право на земельные участки из состава земель сельскохозяйственных организаций. Введение платности землепользования а также нового вещного права (права пожизненного наследуемого владения как прообраза права частной собственности на землю) стали принципиально новыми положениями данного закона.[15, с.46-57]

1.2.Правовое понятие, цели и задачи государственного учета земель на современном этапе

Земельная реформа в России на современном этапе развития заключается в преобразовании земельных отношений, сложившихся в плановой экономике, в отношении рыночного типа. Принципы и методы преобразования земельных отношений играют решающую роль.

Российская Федерация располагает огромными земельными ресурсами, которые являются основой национального богатства страны, в силу своих природных и экономических качеств представляют особый объект социально-экономических и общественно-политических отношений, что, в свою очередь, диктует необходимость создания принципиально иной системы управления этими ресурсами, отличающейся от управления другими видами материальных ресурсов.

Постоянно растет потребность в информации о земле как основе проводимых земельных преобразований, так как земля является основным источником материального благополучия в частном и общественном секторах. Такая информация является главной для принятия решений, связанных с инвестициями, формированием налоговой системы, развитием и

управлением территориями регионов. Современные администраторы на основе этой информации решают сложные задачи и принимают обоснованные решения, направлены на охрану и рациональное использование земли, ее недр, водных и лесных ресурсов, растительного и животного мира, улучшение природных ресурсов и окружающей среды.

В соответствии с поставленными целями основной задачей государственного кадастра является получение достоверной и объективной информации об объектах учета, их местоположении и обеспечение этой информацией заинтересованных юридических лиц и граждан.

Государственный учет земель - процедура, включающая в себя учет наличия и состояния земель, учет и распределение земель по их категориям, арендаторам, пользователям и различным иным признакам. Следует различать количественный учет земель, производящийся по целевому назначению Земли и по ее хозяйственному использованию, от качественного учета (ценности) городских земель. Качественные показатели, в основном, зависят от природных и других потребительских характеристик земельных участков. Государственный учет земельных участков это деятельность и представляет собой описание и индивидуализацию в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки.

Земельный учет как государственное мероприятие решает общегосударственные задачи рационального использования и охраны земельных ресурсов.

Рациональное использование и охрана земель

- ▶ Рациональное использование земель является главной задачей российского земельного законодательства.
- ▶ Особую значимость проблемы обеспечения рационального использования и охраны земель приобрели в связи с ухудшением экологического состояния земельных ресурсов, сокращением площади плодородных земель, используемых в сельскохозяйственном производстве, и эти процессы характерны для многих субъектов Российской Федерации.
- ▶ Критерием определения рациональности использования сельскохозяйственных земель рассматривалась экономическая оценка производственной деятельности землепользователя.

Рис.1.2.1. Рациональное использование и охрана земель

Государственный кадастровый учет - акт признания и подтверждения государством существования объекта кадастрового учета с характеристиками, включенными в государственный кадастр недвижимости. [15, с.99-101]

Государство устанавливает задачи, содержание и порядок ведения земельного учета:

- 1.Содержание земельно-учетной информации и методы её получения.
- 2.Содержание учетной и отчетной документации.
- 3.Сроки предоставления отчетности.
- 4.Органы и лица, осуществляющие земельный учет.

5.Порядок контроля за ведение земельного учета. Земельный учет ведется по единой методике, что обеспечивает сопоставимость и сводимости данных.

Условия правильной постановки земельного учета:

- 1.Своевременность и непрерывность его ведения;

2.Необходимость систематического учета количественных и качественных изменений в состоянии земель;

3.Согласованность по времени получение и записей соответствующих учетных сведений ясность и доступность данных земельного участка;

4.Сопоставимость земельно-учетной и земельно-кадастровой документации.

Объекты кадастрового учета земель:

-земельные участки;
 -территориальные и функциональные зоны,
 -зоны с особыми условиями использования территорий (далее - правовые зоны).

1. Индивидуальные характеристики объектов земельного кадастрового учета:

- 1) вид (наименование);
- 2) адрес и местоположение;
- 3) местоположение границ;
- 4) количественные и качественные характеристики.

2.К количественным и качественным характеристикам объекта недвижимости относятся:

категория земель, площадь, вид разрешенного использования, сведения о находящихся на таком земельном участке объектах недвижимости;

Правительством Российской Федерации также могут быть установлены иные характеристики объектов недвижимости, подлежащие учету в государственном кадастре недвижимости.

3. Индивидуальными характеристиками правовых зон являются:

- 1) назначение и вид правовой зоны;
- 2) границы правовой зоны (в графическом и текстовом виде);

3) наименование, адрес органа государственной власти или местного самоуправления, принявшего решение об установлении правовой зоны, реквизиты и источник опубликования такого решения;

4) количественные и качественные характеристики правовой зоны, определяемые согласно классификатору их характеристик при государственном кадастровом учете, утверждаемому органом правового регулирования.

4. При определении границ объектов кадастрового учета, а также единиц кадастрового и административно-территориального деления Российской Федерации используются единая открытая государственная система координат и (или) местные системы координат (при необходимости).

Земельный учет включает:

Получение, обработку, систематизацию и анализ всех имеющихся по учитываемой территории планово-картографических материалов;

Проведение соответствующих полевых работ по съемкам и обследованиям с целью получения необходимых первичных исходных земельно-учетных данных и планово-картографических материалов;

Определение количественного и качественного состояния, распределение и использования земель всей учитываемой территории;

Изготовление специальных земельно-учетных электронно-плановых материалов с отражением конкретного состояния;

Внесение первичных данных в земельно-учетные текстовые документации;

6. Определение состава и распределения земельного фонда по наблюдением земель, землевладельцам и землепользователям, угодьям и их качественному состоянию, по административным единицам и отраслям народного хозяйства.

При учете количества земель не только определяют общую площадь земельного фонда, категорий земель, территорий административных единиц, землепользований и землевладений, но и получают сведения о площадях мелиорируемых земель, видах и подвидах угодий. Важным является то, что учет земель ведется по фактическим размерам и состоянию земельных угодий на доброкачественных планово-картографических данных, выявленных электронно-картографических материалах и текущих данных, выявленных электронно-графическим способом и в соответствии с действующей классификацией земель. Наиболее детальному учету подлежат земли с различной формой собственности, сельскохозяйственные и лесохозяйственные угодья. [16, с.98-115]

Все земли земельного фонда подразделяются на типы, виды и подвиды угодий.

Определение и фиксация качества земли как природного ресурса и как средства производства, что обуславливает необходимость классификации, основанной на соответствующих научных принципах. Все земли характеризуются прежде всего по почвам, которые наиболее полно выражают сущность земли. Почвы различаются в первую очередь по происхождению и развитию.

При учете земель применяется определенная группировка почв и классификация земель.

Почва представляет собой верхний рыхлый слой земной суши, сформированный под влиянием различных факторов почвообразования. Ввиду многообразия почвенных разновидностей для характеристики качества земель при учете почвы объединяют в группы, характерные для почвенного покрова каждой природно-экономической зоны. Всего насчитывается 350 групп почв.

В зависимости от свойств почв группы подразделяются на подгруппы:

по механическому составу на 6 подгрупп (глинистые и тяжелосуглинистые, суглинистые, легкосуглинистые, супесчаные и песчаные);

по степени каменистости на 4 подгруппы (малокаменистые, умеренно каменистые, многокаменистые и очень каменистые);

по уклонам местности на 4 подгруппы (пологих склонов от 5° до $8-10^{\circ}$; покато-крутых склонов от 10° до $12-15^{\circ}$);

по подверженности эрозии и дефляции, по заболоченности, по засоленности, по солонцеватости на 3 подгруппы (слабо, средне, сильно).

Качество земли как средства производства определяется не только почвами, но и другими природными факторами (климат, рельеф и т.д.), а также хозяйственной деятельностью человека. Поэтому при учете качества земель дается производственно-генетическая классификация земель, свидетельствующая об изменяемости самих земель, их развитии во времени и пространстве, а в составе земельного фонда выделяются специальные категории, зональные типы, классы, подклассы и виды земель.

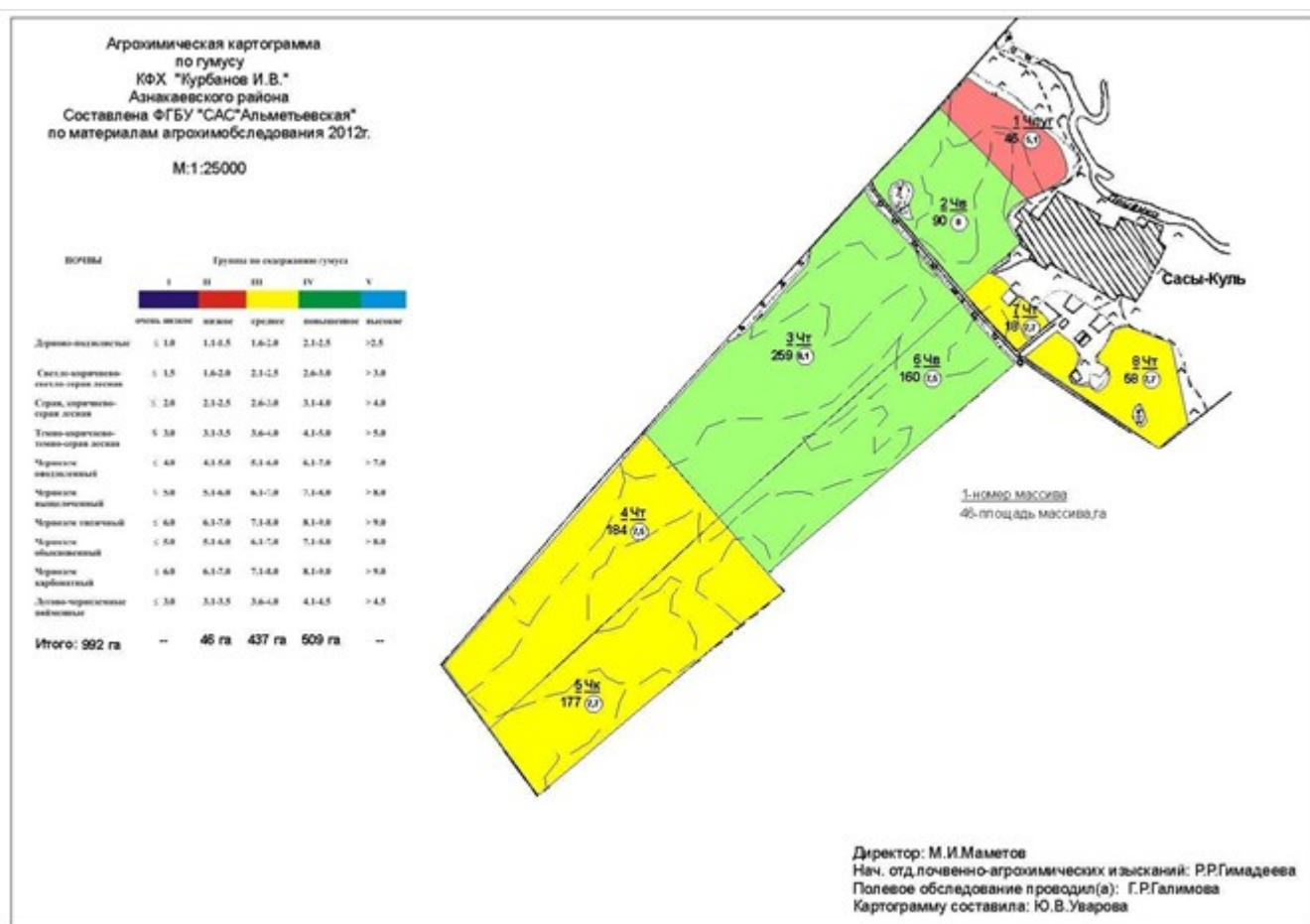


Рис.1.2.2.Агрохимическая картограмма по гумусу
КФХ«Курбанов И.В» Азнакаевского района

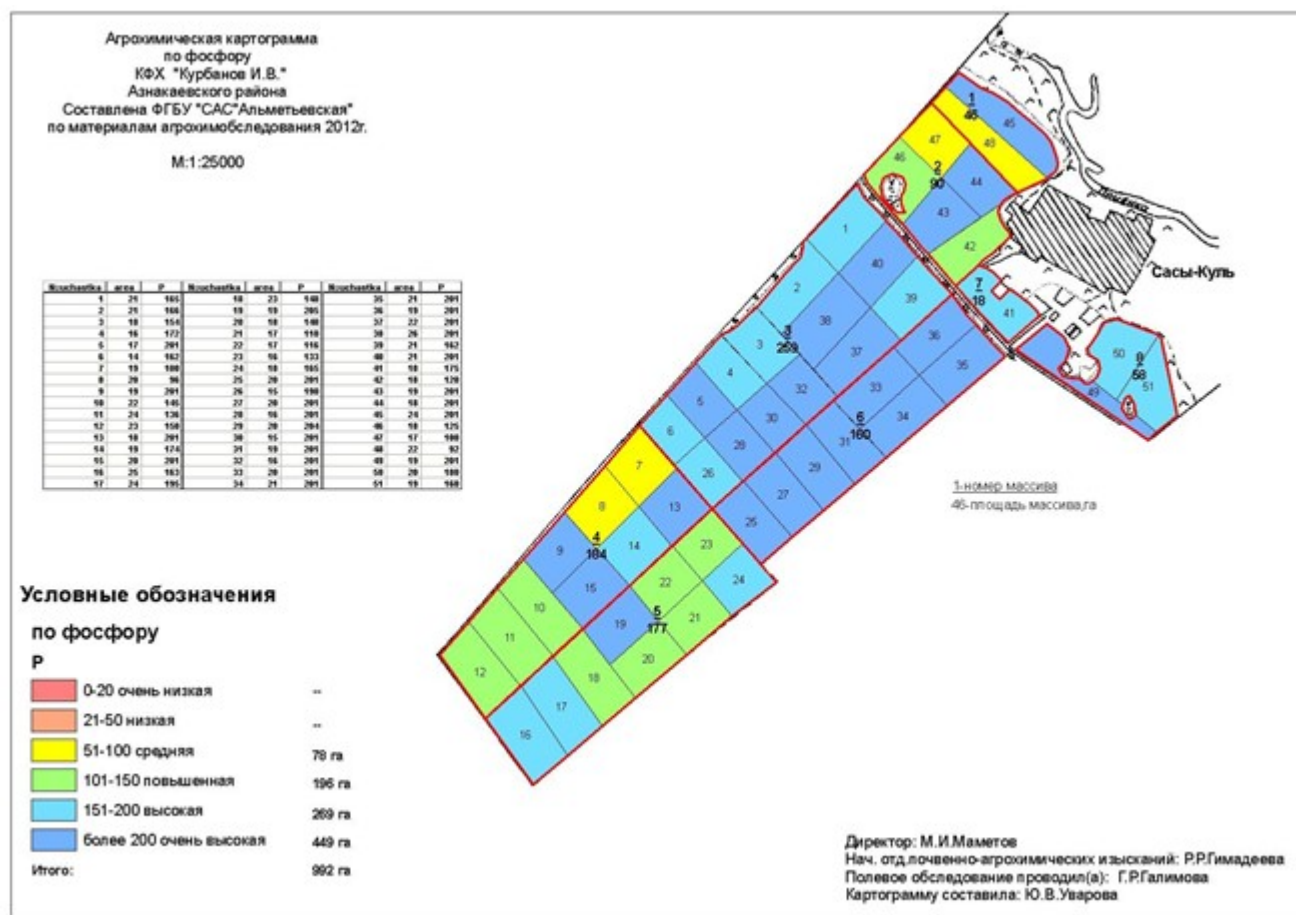


Рис.1.2.3.Агрохимическая картограмма по фосфору
КФХ «Курбанов И.В» Азнакаевского района

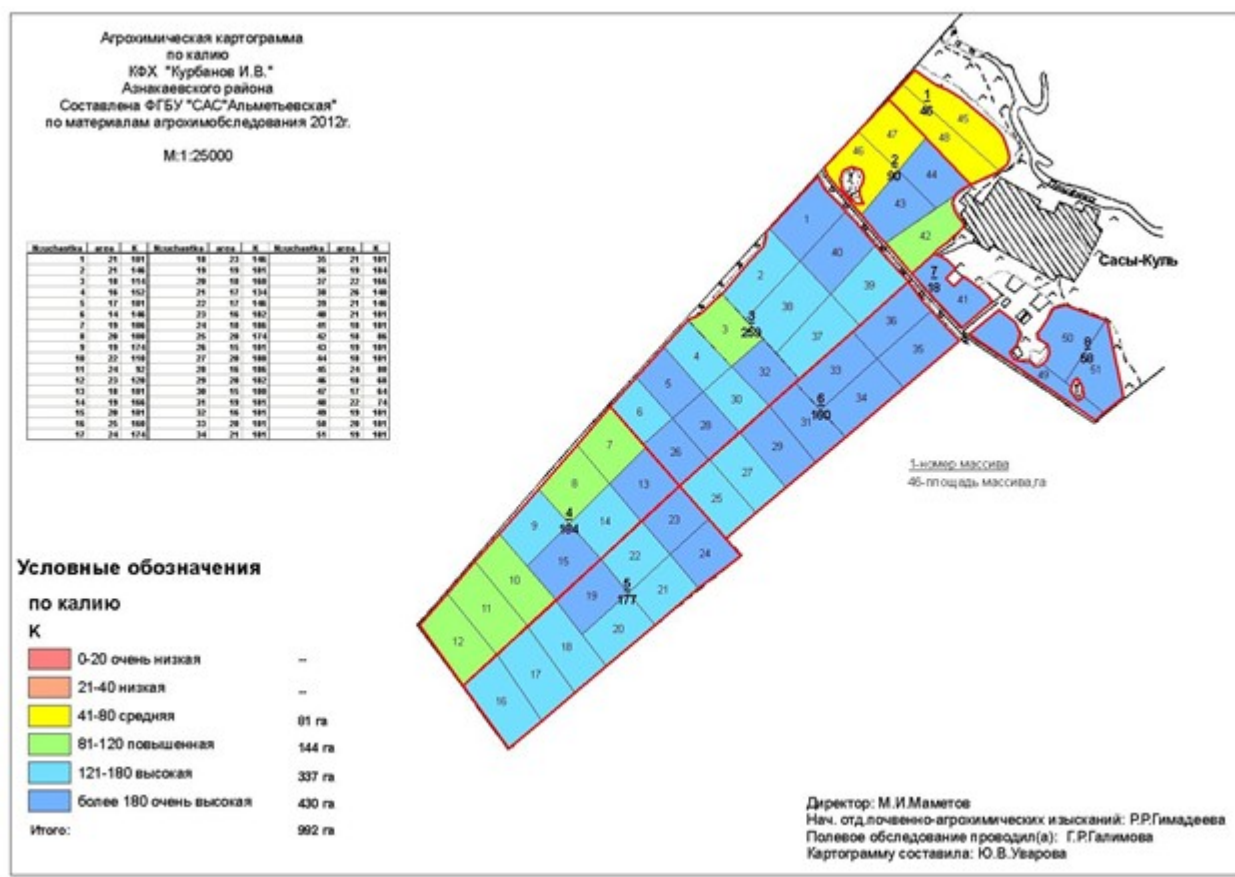


Рис.1.2.4.Агрохимическая картограмма по калию
КФХ«Курбанов И.В» Азнакаевского района

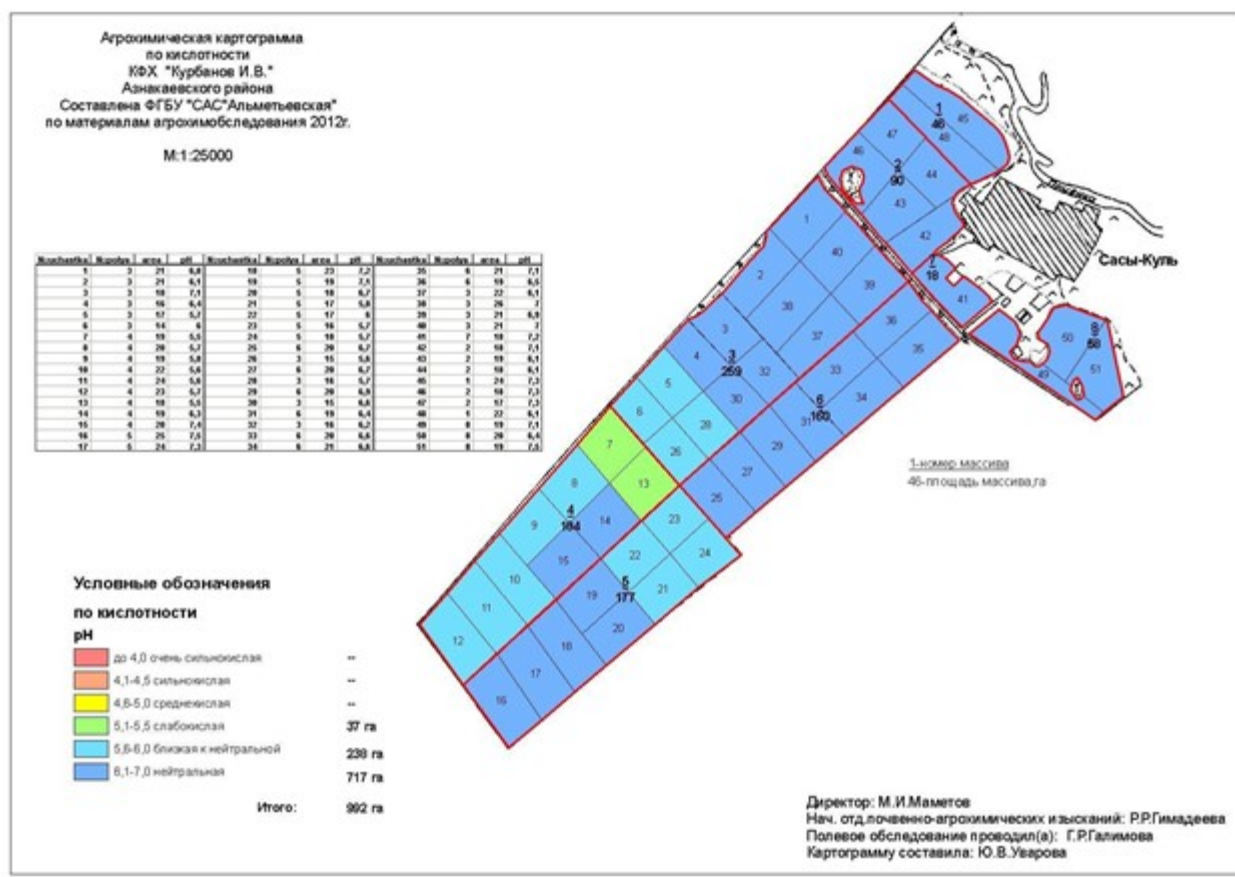


Рис.1.2.5.Агрохимическая картограмма по кислотности

КФХ«Курбанов И.В» Азнакаевского района

По агрохимическим картограммам кислотности, калия, фосфора, гумуса почвы на примере КФХ«Курбанов И.В» Азнакаевского района, мы наблюдаем следующую картину - повышенное содержание гумуса, фосфора, калия, с нейтральной кислотностью говорит о том, что данная почва плодородная и возможно получение высоких урожаев.

1.3. Правовое содержание кадастровой информации о земельных участках

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом. [18, с.32-35]

Государственный земельный кадастр - систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов (далее - сведения государственного земельного кадастра); государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера; земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и

удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Объектом государственного кадастрового учета выступают все земельные участки в пределах территории РФ независимо от их целевого назначения и формы собственности.

По результатам государственного кадастрового учета ведется Единый государственный реестр земель.[20, с.140-145]

Содержание государственного земельного кадастра составляют сведения о землях (земельных участках) в пределах территории РФ, занесенные в соответствующие документы государственного земельного кадастра.

Документы государственного земельного кадастра подразделяются на основные, вспомогательные и производные.

К основным относятся документы, содержащие сведения о земельных участках:

- Единый государственный реестр земель,
- кадастровые дела,
- дежурные кадастровые карты (планы).

Вспомогательные документы включают разнообразную учетную документацию, например, книги учета документов, книги учета выданных сведений.

Кадастровые номера присваиваются каждому земельному участку, который учитывается как объект имущества, права на который подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ведение государственного земельного кадастра — постоянная работа, которая заключается в сборе сведений о земельных участках, их документировании в Едином государственном реестре земель, на кадастровых картах, накоплении, обработке, учете и хранении. Этот процесс начался сравнительно недавно и особую актуальность принял в связи с развитием института собственников в РФ. Основными принципами ведения государственного земельного кадастра являются непрерывность его ведения, открытость сведений, единство учета сведений, ГЗК всей территории РФ, сопоставимость сведений земельного кадастра с другими кадастрами.

Глава II. УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В АЗНАКАЕВСКОМ РАЙОНЕ НА ОСНОВЕ КАДАСТРОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

2.1. Использование кадастровой информации при принятии управленческих решений

Государственный кадастр недвижимости является единым информационным ресурсом, аккумулирующим сведения об ограничениях использования земельных участков (или их частей) в результате зонирования.

Кадастр, сочетая правовые и управленческие функции, позволяет, с одной стороны, зафиксировать ограничения (обременения) использования земель в межевых планах и других земельно-кадастровых документах на владение и землепользование, с другой - контролировать соблюдение установленных требований. Вместе с тем принципы платы за землю должны подвергнуться пересмотру.

Государственный кадастр недвижимости представляет собой единый автоматизированный банк данных, содержащий сведения: о зонах с особым режимом землепользования, об ограничениях на хозяйственную деятельность для соответствующих земельных участков, и являться инструментом юридического закрепления требований.

Для этого необходимо совершенствование информационной базы для принятия управленческих решений в сфере охраны, воспроизводства и использования земельных участков (административных районов, территорий субъектов Российской Федерации и т.д.). Система информационного автоматизированного обеспечения должна формироваться и

развиваться в рамках комплексного территориального кадастра (КТК). [21, с.228-235]

Информационное содержание территории следующее:
Местоположение земельных участков.

Правовые характеристики земель: категория земель, целевое использование, границы, сведения о собственниках на землю и других держателей прав, сведения об обременениях (ограничениях) использования участков.

Характеристики количества и качества земель: данные бонитировки почв по их пригодности к возделыванию сельскохозяйственных культур; сведения об агропроизводственных свойствах сельскохозяйственных угодий; сведения о природно-технологических свойствах земель; характеристики культуртехнического состояния сельскохозяйственных угодий; сведения о загрязнении (захламлении) и т.д.

Экономические кадастровые характеристики земель: нормативная цена земли; ставки земельного налога и иных платежей за землю; стартовая цена земельного участка при его продаже (выставлении на аукцион или конкурс).

Таким образом, ГКН становится национальной базой данных о ресурсах и объектах каркаса, необходимых для принятия управленческих решений в сфере политического и социально-экономического развития территорий, налогообложения и обеспечения рационального природо- и землепользования.

Информация государственного кадастра недвижимости должна быть представлена в виде картографической информации, таблиц и описаний, и унифицирована по масштабам карт,

стандартам по сбору данных, родам классификаций, требованиям режимов и условий использования земельных участков и методикам эколого-социально-экономической оценки.

Для хранения и обработки земельно-кадастровых данных, включая регулярные прогнозы состояния земельно-ресурсного потенциала для целей землепользования, должна быть создана специальная автоматизированная информационная система (АИС), которая позволит осуществить обработку информации в соответствии с задачами различных иерархических уровней.

Поэтому необходимо создание единой нормативно-методической основы земельно-кадастрового сопровождения природо- и землепользования. АИС призвана, в соответствии со стоящими перед ней задачами, обеспечивать обмен информацией между различными уровнями, а также базами данных по отраслевым кадастровым системам. Программные средства такой системы управления должны разрабатываться на основе унифицированного технического задания и позволять осуществлять передачу кадастровой информации из имеющихся отраслевых баз данных в базы государственной системы природно-ресурсных кадастров Министерства природных ресурсов РФ и иные министерств и ведомств.

Сведения Государственного кадастра недвижимости, служащие основой для принятия управленческих решений должны быть дополнены показателями, учитывающими социальные, экономические, экологические и другие особенности соответствующего муниципального образования. В свою

очередь, совершенствование информационной базы о земельно-имущественном комплексе для целей принятия управленческих решений, следует развивать в направлении слияния информационных данных земельного и градостроительного кадастров.

2.2. Регулирование земельно-имущественными отношениями в Азнакаевском районе

Экономическую основу Азнакаевского района Республики Татарстан составляют природные ресурсы (земля, ее недра, вода, леса, растительный и животный мир), государственная собственность области, федеральная собственность (переданная области), муниципальная, частная, а также иная собственность, служащая удовлетворению потребностей населения области.

По отношению к объектам федеральной собственности органы государственной власти области осуществляют контроль за эффективным размещением производственных и социальных объектов с целью рационального использования природных ресурсов, социальной защиты населения, охраны окружающей природной среды.

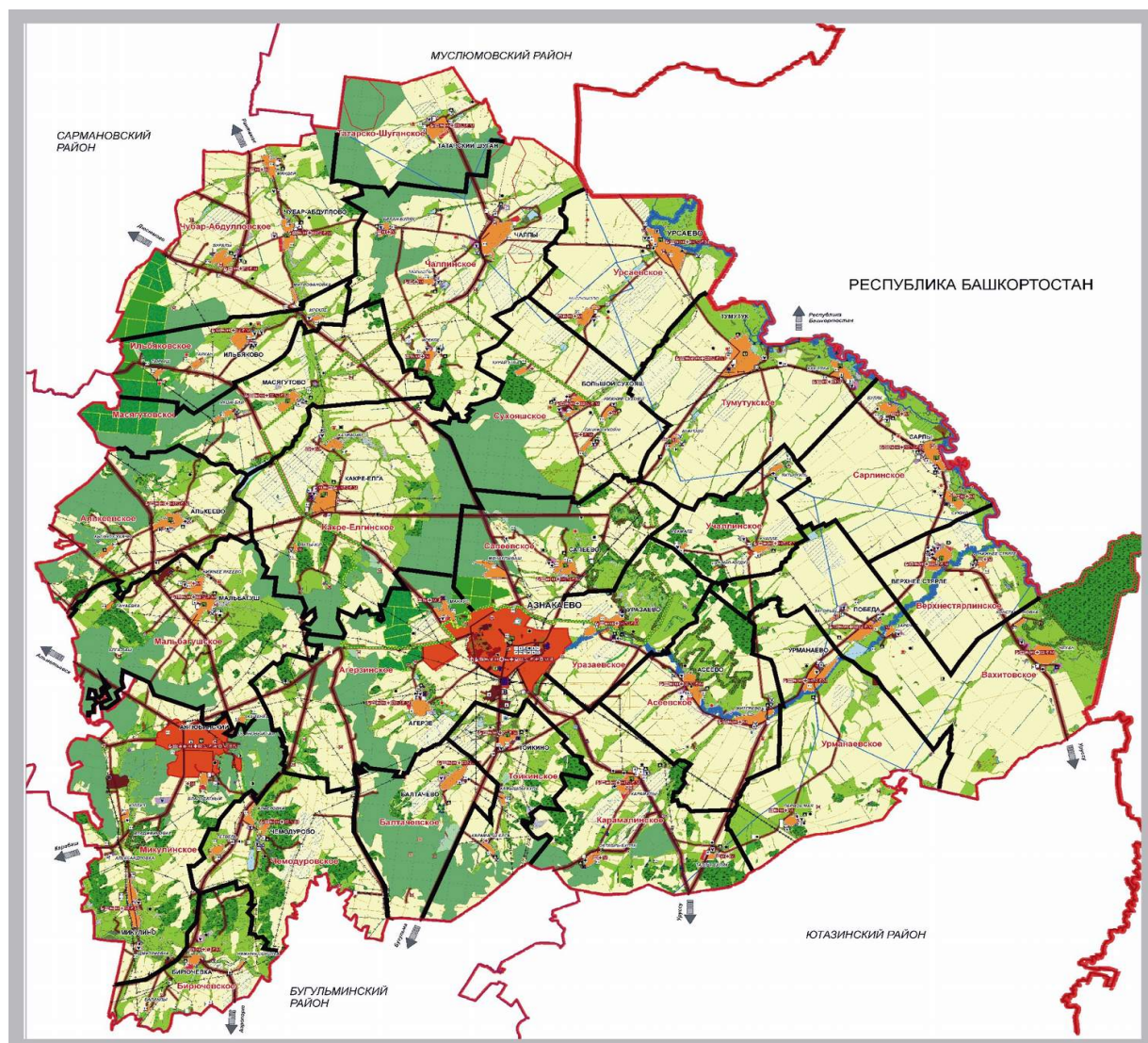


Рис 2.2.1. Карта Азнакаевского района РТ

Органы государственной власти области в соответствии с федеральным и областным законодательством и собственной компетенцией содействуют рациональному использованию и развитию муниципальной, общей, частной и иным формам собственности на территории области в интересах населения, осуществляют экологический контроль за ее использованием. В собственности Азнакаевского района может находиться имущество, необходимое:

для осуществления полномочий органов государственной власти области по предметам совместного ведения Российской Федерации и области;

для осуществления полномочий органов государственной власти области по предметам ведения области;

для осуществления отдельных полномочий по предметам ведения Российской Федерации, возложенных на исполнительные органы государственной власти области;

для обеспечения деятельности органов государственной власти области, государственных гражданских служащих области, работников унитарных предприятий области и работников областных государственных учреждений.

Администрация района управляет и распоряжается районной собственностью в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Республики Татарстан.

Порядок передачи в аренду и безвозмездное пользование государственного имущества осуществляется на основании Постановления от 25.09.2006г. №77-а «О предоставлении государственного имущества в аренду и безвозмездное пользование», жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предоставляются в порядке, установленном иными нормативными правовыми актами района.

В аренду и безвозмездное пользование могут быть переданы являющиеся государственной собственностью Республики Татарстан предприятия и другие имущественные

комплексы, здания, помещения в зданиях, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (далее - государственное имущество Республики Татарстан).

Исполнение бюджета поселения за 2017 год по доходной части характеризуется выполнением на 110,5 % или при доходах в сумме 2 628,4 тыс.руб. фактические поступления составили 2 905,2 тыс.руб., в том числе поступило собственных доходов в сумме 2842,0 тыс.руб., при утвержденных назначениях 2566,0 тыс.руб. или исполнение по поступлениям собственных доходов составило за отчетный период 110,8% с суммой сверхплановых доходов 276,0 тыс. руб.

В структуре доходов бюджета Азнакаевского муниципального района основными источниками наполнения являются: налог на доходы физических лиц, арендная плата за землю и земельный налог.

Таблица 2.2.1. Источники дохода в бюджет Азнакаевского муниципального района

Наименование основных источников доходов местного бюджета	2016 год			2017 год			Отклонение (грб-грз) (тыс. руб.)	Удельный вес (2017г) (%)
	Бюджет (тыс.рублей)	Поступило (тыс. рублей)	Исполнение (%)	Бюджет (тыс. рублей)	Поступило (тыс. рублей)	Исполнение (%)		
Налоговые и неналоговые доходы	3104,0	3572,0	115,1	2566,0	2842,0	110,8	-730,0	100,0
в т.ч.:								
Налог на доходы физических лиц	1525,0	1942,0	127,3	1639,0	2340,0	142,8	398,0	82,3
ЕСХН	4,0	9,0	225,0	13,0	9,0	69,2	0,0	0,3
Налог на имущество физических лиц		4,0		27,0	10,0	37,0	6,0	0,4
Транспортный налог	54,0	37,0	68,5				-37,0	
Земельный налог	172,0	180,0	104,6	165,0	231,0	140,0	-51,0	8,1
Государственная	6,0	6,0	100,0	6,0	4,0	66,7	-2,0	0,2

пошлина									
Арендная плата за земли	1336,0	1390,0	104,0	710,0	248,0	34,9	- 1142,0	8,7	
Неналоговые доходы (штрафы, аренда имущества)	7,0	4,0	57,1	6,0			-4,0		

Из 8-ми доходных источников только по 2-м источникам выполнены назначения с суммой сверхплановых поступлений в доход поселения в размере 767,0 тыс. руб., в т.ч. по налогу на доходы с физических лиц на 701,0 тыс. руб., по земельному налогу на 66,0 тыс. руб.

Ставки земельного налога установлены на уровне верхних границ, рекомендованных НК РФ. В соответствии с действующим законодательством в администрации принято положение по земельному налогу.

За 2017 год земельный налог поступил в сумме 231,0 тыс. рублей или 140,0% годовых бюджетных назначений, в структуре собственных доходов удельный вес земельного налога составляет 8,1%.

Объем поступивших доходов в 2017 году уменьшился по сравнению с 2016 годом на 730 тыс.руб. Основная причина – значительное уменьшение поступления арендной платы за землю.

Доход, полученный в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков, поступил в сумме 248,0 тыс. рублей или 34,9 процентов утвержденных бюджетных назначений.

Недоимка по налогам, администрируемым налоговой службой, в бюджет района на 01.01.2017 года составила 77,7 тыс. рублей, что составляет 2,7 процента от суммы поступлений налоговых и неналоговых доходов в бюджет поселения, в том числе в разрезе доходов: налог на доходы физических лиц – 3,6 тыс. руб., налог на имущество физических в сумме 31,4 тыс. руб., земельный налог в сумме 42,7 тыс. руб.

Помещения находящиеся в собственности Азнакаевского района предоставляются также для размещения некоммерческих организаций, в том числе по работе с детьми и молодежью, общественные организации.

2.3. Формирование и анализ рынка земли в Азнакаевском районе

Рынок земли - средство перераспределения земель между собственниками экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения. Рынок земли как саморегулирующая система включает следующие основные элементы: спрос, предложение, цена, менеджмент, маркетинг, инфраструктура и деловые процедуры.[26, с.220-245]

Рынок земли, как и другие виды рынков, в автоматическом режиме выполняют различные функции:

- регулирование распределения земли между сферами деятельности; информация о ценах, спросе, предложениях и других данных о земле; санация предпринимателей, разорение неэффективных организаций- землепользователей;
- стимулирование и повышение эффективности бизнеса, личной выгоды; ценообразование, установление равновесных цен

на земельные участки; обеспечение свободы выбора предпринимательской деятельности.

Рынок земли (природных ресурсов)

- **Земля** – природные ресурсы, которые даны самой природой и могут быть использованы для производства товаров и услуг.
- Земля как фактор производства имеет следующие **особенности**:
 - 1) ее количество ограничено, может служить долго;
 - 2) по своему происхождению является природным фактором, а не продуктом человеческого труда;
 - 3) ее трудно рационально оценить;
 - 4) не поддается перемещению;
 - 5) при использовании в сельском хозяйстве при рациональной эксплуатации, не только не изнашивается, но и повышает свою производительность.

Рис.2.3.1.Рынок земли

В административном порядке осуществляется предоставление земельных участков за плату и бесплатно и перерегистрация ранее полученных земель, т.е. приватизация земельных участков. Это приобретение в собственность, пожизненное наследуемое владение, пользование или аренду.

Среди различных вариантов коммерческого землепользования, позволяющих извлекать избыточную прибыль, наиболее распространенным является продажа новому собственнику по рыночной стоимости с учетом наилучшего и наиболее эффективного ее использования.

Процедура купли-продажи городской, муниципальной земли имеет существенные особенности. Прежде всего, надо отметить, что законодательство РФ запрещает передавать в частную собственность земельные участки: объектов историко-культурного наследия; государственных и муниципальных

природных заповедников, парков; лечебно-оздоровительных местностей в пределах их границ; мелиоративных систем, водных объектов общего пользования либо водных объектов, входящих в состав водного фонда РФ; общего пользования в поселениях (площади, улицы, дороги, набережные, парки, скверы, сады, бульвары, пляжи и другие территории); государственных научных и образовательных учреждений; прибрежной полосы внутренних водных путей, полосы отвода автомобильных и железных дорог, транспорта общего пользования, линий электропередач, портов и вокзалов, аэродромов и аэропортов; спорных территорий до разрешения споров; закрытых административно-территориальных образований, воинских и гражданских захоронений.

Не подлежат передаче в частную собственность иные земельные участки в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Бесплатная передача земельных участков в собственность граждан и юридических лиц производится в пределах норм, установленных субъектами Российской Федерации.

Земельный участок, общая площадь которого превышает норму площади для бесплатной передачи земельного участка в собственность, выкупается по договорной цене, которая не может быть ниже нормативной, либо остается в постоянном (бессрочном) пользовании, пожизненном наследуемом владении или аренде.

На современном рынке большая часть сделок относится к купле - продаже садовых и дачных участков, приобретению земли под застройку (приложение), выкуп ее организациями, дарению и наследованию. Учитывая исторический опыт организации рынка в России, такие земельные отношения могут успешно развиваться при создании ипотечных банков, которые оказали бы большое влияние на формирование частной собственности на землю и развитие рынка земли.

При формировании межевого плана на земельный участок граничащий с землями находящимися в государственной собственности, обязательным условием является согласование смежного земельного участка с Исполнительным комитетом Азнакаевского муниципального района РТ(приложение).

На первое полугодие 2017 года по Азнакаевскому муниципальному району доходы от продажи земли выросли в 9 раз, проведено 6 аукционов по продаже 15 земельных участков (19 млн.), доходы от продажи имущества выросли в 36 раз, доходы от арендной платы за земельные участки увеличились в 2,8 раза и составили 18,5 млн. рублей. В рамках проведения претензионно-исковой работы по взысканию недоимки за аренду земельных участков в бюджет района взыскано более 1,8 млн. рублей.

Анализ рынка земли показывает многократный рост количества сделок купли-продажи, и наследования. В договорах купли-продажи, особенно между гражданами, часто указывают заниженные цены с целью ухода от

налогообложения. В результате недобирались средства бюджета. Все сделки совершенные с землёй в период за 2017.

В Азнакаевском районе большую роль на рынке земли сыграло проведение аукционов. На аукционах проданы были в основном участки из земель: промышленности и иного специального назначения, и земель сельскохозяйственного назначения - для ведения крестьянских фермерских хозяйств.

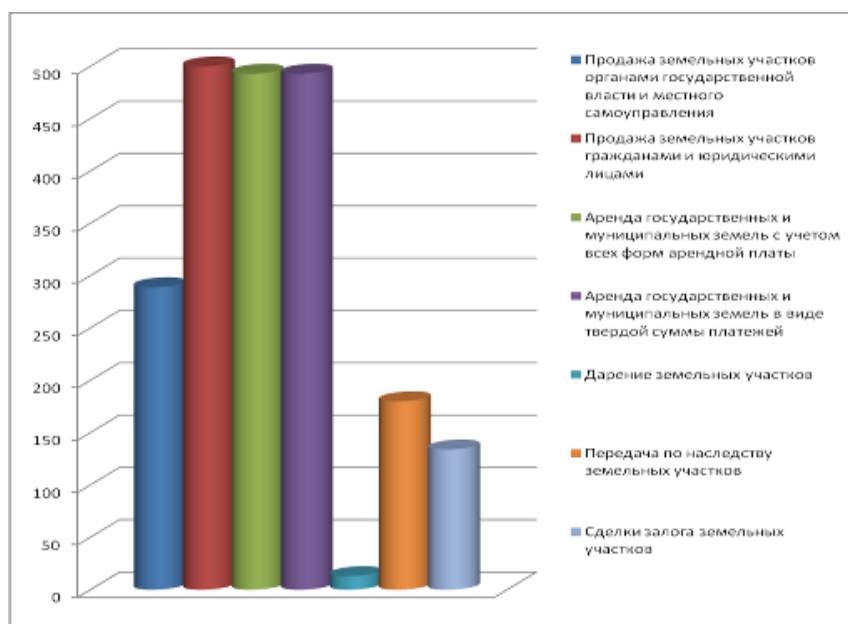


Рисунок 2.3.1. Виды и количество сделок, совершенных с земельными участками в Азнакаевском районе (за 2017 год)

С принятием Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» стало возможным ипотечное кредитование и использование земли в качестве залога. Это стало спасительным моментом для многих хозяйств, которые были на грани банкротства. Успешное осуществление залогового процесса связано с обеспечением условий, поддерживающих

баланс интересов обеих сторон сделки. Для этого необходимо установление величины процентной ставки за использование ипотечных кредитов в зависимости от источников финансовых ресурсов.

Другое условие - предоставление льгот при налогообложении прибыли банковских учреждений, полученной за счет кредитования под залог земли. Перспективы развития ипотечного кредитования во многом будут зависеть от уровня государственной поддержки.

Таблица 2.3.1. Сделки, совершенные с землей в 2017 году в Азнакаевском районе

Сделки	Количество сделок, ед.				Площадь, га.			
	Всего	в том числе			Всего	в том числе с землями		
		землями						
		Поселений	и иного	Сельскохозяйственного назначения		Поселений	Промышленности и иного специального назначения	Сельскохозяйственного назначения
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Продажа земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления	289	204	2		73,0105	57,4404	2,3169	
Продажа земельных участков гражданами и юридическими лицами	500	159	11		430,89	16,94	38,5	
Аренда государственных и муниципальных	493	203	68	109	4906,7312	28,1839	60,9977	4670,3496

земель с учетом всех форм арендной платы								
В том числе: сделки, совершенные в отчетном году	112	57	3	52	87,4357	5,9431	3,2	78,2926
Аренда государственных и муниципальных земель в виде твердой суммы платежей	493	203	68	109	4906,7312	28,1839	60,9977	4670,3496
Дарение земельных участков	13	13	-	-	1,04	1,04	-	-
Передача по наследству земельных участков	180	180	-		10,08	10,08		

На сегодняшний день не все реальные землевладельцы находят на земельном рынке заинтересованных в приобретении их земельной собственности потенциальных покупателей, а последние - необходимые им типы земельных участков. Для управления рынком земли должна быть хорошо налажена система информационного обеспечения, и сформирован банк данных спроса и предложения.

Арендная плата за вышеуказанные земельные участки вносится физическими и юридическими лицами поквартально до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым кварталом(приложение)

Доходы от сдачи в аренду муниципальных земель в период с 2015 по 2017 года увеличилось в 3 раза. Это говорит о том, что выросла площадь муниципального имущества сдаваемого в аренду и увеличилась арендная плата. В таблице 2.3.2 предоставлены данные поступления платежей за землю в бюджет Азнакаевского муниципального района.

Таблица 2.3.2. Поступление платежей за землю в бюджет Азнакаевского муниципального района, тыс.руб.

Вид поступлений	2015 год	2016 год	2017 год
1. Земельный налог в т.ч.:	9990	10405	11710,4
Земель с/х назначения	696	863	
Земель поселений	119	282	
Земель не с/х назначения	9175	9260	
2. Аренда земельных участков в т.ч.:	1976	2853	3214,8
Земель с/х назначения	169	390	147,8
Земель поселений	1807	2463	3067,1
3. Продажа земельных участков	914	447	899,4

Количество действующих договоров аренды земельных участков на 01.01.2018г., в Азанкаевском муниципальном районе составило:

земель сельскохозяйственного назначения - 189
 земель промышленности и другого назначения - 77
 сельских поселений - 190
 городских поселений - 88

В результате проведения инвентаризации выявлено количество земельных участков, являющихся объектами налогообложения 17860 объекта.

Базовый размер арендной платы за 2017 год колеблется от 31,82 руб./га за земли сельхозназначения, занятые крестьянскими фермерскими хозяйствами и государственными сельскохозяйственными предприятиями, до 108181,8 руб./га на землях городов и поселков, занятых объектами промышленности, торговли.

За 2017 год совместно с поселениями продолжались работы по инвентаризации земель. Результатом дополнительных проведенных мероприятий стало создание «Актуальной базы», где отражено количество земельных участков не попавшим в налоговую базу – 2255 земельных участка, а так же

дополнительно включенных в течение года в налоговую базу – 120 земельных участков.

На сегодняшний день не все реальные землевладельцы находят на земельном рынке заинтересованных в приобретении их земельной собственности потенциальных покупателей, а последние - необходимые им типы земельных участков. Для управления рынком земли должна быть хорошо налажена система информационного обеспечения, и сформирован банк данных спроса и предложения.

Глава III. ПРАВОВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

3.1. Государственный кадастр недвижимости как основной механизм управления земельными ресурсами

Для эффективного управления земельными ресурсами и принятия решений в области регулирования земельных отношений управляющие органы и все субъекты земельных отношений должны быть обеспечены достоверной и оперативной информацией о состоянии земельного фонда и динамике его развития, что позволит прогнозировать его развитие и принимать решения, обеспечивающие рациональное использование земель.

Информация в системе управления земельными ресурсами — это совокупность данных, создаваемых и хранящихся в специализированных информационных системах, предназначенная для решения задач управления земельными ресурсами конкретного административно-территориального уровня.[28, с.404-410]

Государственный земельный кадастр

Государственный земельный кадастр (ГЗК) – система необходимых сведений и документов о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам и землепользователям и арендаторам, категориям земель, качественной характеристике и народно-хозяйственной ценности, подлежащих обязательному применению при планировании использования земель, при их изъятии и предоставлении, при определении платежей за землю, проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель (Земельный кодекс РФ, ст. 110, 55)

Цель создания и ведения государственного земельного кадастра – информационное обеспечение:

- государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
- государственного контроля за использованием и охраной земель;
- мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;
- государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- землеустройства;
- экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе ПР;
- установления обоснованной платы за землю;
- иной связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками деятельности.

Рис.3.1.1.Государственный земельный кадастр

В связи с принятием нового Федерального закона от 24.07.2007г №221-ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости» государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, (точнее сказать, сведения, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально- определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества), а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется органом кадастрового учета в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности. Государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечения в соответствии с №221-ФЗ от 24.07.2007г Федеральным законом

общедоступности и непрерывности актуализации, содержащихся в нем сведений, сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.[31, с.20-27]

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);

кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;

описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

площадь, определенная с учетом, установленных в соответствии с Федеральным законом требований, если объектом

недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

Кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением кадастровых сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом.

Составной частью государственного кадастра недвижимости является государственный кадастровый учет земельных участков, который осуществляет посредством внесения необходимой и достаточной (предварительно формализованной) информации в государственную кадастровую книгу.

Информация об объектах недвижимости поступает в систему в электронном виде, в том числе и о координатах объекта. Перед внесением сведений об объекте в единый кадастр объектов недвижимости, информация проходит тщательный контроль на корректность семантических и графических данных.

При внесении в кадастр, сведения об объектах капитального строительства привязываются к сведениям о земельных участках, на которых они располагаются. Для привязки объектов используются их координаты.

Таким образом, проведение земельной реформы еще раз подчеркнуло необходимость государственного кадастра недвижимости как системы информации, обеспечивающей осуществление государственного регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами в Российской Федерации.

Создание системы государственного кадастра недвижимости предполагает реализацию трех основных функций: учетной, информационной, и фискальной.

Информационная функция государственного кадастра недвижимости необходима для отражения качественного состояния земли как природного объекта, государственного контроля за использованием и охраной земель.

Учетная функция служит для целей регистрации прав. Фискальная функция обеспечивает формирование налогооблагаемой базы для установления земельного налога. Для обеспечения реализации этой важнейшей для экономического развития государства функции Росреестром на территории Российской Федерации проводятся работы по государственной кадастровой оценке всех категорий земель, в результате которых определяется кадастровая стоимость земельных участков.

С принятием Федерального закона от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» появилась нормативная база для формирования кадастра объектов недвижимости, включающего в себя сведения не только о земельных участках, но и об объектах недвижимости, строениях, сооружениях.

Таким образом, обобщая вышеизложенное, можно сделать выводы, что государственный кадастр недвижимости проводится в целях обеспечения реализации государственной политики эффективного и рационального использования и управления земельными ресурсами и иной недвижимостью в

интересах укрепления национальной экономики, объективного налогообложения земель и развития территорий.

В системе Росреестр в настоящее время отсутствует экономически обоснованная система федерального финансирования системы государственного кадастра объектов недвижимости и распределения средств на финансирование отдельных видов земельно-кадастровых и землеустроительных работ.

На всех административно-территориальных уровнях годами наблюдается значительное колебание удельных весов землеустроительных и кадастровых работ. Удельный вес федерального финансирования в общем объеме финансирования оказывает слабое отрицательное влияние на поступление платежей за землю.

Рациональное использование земель предполагает обеспечение такого использования, при котором учитываются географические, природно-климатические, ландшафтные и почвенные характеристики земель, потребности в создании комфортных и безопасных условий для проживания и жизнедеятельности населения в сочетании с интересами экономически эффективного землепользования, сохранения целостности земельных участков и предупреждение их дробления, охраны земель и других природных объектов, предупреждения опасных негативных изменений в их состоянии. Одним из средств обеспечения рационального землепользования являются мероприятия по землеустройству территории. Значение землеустройства в условиях современной реформы возрастает, учитывая происходящий интенсивный

процесс распределения и перераспределения земель. Реорганизация колхозов и совхозов, появление на их территории множества новых землевладений и землепользовании, выделение в пределах этих земель водоохранных зон, защитных и охранных зон требует надлежащего упорядочения границ земельных участков в процессе землеустройства.

Землеустройство представляет собой последовательность взаимосвязанных картографических, инженерно-технических, инвентаризационных работ по изучению состояния земель, а также по организации территории, включая установление границ объектов землеустройства на местности, выполняемых в соответствии с установленной процедурой и нацеленных на обеспечение рационального землепользования, охраны земель, создания благоприятной окружающей среды и улучшения ландшафтов. Содержание и порядок проведения землеустройства определены в Земельном, Лесном и Градостроительном кодексах РФ, Федеральном законе «О землеустройстве», некоторых постановлениях Правительства РФ, нормативных актах субъектов РФ и ведомственных нормативных актах. Землеустройство включает проведение кадастровых съемок, аэросъемочных, топографо-геодезических, почвенных, геоботанических и других обследований и измерений, межевание границ, разработку предложений о рациональном использовании земель, которые позволяют собирать данные о количественных и качественных параметрах земельных участков территорий субъектов РФ, муниципальных образований, других административно-территориальных образований и территориальных зон, выступающих объектами землеустройства.

В целях обеспечения надежности и достоверности данных установлен порядок сертификации измерительно-технических средств, используемых при обследованиях и измерениях земельных участков в целях землеустройства на основе технических и технологических стандартов.

3) Общие сведения ГKN

Государственный кадастр недвижимости является - систематизированным сводом сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" сведений.

Государственный кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (объекты недвижимости) осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее – Закон о кадастре). Настоящий Закон вступил в силу с 1 марта 2008 года.

Государственный кадастровый учет обеспечивает подтверждение существования недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, а также обеспечивает внесение сведений о таком

имуществе в государственный кадастр недвижимости.

Каждому объекту недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, присваивается не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер - кадастровый номер.

Приобретение прав на объекты недвижимости, совершение сделок с ними и государственная регистрация возможны только после государственного кадастрового учета.

4) **Порядок** постановки на государственный кадастровый учет

Для проведения государственного кадастрового учета объектов недвижимости органы государственной власти, органы местного самоуправления, собственники объектов недвижимости или любые иные лица подают в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного кадастрового учета, заявление и необходимые для кадастрового учета документы.

Заявление о кадастровом учете и необходимые документы представляются в орган кадастрового учета заявителем или его представителем:

- лично;
- посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении (при этом подлинность подписи на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке).
- в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования (заявление должно

быть заверено электронной цифровой подписью заявителя).

Состав необходимых для кадастрового учета документов

1. Заявление о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости.

2. Межевой план (при осуществлении кадастрового учета земельных участков) (приложение).

3. Технический план (при осуществлении кадастрового учета объектов капитального строительства) (приложение).

Формы заявлений утверждены приказом Минэкономразвития России от 30.09.2011 № 529 «Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества».

Форма межевого плана утверждена приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412.(Приложение).

Форма технического плана объекта незавершенного строительства утверждена приказом Минэкономразвития России от 10.02.2012 № 52.(Приложение).

Форма технического плана сооружения утверждена приказом Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693.

Форма технического плана помещения утверждена приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583.

Форма технического плана здания утверждена приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403.

Указанные документы должны быть надлежащим образом оформлены. Не подлежат приему для проведения государственного кадастрового учета документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова или иные не

оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

При подаче документов для проведения государственного кадастрового учета заявитель предъявляет документ, удостоверяющий личность.

Получение заявления о проведении государственного кадастрового учета объектов недвижимости подтверждается соответствующими записями в книге учета заявлений и выдачей заявителю расписки о получении соответствующих документов.

Отказ в приеме документов для осуществления кадастрового учета возможен только:

- если заявление представлено лицом, не указанным в заявлении;
- если лицо, представившее заявление, не предъявило документ, удостоверяющий личность.

Проведение государственного кадастрового учета включает в себя:

- проверку представленных заявителем документов;
- внесение сведений в реестр объектов недвижимости;
- принятие органом кадастрового учета решения об осуществлении кадастрового учета;
- присвоение объекту недвижимости кадастрового номера;
- изготовление и выдачу кадастрового паспорта объекта недвижимости.

Постановка объекта недвижимости на государственный

кадастровый учет осуществляется в срок не более чем двадцать рабочих дней со дня подачи заявления о проведении государственного кадастрового учета.

При осуществлении кадастрового учета в соответствии со статьями 26 и 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» при выявлении оснований может быть принято решение:

1. о приостановлении осуществления кадастрового учета;
2. об отказе в осуществлении кадастрового учета.

Основные причины приостановления кадастрового учета:

- 1) имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости;
- 2) одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);
- 3) местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случая, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости);
- 4) не представлены необходимые для кадастрового учета

документы.

Основные причины отказа в осуществлении кадастрового учета:

1) имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с Законом о кадастре;

2) заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям Закона о кадастре;

3) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями;

4) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер;

5) с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;

6) истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении;

7) межевой план, технический план или акт обследования заверен подписью неуправомоченного лица.

8) размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;

9) доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или измененному земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута;

10) одна из границ такого земельного участка пересекает границу муниципального образования и (или) границу населенного пункта;

11) такой земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев.

12) при кадастровом учете в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если такое изменение не обусловлено образованием земельного участка или уточнением его границ.

13) в результате данного кадастрового учета площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о

которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости;

14) при уточнении указанных границ нарушен установленный настоящим Федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с настоящим Федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ уточненными в порядке разрешения земельного спора.

15) орган кадастрового учета принимает решение об отказе в снятии с учета земельного участка также в случае, если такой земельный участок не является преобразуемым и не подлежит снятию с учета в соответствии с установленными статьей 24 Закона о кадастре особенностями осуществления кадастрового учета при образовании объектов недвижимости.

Орган кадастрового учета выдает решение о приостановлении или отказе заявителю лично под расписку, или направляет такое решение посредством почтового

отправления с уведомлением о вручении.

В результате проведения государственного кадастрового учета заявителю выдается удостоверенный в установленном порядке кадастровый паспорт объекта недвижимости.

Информацию об исполнении заявления о постановке на кадастровый учет или запроса о предоставлении сведений можно получить на Интернет-сайте www.rosreestr.ru в рубрике «Статус заявления онлайн».

Порядок предоставления сведений государственного кадастра недвижимости

Сведения предоставляются по запросам любых лиц.

Сведения государственного кадастра недвижимости предоставляются в виде:

- копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости;
- кадастровой выписки об объекте недвижимости;
- кадастрового паспорт объекта недвижимости;
- кадастрового плана территории;
- в ином виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений

Кадастровая выписка об объекте недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. Если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются, прекратил существование, любая кадастровая выписка о таком объекте, наряду с запрашиваемыми сведениями, должна

содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные Законом о кадастре сведения об объекте недвижимости. Кадастровый план территории представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения.

Для получения сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, необходимо обратиться в пункт приема и выдачи документов филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» с запросом:

- лично;
- посредством почтового отправления.
- посредством интернет-портала государственных услуг, оказываемых Росреестром в электронном виде.

Бланк запроса может быть получен при обращении в пункт приема и выдачи документов или заполнен в соответствии с требованиями, установленными приказом Минэкономразвития России от 27.02.2010 г. № 75 «Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости». При обращении с

запросом необходимо заполнение анкетных данных заявителя, предъявление документа, удостоверяющего личность. Сведения можно получить в электронном виде через портал государственных услуг, оказываемых Росреестром (rosreestr.ru)..

Размеры платы утверждены приказом Минэкономразвития Российской Федерации.

Срок предоставления сведений исчисляется со дня получения запроса:

- не более чем 5 рабочих дней, если запрашивается кадастровый паспорт;
- не более чем 15 рабочих дней, если запрашивается кадастровый план территории.

Государственный кадастр недвижимости (ГКН) систематизированный свод сведений об учтённом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населённых пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений.

Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Полномочия по государственному кадастровому учету и ведению ГКН осуществляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр).

В соответствии с приказом Росреестра от 11.03.2010 № П/93 полномочия по ведению государственного кадастра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, предоставлению сведений, внесенный в государственный кадастр недвижимости, переданы ФГУ «Земельная кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации.

Кадастровая выписка представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. Если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости прекратил существование, то эта информация должна быть отражена в выписке.

Кадастровая выписка о земельном участке включает в себя разделы КВ.1 — КВ.6.

Разделы КВ.3 и КВ.4 оформляются только при наличии в ГКН соответствующих сведений.

Кадастровый паспорт представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.

Кадастровый паспорт земельного участка, предназначенный для предоставления сведений ГКН, необходимых для государственной регистрации прав и ограничений (обременений) прав, включает в себя разделы В.1 — В.4.

В случае отсутствия в ГКН координат характерных

точек границы земельного участка, указанного в п. 1 ст. 25.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», раздел В.2 не оформляется. Разделы В.3 и В.4 оформляются только при наличии в государственном кадастре недвижимости соответствующих сведений.

Кадастровый план территории представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения.

В КПТ отражаются сведения об учтенных земельных участках, в том числе сведения государственного кадастра недвижимости о которых носят временный характер; сведения о прекративших существование земельных участках не отражаются.

Основное отличие кадастровой выписки от кадастрового паспорта

- наличие в ней информации о поворотных точках границы земельного участка (координаты, описание, особые отметки).

Однако эта информация предоставляется только при наличии соответствующих сведений в реестре.

Кадастровая справка о кадастровой стоимости земельного участка

содержит информацию о дате заполнения, кадастровом номере, предыдущем учетном номере (при наличии), адресе

(описании местоположения), величине кадастровой стоимости (руб.), а также особые отметки, если на дату заполнения справки сведения о земельном участке внесенные в ГКН, носят временный характер.

В кадастровой справке отражается только актуальная на дату заполнения кадастровой справки величина кадастровой стоимости земельного участка.

Мониторинг земель система наблюдения за состоянием земельного фонда для своевременного выявления и оценки изменений, предупреждения и устранения последствий негативных процессов.

Согласно положению «О мониторинге земель в Российской Федерации», утвержденному постановлением правительства России 15 июля 1992 г., мониторинг земель является составной частью мониторинга окружающей природной среды. Объектом мониторинга земель являются все земли Российской Федерации независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и характера использования.

Мониторинг земель имеет подсистемы, соответствующие категориям земель:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

В зависимости от территориального охвата осуществляется федеральный, региональный и локальный мониторинг земель. В соответствии с международными научно-техническими программами Российская Федерация может принимать участие в работах по глобальному мониторингу земель.

При ведении мониторинга земель выявляются следующие процессы:

- эволюционные (связанные с естественно-историческими процессами развития);
- циклические (связанные с суточными, сезонными, годовыми и иными периодами изменений природного характера);
- антропогенные (связанные с человеческой деятельностью);
- чрезвычайные ситуации (связанные с авариями, катастрофами, стихийными и экологическими бедствиями).

Основными задачами мониторинга земель являются:

- своевременное выявление изменений состояния земельного фонда, их оценка, прогноз и выработка рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов;
- информационное обеспечение Государственного земельного кадастра, рациональное землепользование и землеустройство, контроль за использованием и охраной земель.

Содержание мониторинга земель составляют

систематические наблюдения (съёмки, обследования и изыскания) за состоянием земель, выявление изменений и оценка:

- состояния землепользовании, угодий, полей, участков;
- процессов, связанных с изменением плодородия почв (опустынивание, развитие водной и ветровой эрозии, потери гумуса, ухудшение структуры почв, заболачивание и засоление), зарастанием и закустариванием сельскохозяйственных угодий, загрязнением земель пестицидами, тяжелыми металлами, радионуклидами, другими токсичными веществами;
- состояния береговых линий рек, морей, озер, заливов, водохранилищ, лиманов, гидротехнических сооружений;
- процессов, вызванных образованием оврагов, оползнями, селевыми потоками, землетрясениями, карстовыми, криогенными и другими явлениями;
- состояния земель населенных пунктов, объектов нефте- и газодобычи, очистных сооружений, навозохранилищ, свалок, складов горюче-смазочных материалов, удобрений, стоянок автотранспорта, мест захоронения токсичных промышленных отходов и радиоактивных материалов, а также других промышленных объектов.

Оценка состояния земель выполняется путем анализа ряда последовательных наблюдений (периодических, сезонных, суточных), направленности и интенсивности изменений и сравнения полученных показателей с нормативными. Показатели состояния земель выражаются как в абсолютных, так и в относительных значениях, отнесенных к определенному периоду или сроку. По результатам оценки состояния земель составляются оперативные сводки, доклады, научные

прогнозы и рекомендации с приложением к ним тематических карт, диаграмм и таблиц, характеризующих динамику и направление развития изменений.

Мониторинг земель ведется Комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам при правительстве РФ (Роскомземом) и Государственным комитетом по охране окружающей среды и при участии Министерства сельского хозяйства, Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства, Комитета по геологии и использованию недр при правительстве РФ, других заинтересованных министерств и ведомств.

Организация и координация деятельности указанных министерств и ведомств, обобщение данных мониторинга земель осуществляются Роскомземом и Госкомприродой России.

Мониторинг земель ведется с соблюдением принципа совместимости разнородных данных, основанного на применении единых классификаторов, кодов, системы единиц, стандартных форматов данных и нормативно-технической базы, государственной системы координат и высот.

Для получения необходимой информации при мониторинге земель применяются: дистанционное зондирование (съемки и наблюдения с космических аппаратов, самолетов, средств малой авиации и др.), наземные съемки и наблюдения, фондовые данные.

Главное назначение съемок и наблюдений с космических аппаратов и самолетов — получение характеристик состояния земель на глобальном и

региональном уровнях. Съёмки и наблюдения с помощью малой авиации производятся для локального мониторинга земель и уточнения аэрокосмической информации. Наземные наблюдения проводятся по всем категориям земель с использованием полигонов, эталонных участков, стационарных и передвижных лабораторий.

В зависимости от сроков и периодичности проведения осуществляются три группы наблюдений за состоянием земель: базовые (исходные, фиксирующие состояние объектов наблюдений на момент начала ведения мониторинга земель), периодические (через год и более), оперативные (фиксирующие текущие изменения).

Первичные данные, получаемые при непосредственных наблюдениях за состоянием земельных угодий, полей, участков, обобщаются по районам, городам, автономным образованиям, областям, краям, республикам в составе Российской Федерации и по Российской Федерации в целом, а также по отдельным природным комплексам.

Оперативный (дежурный) мониторинг земель ведется комитетами по земельной реформе и земельным ресурсам районов, городов и автономных образований с использованием данных базового и периодического мониторинга. Полученные результаты накапливаются в архивах (фондах) и банках данных автоматизированной информационной системы.

Комитеты по земельной реформе и земельным ресурсам республик в составе РФ, краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга ежегодно, не позднее 1 марта, представляют в соответствующие органы

исполнительной власти и Роскомзем согласованные с органами Госкомприроды России доклады о состоянии земель в регионе, а при выявлении особо опасных процессов составляют оперативные сводки. Роскомзем и Минприроды России обобщают и анализируют материалы регионального мониторинга земель и Государственного земельного кадастра и ежегодно, не позднее 30 апреля, представляют в правительство государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации.

Предприятия, организации и учреждения, граждане, международные организации и иностранные юридические и физические лица пользуются данными мониторинга земель в установленном порядке.

Финансирование федеральной, республиканских, краевых, областных и окружных программ мониторинга земель осуществляется за счет ассигнований из республиканского бюджета и средств, поступающих в местные бюджеты от взимания земельного налога и арендной платы за землю.

Контроль за использованием и охраной земель деятельность компетентных органов, направленная на обеспечение соблюдения земельного законодательства, требования охраны и использования земель.

Выделяют 4 вида контроля:

1. государственный;
2. муниципальный;
3. общественный;
4. производственный.

Объектом государственного земельного контроля

являются земельные участки и отношения, связанные с их предоставлением, использованием и изъятием.

При осуществлении государственного земельного контроля используются сведения Государственного кадастра недвижимости; Государственного мониторинга земель; производственного земельного контроля; Государственного фонда данных, полученных в результате землеустройства и иные сведения; проводятся съёмки, обмеры земельных участков и иные действия, предусмотренные законодательством РФ.

Органы, осуществляющие государственный земельный контроль:

1. должностные лица и органы Росреестра осуществляют государственный земельный контроль в отношении всех категорий земель и, в частности, осуществляют контроль за соблюдением порядка переуступки права пользования земельными участками, выполнения требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, самовольного обмена земельными участками и использования земельных участков без документов, разрешающих определённую хозяйственную деятельность на данном участке; выполнение требований о наличии и сохранности межевых знаков, о соблюдении порядка предоставления сведений о состоянии земель, за соблюдением исполнения предписаний по вопросам соблюдения земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных правоотношений; направление по выполнению требований земельного законодательства по использованию земель по целевому назначению и

выполнению обязанности по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

2. Федеральная служба по надзору в сфере природопользования в частности осуществляет контроль:

1) за выполнением обязанности по рекультивации земель;
2) по выполнению требований и обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от процессов, ухудшающих качественное состояние земель;

3) за соблюдением выполнения требований законодательства о недопущении использования участков лесного фонда для определенных целей без специальных разрешений;

4) за соблюдением режима использования земельных участков и лесов, в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов.

3. Федеральная служба по ветеринарному, фитосанитарному контролю осуществляет контроль на землях сельскохозяйственного назначения и на земельных участках сельскохозяйственного использования в составе земель населённых пунктов в частности:

1) за соблюдением мероприятий по сохранению и воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

2) за соблюдением требований по самовольному занятию, перемещению и уничтожению плодородного слоя почвы, а также порчи земель в результате нарушения правил обращения с опасными веществами и отходами производства и потребления;

Конечным результатом этой функции является:

1. выявление и обеспечение устранения нарушений земельного законодательства;
2. исполнение нарушителями земельного законодательства соответствующих предписаний об устранении нарушений земельного законодательства;
3. привлечение виновных лиц к административной ответственности.

Формой земельного контроля являются проверки, которые бывают 2^х видов: плановые и внеплановые проверки.

Юридическими фактами для проведения проверок являются:

1. планы проведения проверок (утверждаются руководителями территориальных органов Росреестра ежеквартально, не позднее чем за 15 дней до планируемого периода);
 - в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей плановые проверки по каждому земельному участку проводятся не чаще, чем 1 раз в 2 года;
 - в отношении субъекта малого предпринимательства плановая проверка проводится не ранее, чем через 3 года с момента его государственной регистрации.
2. жалобы и обращения органов государственной власти и органов местного самоуправления, должностных лиц, физических и юридических лиц о том, что есть нарушение земельного законодательства;
3. сообщение в СМИ о нарушениях земельного законодательства;
4. акты судебных органов.

Сроки проведения проверки устанавливаются распоряжением о проведении проверки. Срок не должен превышать 1 месяц. В случаях, предусмотренных законодательством РФ, срок может быть продлён до 1 месяца.

При осуществлении проверки в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей должны соблюдаться требования ФЗ “О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля, надзора и муниципального контроля”.

Постановлением Правительства от 27.01.2009 г. земельный контроль был отнесён к одному из видов государственного экологического контроля.

Муниципальный земельный контроль осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами и распространяется на территорию муниципального образования. Муниципальный земельный контроль осуществляется в порядке, установленном нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления (ТОС), иными общественными организациями за соблюдением установленного порядка подготовки и принятия органами власти, органами местного самоуправления решений, затрагивающих права и законные интересы, предусмотренные Земельным Кодексом, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.

Осуществляется собственниками, землевладельцами,

землепользователями, арендаторами в ходе осуществления хозяйственной деятельности на конкретном земельном участке. Лица, использующие земельный участок обязаны по письменному запросу Росреестра (но не чаще 1 раза в год) предоставлять сведения об организации производственного земельного контроля. Руководители территориальных органов Росреестра разрабатывают и утверждают годовые планы получения сведений о производственном земельном контроле.

Информационную роль в обеспечении контроля осуществляет мониторинг земель. Мониторинг земель – это система наблюдения за состоянием земель.

Объектом мониторинга являются все земли в РФ. Выделяют подсистемы мониторинга в зависимости от категорий земель.

В процессе мониторинга проводятся изыскание, обследование, съёмки и наблюдения.

Мониторинг включает в себя следующие действия:

1. сбор информации о состоянии земель, её обработку и хранение;
2. непрерывное наблюдение за использованием земель
3. анализ и оценка качественного состояния земель.

По результатам мониторинга составляются научные прогнозы и рекомендации, оперативные сводки и доклады.

Существует 3 вида мониторинга в зависимости от изучаемого объекта:

1. федеральным (объектом являются все земли РФ);
2. региональный (предметом является территория,

ограниченная административными, экономическими, физико-геологическими и иными границами);

3. локальный мониторинг (вплоть до отдельного земельного участка).

3.2. Применение автоматизированных земельно-информационных систем при управлении земельными ресурсами

Публичная кадастровая карта земельных участков представляет собой электронную кадастровую карту Российской Федерации, которая размещена на сайте Росреестра. Ее предназначение – получение первичной информации о нужном земельном участке. Данная карта отображает все учтенные земли, сведения о которых хранятся в государственном кадастре недвижимости.

Публичная карта учтенных земельных участков была создана и размещена в Интернете в 2010 году. Главная цель публичной кадастровой карты – доступность кадастровых данных для широкого круга лиц (работники геодезических организаций, юристы, риелторы, простые граждане).

В соответствии с российским законодательством сведения гос. кадастра недвижимости это общедоступная информация, которую ранее получить было достаточно сложно (приходилось выстаивать долгие очереди для того, чтобы получить необходимые сведения об интересующем земельном участке). Созданная и опубликованная в Сети публичная карта все очень упростила.

Сведения доступные гражданам при использовании публичной кадастровой карты:

- Общие сведения об интересующих объектах недвижимости;
- Точная информация о кадастровом делении, о территориальных зонах, об административно-территориальном делении страны, о зонах, имеющих особые условия использования территории.
- Зная кадастровый номер определенного земельного участка, нетрудно установить его местонахождение и увидеть его пределы в кадастровом квартале, просмотреть смежные участки, поставленные на кадастровый учет;
- По выбранному земельному участку можно получить информацию об отделениях территориального Росреестра, обслуживающего территорию данного участка;
- На публичной карте объекты недвижимости отображаются с определенными пометками – «учтенный объект», «ранее учтенный объект» или «временный»;
- Можно посмотреть карту России, космические снимки, цифровые топографические карты.

Доступная информация о земельном участке которую можно получить, пользуясь публичной кадастровой картой:

- Закрепленный кадастровый номер за земельным участком;
- Адрес местонахождения участка, который внесен в гос. кадастр недвижимости;

- Закрепленный статус кадастровых сведений (учтенный участок, ранее учтенный участок, временный участок);
 - Дата постановки участка на кадастровый учет;
 - К какой категории земель относится земельный участок;
 - Вид использования участка;
 - Площадь участка в соответствии с правоустанавливающими документами;
 - Форма собственности на землю;
 - Кадастровая стоимость;
 - Какая организация или кадастровый инженер поставили конкретный земельный участок на учет в Кадастровой палате;
 - Дата обновления данных об участке земли на Публичной карте, а также обновления информации о кадастровом округе;
 - Обслуживающие подразделения территориального органа Росреестра (наименование подразделений, их адреса, телефоны приемных).
- Кроме информации о земельном участке на кадастровой карте с недавнего времени появилась информация об объектах капитального строительства. Данные сведения включают:
- кадастровый номер поставленного на учет объекта капитального строительства;
 - местоположение объекта с указанием адреса, внесенного в гос. кадастр недвижимости;
 - дата постановки на гос. кадастровый учет;
 - форма собственности;

- дата завершения строительства;
- дата ввода в эксплуатацию;
- кадастровая стоимость объекта капитального строительства;
- статус сведений об объекте капитального строительства;
- площадь (в соответствии с документами);
- этажность (наземная и подземная);
- материал стен;
- инвентаризационная стоимость объекта капитального строительства и дата ее определения;
- имя и ИНН исполнителя;
- последняя дата обновления данных по объекту капитального строительства.

Публичная кадастровая карта также предоставляет полезную информацию о территориальных зонах и зонах, которые наделены особыми специальными условиями использования земельной территории, по видам и типам зон, а также реквизиты документов в соответствии с которыми установлены или изменены зоны.

Далее на карте можно получить необходимую информацию о границах по административно-территориальному делению, то есть можно познакомиться с перечнем документов, которые регламентируют прохождение определенного участка границы, с наименованием граничащих единиц. Указывается наименование каждой единицы административно-территориального деления, его тип, код ОКАТО, наименование столицы, количество населенных пунктов и муниципальных

образований, количество офисов Росреестра на территории (рисунок).

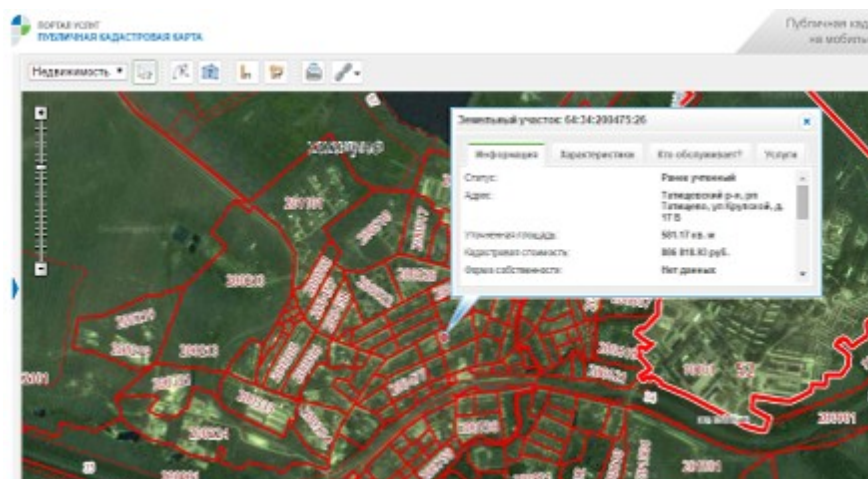


Рисунок 3.2.1. Фрагмент работы с Публичной кадастровой картой

Публичная карта предоставляет информацию о картографической основе кадастра: наименование, тип, источник, дата обновления, ссылки на метаданные, которые опубликованы на Геопортале ИПД.

Список возможностей, которые можно получить при использовании публичной кадастровой карты, широк. При необходимости всегда можно получить общую полезную информацию о земельном участке, однако надо понимать, что данная информация носит только ориентировочный характер, соответственно ее нельзя воспринимать как строго документальную.

Следовательно, данная карта позволяет получить сведения о земельном участке первичного характера, то есть, к какому кварталу относится определенный земельный участок, стоит он на учете в кадастровых органах или нет, каков его индивидуальный кадастровый номер и,

соответственно, кадастровые номера соседних землепользователей. А заказав кадастровую выписку на земельный участок, заявитель получит предельно точную и актуальную информацию.

3.3. Экономическая эффективность управления земельными ресурсами

Эффективность системы управления земельными ресурсами можно подразделить на экономическую, экологическую, организационно-технологическую, информационную и социальные составляющие.

Экологический эффект управления земельными ресурсами может проявляться в зависимости от периода освоения системы управления. Он может быть первичным, промежуточным и конечным.

Первичный эффект заключается в снижении отрицательного воздействия на окружающую среду и улучшение ее состояния. Проявляется он в снижении объема загрязнений и концентрации вредных веществ в почве и воде, воздухе; увеличении площади пригодных для использования земель, сокращении уровня шума и т.д.

Промежуточный эффект - это снижение загрязнения природной и антропогенной среды до минимально допустимых норм.

Конечный эффект заключается в повышении продолжительности уровня жизни населения, снижении заболеваемости людей, эффективности общественного

производства и увеличении валового национального продукта страны.

Под экономической эффективностью управления земельными ресурсами понимают результативность деятельности государственных органов, измеряемую отношением полученного количественного экономического эффекта (результата) к затратам средств на управленческую деятельность.

Экономическую эффективность системы управления земельными ресурсами подразделяют на абсолютную (прямую), фактическую, расчетную.

Абсолютную (прямую) эффективность определяют как реальную экономическую отдачу от управленческих действий.

Абсолютная эффективность системы управления складывается из прямого эффекта и части косвенного и опосредованного эффектов, получаемых вследствие принятия экономически эффективного управленческого решения.

Фактическую эффективность системы определяют по осуществленным единовременным затратам и ежегодным издержкам для освоения и ведения системы управления земельными ресурсами с корректировкой в случае получения низкой фактической эффективности. Корректировку осуществляют входе авторского контроля, позволяющего установить степень полезности системы для развития территории.

Расчетная эффективность определяется количеством и составом расходов, их окупаемостью на перспективу с учетом нормативных показателей. Фактическая и расчетная эффективности часто не совпадают вследствие

экономических, организационных, административных, правовых и других причин.

Социальная эффективность системы управления земельными ресурсами - это создание благоприятных условий для улучшения жизнедеятельности населения, социального развития общества, получаемых в результате принятия управленческого решения.

С учетом этих критериев абсолютную экономическую эффективность системы управления можно по известной методике расчета влияния капитальных вложений на развитие научно-технического прогресса. На уровне территориальных органов управления региональную или муниципальную эффективность управления земельными ресурсами можно рассчитать по следующей формуле:

$$Э_{\text{рег}} = \max \{ Э_{\text{экон}}; Э_{\text{соц}}; Э_{\text{экол}}; Э_{\text{техн}}; Э_{\text{инф}} \}, (1)$$

где: $Э_{\text{экон}}$; $Э_{\text{соц}}$; $Э_{\text{экол}}$; $Э_{\text{техн}}$; $Э_{\text{инф}}$ - соответственно экономическая, социальная, экологическая, технико-технологическая и информационная эффективности управления земельными ресурсами.

При оценке эффективности управления земельными ресурсами необходимо учитывать действие фактора динамичности, так как по мере реализации системы управления первоначально установленные производственно-технические, экономические, экологические, социальные и другие ограничения, вызывающие, в свою очередь, трансформацию принятых критериев и показателей, могут меняться.

Расчет эффективности можно также провести через соотношение государственных затрат на обслуживание или создание механизма управления земельными ресурсами и доходов государства в результате управленческих мероприятий. Доходная часть складывается из штрафных платежей за нарушение использования земельных ресурсов, а также из иных видов доходов.

Подобный подход к определению эффективности управления земельными ресурсами не всегда позволит оценить реальную ситуацию, так как наиболее сложный и значимый аспект в управлении земельными ресурсами - фактор непосредственного влияния на субъекты земельно-имущественных отношений. Оценка степени влияния может быть получена с помощью математического моделирования ситуации.

Система показателей оценки экономической эффективности управления земельными ресурсами может быть разбита на три взаимосвязанные группы:

- конечные результаты деятельности органов управления;
- рациональности организационной структуры;
- содержания процесса управления земельными ресурсами.

Эта система показателей может быть дополнена следующими характеристиками:

- производительность аппарата управления - количество произведенной или переработанной информации на 1 работника управления

- экономичность - затраты на функционирование аппарата управления (отношение затрат на административно-управленческий аппарат к основным затратам);
- надежность - способность выполнения поставленных задач в установленные сроки при определенном лимите ресурсов, которая определяется отношением фактических сроков выполнения к нормативным срокам, отношением затраченных ресурсов к нормативным затратам;
- сбалансированность - оптимальное соотношение функций и пелей управления, которое определяют как отношение конкретной численности работников к нормативной с учетом объема и сложности производимых работ и др.

Следовательно, эффективность управления земельными ресурсами можно повысить:

- сократив сроки проведения мероприятий;
- увеличив производительность труда работников вследствие сокращения потерь рабочего времени;
- повысив качество проводимых управленческих решений;
- рационализировав документооборот, автоматизировав обработку информации;
- повысив оперативность управления за счет более полного и своевременного сбора и анализа информации для выполняемых проектов;
- создав возможность маневра финансовыми ресурсами;
- ликвидировав лишние звенья аппарата управления и сократив его численность.

Коэффициент эффективности Кэф может быть определен как отношение фактического значения земельных платежей Пф к расчетному (плановому) значению Пр по формуле 2:

$$Кэф = Пф : Пр, (2)$$

$$Кэф = 4685 \text{ тыс. руб.} : 5929 \text{ тыс. руб.} = 0,79$$

Величина коэффициента эффективности больше единицы свидетельствует об эффективной системе управления земельными ресурсами. В целом по району он равен - 0,79. Следовательно, это значение коэффициента эффективности говорит о недостаточной эффективности системы управления земельными ресурсами района.

Анализ эффективности финансирования земельно-кадастровых и землеустроительных работ начинается с расчета полноты финансирования этих работ. Полнота финансирования определяется по формуле 3:

$$Пфин = Фф : Фн, (3)$$

где Пфин - полнота финансирования земельно-кадастровых и землеустроительных работ;

Фф - объем фактического финансирования, тыс. руб.;

Фн - объем необходимого (планового) финансирования, тыс. руб.

$$Пфин = 327,2 \text{ тыс. руб.} : 654,4 \text{ тыс. руб.} = 0,5$$

По сравнению с показателем полноты финансирования по республике 0,886, в данном районе этот коэффициент значительно ниже, что говорит о неполном финансировании земельно-кадастровых и землеустроительных работ.

Для определения эффективности расходования средств на земельно- кадастровые и землеустроительные работы необходимо определить эффективность финансирования по формуле 4:

$$\text{Эфин} = \text{Пф} : \text{Фф}, (4)$$

где Эфин - эффективность финансирования земельно- кадастровых и землеустроительных работ;

Пф - фактическое поступление земельных платежей, тыс. руб.;

Фф - объем фактического финансирования, тыс. руб.

$$\text{Эфин} = 5929 \text{ тыс.руб.} : 327,2 \text{ тыс. руб.} = 18,1$$

Эффективность финансирования по республике составляет 38,2, по Азнакаевскому району этот показатель составляет 18,1, что ниже на 20,1.

Эффективность расходования средств показывает, насколько эффективно расходуются средства, направляемые на финансирование земельно-кадастровых и землеустроительных работ, и определяется по формуле 5:

$$\text{Эрасх} = \text{Эфин} \cdot \text{Пфин}, (5)$$

где Эфин - эффективность финансирования земельно- кадастровых и землеустроительных работ;

Пфин - полнота финансирования земельно-кадастровых и землеустроительных работ.

$$\text{Эрасх} = 18,1 : 0,5 = 36,2$$

Соответственно, и ниже коэффициент расходования средств - 36,2, тогда как по республике - 43,05.

Платежи за землю являются экономическим механизмом управления земельными ресурсами [31, с.5-10]. От качества и

количества поступления платежей за землю в муниципальный бюджет зависит и финансирование земельно-кадастровых и землеустроительных работ.

Хотя на данный момент законодательно не закреплено использование средств, поступивших от платежей за землю, все равно приоритет должен оставаться за охраной земель, предотвращения ее от деградации, за проведением землеустроительных и иных планировочных мероприятий в районе, за усилением контроля над использованием земель, что непременно отразится на состоянии земельного фонда района, обустроенности территории.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Управление земельными ресурсами включает такие функциональные действия как землеустройство, кадастр, мониторинг земель и государственный контроль за охраной и использованием земель.

В любых социально - политических условиях необходима информация для управления земельными ресурсами, в том числе для перераспределения земель между землепользователями. Однако в виду недостаточности правовой базы осуществление такого управления только при помощи административных методов не может быть основным способом. Поэтому становится неизбежным управление землями, которое основано на государственном кадастре недвижимости.

На первое полугодие 2017 года по Азнакаевскому муниципальному району доходы от продажи земли выросли в 12 раз, проведено 6 аукционов по продаже 15 земельных участков (19 млн.), доходы от продажи имущества выросли в 40 раз, доходы от арендной платы за земельные участки увеличились в 3,8 раза и составили 20,5 млн. рублей.

Азнакаевский муниципальный район впервые в области провел аукцион по продаже права аренды земельного участка для освоения в целях комплексного жилищного строительства. Вырученная от аукциона сумма составила более 14 млн. рублей. В рамках проведения претензионно-исковой работы по взысканию недоимки за аренду

земельных участков в бюджет района взыскано более 2 млн. рублей.

Анализ рынка земли показывает многократный рост количества сделок купли-продажи, и наследования. В договорах купли-продажи, особенно между гражданами, часто указывают заниженные цены с целью ухода от налогообложения. В результате недобирались средства бюджета.

С точки зрения государственного кадастра недвижимости в последние годы возрастает число желающих поставить на кадастровый учет земельные участки, произвести изменения характеристик участков, запросить сведения, содержащиеся в кадастре недвижимости, проведенный анализ количества учтенных в Едином государственном реестре земель земельных участков и кадастровых кварталов показал, что в банках данных кадастра объектов недвижимости хранится незначительное количество информации.

Это снижает эффективность от использования такой базы данных, так число запросов потенциальных пользователей базы данных значительно превышает объем хранимой информации. Большинство заявителей не могут получить информацию о земельных участках ввиду их отсутствия в базе данных.

Основными направлениями повышения эффективности управления земельными ресурсами являются:

- сокращение цикла производства земельно-кадастровых работ;

- увеличение выпуска проектов за счет более рационального использования различных ресурсов (человеческого фактора);
- совершенствование информационной базы о земельно-имущественном комплексе для целей принятия управленческих решений следует развивать в направлении слияния информационных данных земельного и градостроительного кадастров о земельном фонде и объектах недвижимости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. - М.: Маркетинг, 2012. - 39 с.
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федер. закон: № 136-ФЗ от 25.10.2001г.] - СПб.: Victory: Стаун-кантри, 2012. – 94 с.
3. Российская Федерация. Законы. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: федер. закон [Текст]: [принят Гос. Думой 16 октября 2003 г. № 131-ФЗ: одобр. Советом Федерации 6 июня 2004 г.]. – Собр. законодательства Российской Федерации. –2014. –№ 26, ст. 2582. – 5047–5054 с.
4. Российская Федерация. Законы. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: федер. закон [Текст]: [принят Гос. Думой 6 октября 2003 г. №131-ФЗ: одобр. Советом Федерации 26.12.2008 г.]. – Собр. законодательства Российской Федерации. –2008. –№ 16, ст. 1582. – 3206 с.
5. Российская Федерация. Законы. "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля": федер. закон [Текст]: [принят Гос. Думой 19 декабря 2008 г. №294-ФЗ: одобр. Советом Федерации 26.12.2008 г.].–Собр. законодательства Российской Федерации. – 2009. –№ 26, ст. 2582. – 3210 с.

6. Российская Федерация. Законы. Об охране окружающей среды: федер. закон [Текст]: [принят Гос.Думой 20 декабря 2001 г. № 7–ФЗ: одобр. Советом Федерации 10 января 2002г.]. – Зеленый мир. – 2002.–143с.
7. Российская Федерация. Законы. «О государственном кадастре недвижимости»: федер. закон [Текст]: [принят Гос.Думой 24.07.2007г. № 221–ФЗ].– Собр. законодательства Российской Федерации. –2009. –№6, ст. 582. – 4143с.
8. Бакиновская, О.А. Земельное право. Ответы на экзаменационные вопросы. [Текст]/ О.А. Бакиновская. - Мн.: Тетра Системс, 2016. - 25с.
9. Белов, С.В. Безопасность жизнедеятельности [Текст]: учебное пособие/ С.В. Белов. – М.: Высшая школа, 2015. – 284с.
10. Варламов, А.А.Земельный кадастр. Управление земельными ресурсами. Т.2. [Текст]/ А.А. Варламов – М.: КолосС,2014. – 528с.
11. Варламов, А.А. Управление земельными ресурсами. Учебные и методические пособия для студентов высш. Учебных заведений/ А.А. Варламов, А.А. Рассказова 2017. - 68с.
12. Варламов, А.А. Земельный кадастр: Т.2. Управление земельными ресурсами. Учебники и учебные пособия для студентов высш. Учебных заведений/ А.А. Варламов, С.А. Гальченко [Текст]. - М.: КолосС, 2014. - 528с.
13. Волков, С.Н. Землеустройство. Теоретические основы [Текст] /С.Н. Волков. - М.: Колос, 2015.– 496с.
14. Волков, С.Н. Землеустройство. Экономика землеустройства [Текст] / С.Н. Волков. Т. 5. – М.: Колос, 2015. – С. 349.
15. Гавриленко В.Г. Энциклопедия земельного права

[Текст]/ В.Г.Гавриленко, Н.И. Ядевич. – Мн.: Бип-С, 2015.- 101с.

16. Глазунова, Н.И. Система государственного управления.
[Текст]/ Н.И. Глазунова. М., 2013. 123с.

17. Громов, С.Л. Земельный контроль в современных условиях/ С.Л. Громов// Земельный вестник России. – 2015. - №3. – С.29 – 31.

18. Громов, С.Л. Автоматизация технологических процессов государственного земельного контроля/ С.Л.Громов// Земельный вестник России. – 2013. - №1. – С.32 – 35.

19. Гусенбеков, И.И. Некоторые аспекты взаимодействия органов местного самоуправления с органами государственной власти субъектов Российской Федерации [Текст] И.И. Гусенбеков //Журнал Российского права № 6, 2016г. С.38

20. Гусев, Р.К. Земельное право [Текст]: уч. пособие/ Р.К. Гусев. - М.: Контракт, 2016.-162с.

21. Зотов, Б.И. Безопасность жизнедеятельности на производстве [Текст]/: учебник/Б.И. Зотов. – М.:Колос,2016. – 424с.

22. Колесников, Н.И. Роль государства в управлении земельными ресурсами [Текст]/ Н.И. Колесников// Экономика сельского хозяйства России. – 2015. - №6. – С.15 – 19.

23. Комов, Н.В. О задачах Росземкадастра и его территориальных органов по повышению эффективности государственного земельного контроля [Текст]/Н.В. Комов// Земельный вестник России. – 2013. - №3. – С.19 – 27.

24. Лециловский, П.В. Экономика предприятий и отраслей АПК. [Текст]/ П.В. Лециловский, Л.Ф. Догиль, В.С. Тонкович – Минск: БГЭУ, 2016.-36с.

25. Романенко, Т.А. Земельные ресурсы России. Эффективность их использования [Текст] /Т.А. Романенко, Н.В. Комов, А.И. Тютюников; под ред. Т.А. Романенко. – М.: Колос, 2016. – 126с.
26. Российская Федерация. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании в Российской Федерации в 2008 году./ В.В. Кулик, Г.Н. Ратникова, С.М. Шубич, Т.В. Фатеева [Текст]. - 2016. - 260с.
27. Управление земельными ресурсами [Текст]: лекция - А.А. Варламов 2016.
28. Управление земельными ресурсами: учебник /П.В. Кухтин [и др]; отв. ред., П.В. Кухтин 2-е издание.- Москва: КолоС, 2016.- 448 стр.
29. Управление земельными ресурсами [Текст]: лекция - А.А. Мурашева 2016.
30. Экономика сельского хозяйства/Н.П. Касторнов [и др.]; под ред. И.А. Минакова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КолосС, 2015. – 400с.
31. Землеустройство, кадастр и мониторинг земли [Текст] //Научно-практический ежемесячный журнал 2017.-№1.-С.5-10.;2017.-№5-С.20-27.

ПРИЛОЖЕНИЕ