

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

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

ВКР допущена к защите,

зав. кафедрой, профессор

Сафиоллин Ф.Н.

«24» января 2020 г.

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АКТАНЫШСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Выпускная квалификационная работа по направлению подготовки

21.03.02 – Землеустройство и кадастры

Профиль – Землеустройство

Выполнил – студент
заочного обучения

Хамдеев Хафиз Фархадович

«17» января 2020 г.

Научный руководитель -

доцент

Сочнева С. В.

«20» января 2020 г.

Казань – 2020

ФГБОУ ВО «Казанский государственный аграрный университет»

Агрономический факультет

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

РЕЦЕНЗИЯ

на выпускную квалификационную работу

Выпускника _____ агрономического факультета

Хамидеева Надия Фархадовича

Ф.И.О. студента

Направление подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры

Профиль – Землеустройство

Тема ВКР

«Управление земельными ресурсами в муниципальном районе (примере Актанышского р-на РТ)»

Объем ВКР: текстовые документы содержат: 70 страниц, в т.ч. пояснительная записка _____ стр.; включает: таблиц 5, рисунков и графиков 17, фотографий _____ штук, список использованной литературы состоит из 25 наименований; графический материал представлен на _____ листах.

1. Актуальность темы, ее соответствие содержанию ВКР

Актуальность выбранной темы работы обусловлена необходимостью управления земельными ресурсами муниципального образования, как стратегическим ресурсом для развития экономики

2. Глубина, полнота и обоснованность решения задачи

Проводится тщательная работа по каждому разделу темы. Полностью раскрыта тема работы, достигнута поставленная цель.

3. Качество оформления текстовых документов

Дипломная работа написана четко, язык изложения соответствует требованиям кадастрового специалиста. Требования к оформлению в целом соблюдены.

4. Качество оформления графического материала
 ВКР графически оформлен. Она содержит
 большое количество табличного и
 иллюстративного материала, что
 позволяет более наглядно раскрыть и
 основные результаты
5. Положительные стороны ВКР (новизна разработки, применение информа-
 ционных технологий, практическая значимость)
 студент проанализировал источники
 и в работе показал хорошие
 знания в теоретической и
 практической части
6. Компетентностная оценка ВКР

Компетенции

Компетенция	Оценка компетенции*
ОК1 - способностью использовать основы философских знаний для формирования мировоззренческой позиции	хорошо
ОК2- способностью анализировать основные этапы и закономерности исторического развития общества для формирования гражданской позиции	хорошо
ОК3- способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности	хорошо
ОК4- способностью использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности	хорошо
ОК5- способностью к коммуникации в устной и письменной формах для решения задач межличностного и межкультурного взаимодействия	хорошо
ОК6- способностью работать в команде, толерантно воспринимая социальные и культурные различия	хорошо
ОК7- способностью к самоорганизации и самообразованию	хорошо
ОК8- способностью использовать методы и средства физической культуры для обеспечения полноценной социальной и профессиональной деятельности	хорошо
ОК 9- способностью использовать приемы первой помощи, методы защиты в условиях чрезвычайных ситуаций	хорошо
ОПК1 - способностью осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с не-	хорошо

пользованием информационных, компьютерных и сетевых технологий	<i>хорошо</i>
ОПК2 - способностью использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию	<i>хорошо</i>
ОПК 3 - способностью использовать знания современных технологий проектных, кадастровых и других работ, связанных с землеустройством и кадастрами	<i>хорошо</i>
ПК5 - способностью проведения и анализа результатов исследований в землеустройстве и кадастрах	<i>хорошо</i>
ПК6- способностью участия во внедрении результатов исследований и новых разработок	<i>хорошо</i>
ПК7 - способностью изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости	<i>хорошо</i>
ПК8 - способностью использовать знание современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости, современных географических и земельно-информационных системах (далее - ГИС и ЗИС)	<i>хорошо</i>
ПК 9 способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	<i>хорошо</i>
ПК10 - способностью использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ	<i>хорошо</i>
ПК11 - способностью использовать знания современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости	<i>хорошо</i>
ПК12 - способностью использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства	<i>хорошо</i>
Средняя компетентностная оценка ВКР	

* Уровни оценки компетенции:

«Отлично» – студент освоил компетенции на высоком уровне. Он может применять (использовать) их в нестандартных производственных ситуациях и ситуациях повышенной сложности. Обладает отличными знаниями по всем аспектам компетенций. Имеет стратегические инициативы по применению компетенций в производственных и учебных целях.

«Хорошо» – студент полностью освоил компетенции, эффективно применяет их при решении большинства стандартных производственных и (или) учебных задач, а также в некоторых нестандартных ситуациях. Обладает хорошими знаниями по большинству аспектов компетенций.

«Удовлетворительно» – студент освоил компетенции. Он эффективно применяет при решении стандартных производственных и (или) учебных задач. Обладает хорошими знаниями по многим важным аспектам компетенций.

7. Замечания по ВКР Исходя из общего

хорошую оценку данной работы,
имеет ряд замечаний.

1. В работе не хватает иллюстраций,
графиков

2. Не на все источники есть
ссылки в работе.

3. при составлении списка литера-
туры необходимо учесть новые
библиографические требования

В целом работа выполнена качественно,
автор заслуживает оценку «хорошо»
и работу можно допустить к
защите.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рецензируемая выпускная квалификационная работа отвечает (не отве-
чает) предъявляемым требованиям и заслуживает оценки хорошо, а ее
автор Хамидов Х.Т. достоин (не достоин) присвоения квалифи-
кации бакалавр по направлению подготовки 21.03.02 – Землеустройство и
кадастры.

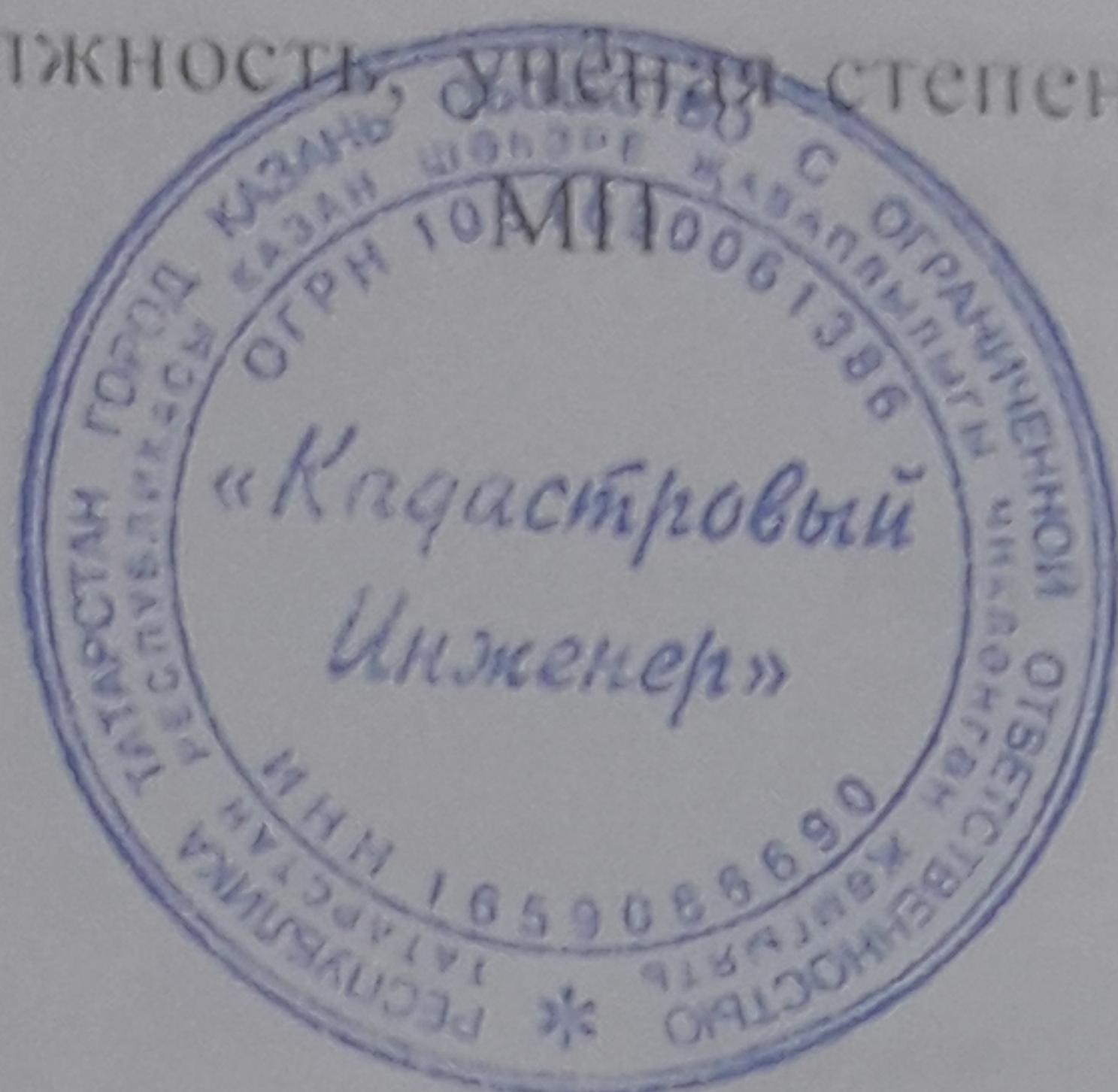
Рецензент - Мингазов Данил Рахматович

Кадастровый инженер М.Р. Мингазов Д.Р.

Должность, ученая степень, ученое звание

подпись

Фамилия И.О.



«___» _____ 20__ г.

С рецензией ознакомлен*

М.Р. Мингазов Д.Р.

Мингазов Д.Р.

подпись

Ф.И.О

«___» _____ 20__ г.

*Ознакомление обучающегося с рецензией обеспечивается не позднее чем за 5 календарных дней до дня защиты выпускной квалификационной работы



АНТИПЛАГИАТ
ТВОРИТЕ СОБСТВЕННЫМ УМОМ

Казанский Государственный
Аграрный Университет

СПРАВКА о результатах проверки текстового документа на наличие заимствований

Проверка выполнена в системе
Антиплагиат.ВУЗ

Автор работы	Хамдеев Х.Ф.
Подразделение	Агрономический
Тип работы	Выпускная квалификационная работа
Название работы	ВКР Хамдеев Х.Ф.

Название файла	Диплом_7_Хамдеев.docx
----------------	-----------------------

Процент заимствования	6.46 %
-----------------------	--------

Процент самоцитирования	0.00 %
-------------------------	--------

Процент цитирования	5.21 %
---------------------	--------

Процент оригинальности	88.33 %
------------------------	---------

Дата проверки	16:05:54 05 февраля 2020г.
---------------	----------------------------

Модули поиска	Модуль выделения библиографических записей; Сводная коллекция ЭБС; Коллекция РГБ; Цитирование; Модуль поиска переводных заимствований по Wiley (RuEn); Модуль поиска Интернет; Модуль поиска "КГАУ"; Модуль поиска перефразирований Интернет; Модуль поиска общеупотребительных выражений; Кольцо вузов; Коллекция Wiley
---------------	--

Работу проверил	Сафиоллин Фаик Набиевич
-----------------	-------------------------

ФИО проверяющего	
------------------	--

Дата подписи	
--------------	--

Подпись проверяющего

Чтобы убедиться
в подлинности справки,
используйте QR-код, который
содержит ссылку на отчет.



Ответ на вопрос, является ли обнаруженное заимствование
корректным, система оставляет на усмотрение проверяющего
Предоставленная информация не подлежит использованию
в коммерческих целях.

АННОТАЦИЯ

выпускной квалификационной работы Хамдеева Хафиза Фархадовича на тему: УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АКТАНЫШСКОГО РАЙОНА

Основной текст выпускной квалификационной работы изложен на 64 страницах компьютерного текста и состоит из введения, пяти глав, заключения, списка литературы и приложения, содержит 5 таблиц и 17 рисунков. Список литературы содержит 25 наименований.

В первой главе выпускной квалификационной работы рассмотрены теоретические основы управления земельными ресурсами в муниципальном образовании.

Вторая глава содержит описание Актанышского муниципального района, а также анализ использования его земельных ресурсов.

Третья глава раскрывает суть управления земельными ресурсами на основе кадастровой информации, а также даёт характеристику рынка земельных ресурсов в районе.

Четвёртая глава описывает процесс управления земельными ресурсами на основе кадастрового учёта, землеустройства, мониторинга земель и государственного земельного надзора.

Пятая глава содержит информацию о защите окружающей среды.

Заключение содержит основные выводы, полученные в результате проведённой работы.

ANNOTATION

final qualifying work of Khamdeev Khafiz Farkhadovich on the topic: MUNICIPAL MANAGEMENT OF LAND RESOURCES OF THE AKTANISH DISTRICT

The main text of the final qualification paper is set out on 64 pages of computer text and consists of an introduction, five chapters, conclusion, list of references and applications, contains 5 tables and 17 figures. The list of references contains 25 titles.

The first chapter of the final qualification work examines the theoretical foundations of managing land resources in a municipality.

The second chapter contains a description of the Aktanyshsky municipal district, as well as an analysis of the use of its land resources.

The third chapter reveals the essence of land management based on cadastral information, and also describes the land market in the area.

The fourth chapter describes the land management process based on cadastral registration, land management, land monitoring and state land supervision.

The fifth chapter contains information on environmental protection.

The conclusion contains the main conclusions obtained as a result of the work carried out.

ВВЕДЕНИЕ

Российская Федерация является самым крупным обладателем земельных ресурсов в нашей стране, поэтому земельный фонд является национальным богатством. В таких условиях очень важно рациональное управление земельными ресурсами, которое подразумевает контроль на региональных и более низких уровнях. Система управления земельными ресурсами в нашей стране должна учитывать социальные, экологические, политические, правовые, а также организационные аспекты в жизни общества.

С другой стороны важность управления земельными ресурсами определена свойством наиболее ценной земельной категории – земель сельскохозяйственного назначения. Оно выражено в двух направлениях ценности земли. Во-первых, это ресурс для размещения сельскохозяйственного производства, которое обеспечивает общество продуктами питания и сопутствующими товарами первой необходимости. Во-вторых, это в то же время средство производства этих самых продуктов – плодородие земли напрямую определяет урожайность и количество производимого товара. В связи с этим управление земельными ресурсами должно быть максимально направлено на сохранение наиболее ценных угодий.

Другим немаловажным фактором для проведения управления земельными ресурсами является формирование налоговой базы. Земля, которая находится в частной собственности, должна учитывать каждый квадратный метр с целью формирования единого кадастра, на основе которого определяется размер земельного налога для каждого землепользователя. Существуют случаи самовольного захвата земли или неправильного установления границ земельного участка, которые напрямую влияют на размер земельного налога. Для обеспечения государства актуальными данными о землепользованиях, а также для сохранения

правовой составляющей земель необходимо проводить регулярный мониторинг с целью корректного управления.

Таким образом, **целью** данной работы является рассмотрение управления земельными ресурсами на примере Актанышского муниципального района. Для этого необходимо выполнить следующие **задачи**:

- рассмотреть теоретические основы управления земельными ресурсами;
- определить характеристику Актанышского муниципального района, составить анализ использования земель в районе;
- провести анализ рынка земельных ресурсов в Актанышском муниципальном районе;
- рассмотреть управление земельными ресурсами Актанышского муниципального района на примере проведения работ по кадастровому учёту, землеустройству, мониторингу земель и земельному надзору.

ГЛАВА I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

1.1 Понятие земельных ресурсов. Категории земель

Земельные ресурсы – это наиболее ценное богатство нашей планеты, которое физически представляет собой твёрдую поверхность над океанами и морями. Исторически сложилось так, что земельный ресурс был поделён между различными государствами; это деление является нестабильным, и даже в наше время происходят изменения границ стран. Само количество земельных ресурсов считается ограниченным, поскольку изменения, связанные с повышением уровня мирового океана, движением тектонических

плит и другими природными процессами, являются незначительными и составляют менее 0,001%.

С экономической точки зрения земельный ресурс является объектом производства, а также предметом для торговли в странах и государствах, где присутствует понятие частной собственности. Население планеты сосредоточено неравномерно по поверхности суши, поэтому земля имеет разную стоимость. Также на стоимость влияют и другие факторы, такие как местоположение конкретного участка земли, его ценность или ценность того, что на нём находится, размер и т.п.

Земля (твёрдая часть поверхности) занимает чуть меньше трети планеты и составляет 14 993 906 313 га, из которых 27% приходится на леса (половина из которых непроходима), 21% на пастбища, 9% - пашни, 11% - ледники, 11% - пустыни и менее 1% - города. Статистика показывает, что сельское хозяйство играет очень большую роль в жизни планеты и занимает большую часть земельных ресурсов.

На сегодняшний момент Российская Федерация является обладателем самого большого объёма земельных ресурсов на всей планете – 1 700 075 400 га, что составляет девятую часть всей суши Земли. Разнообразие природных условий нашей страны поражает, несмотря на то, что она находится в северной части страны. Для того, чтобы максимально эффективно использовать земельные ресурсы, было принято разделить их по категориям.

Наиболее ценную категорию представляют собой **сельскохозяйственные земли**, которые используются в первую очередь для ведения сельского хозяйства. Они составляют 25,7% от всех земель нашей страны и могут быть в частной, государственной, муниципальной собственности, что не влияет на их целевое назначение. Такой категории земель уделяется особое внимание, поскольку они обеспечивают продуктами питания не только нашу страну, но и ряд зарубежных стран. Особенно ценными являются земли, на которых расположены плантации, виноградники, пахотные угодья, луга, пастбища, огороды и сады. Земли

сельскохозяйственного назначения рассматривают с точки зрения средства производства, поэтому государство старается снизить её стоимость и налог, чтобы не препятствовать развитию сельского хозяйства.

Наиболее масштабной по объёму категорией земель являются **земли лесного фонда**, поскольку они составляют 62% от всей территории страны. К таким землям относят не только области, покрытые лесной растительностью, но и территории, предназначенные для её восстановления. Лесные ресурсы являются не менее важными для обитателей нашей планеты, поскольку они вырабатывают значительную часть кислорода, которым мы дышим. В нашей стране такие земли находятся под действием Лесного Кодекса, описывающего состав лесного фонда, особенности его использования и порядок перевода лесных земель в другие категории.

Поскольку большую часть Земли занимает всё же вода, то водные объекты были определены в отдельную категорию земель в нашей стране, причём к ним относятся не только объекты естественного (а иногда искусственного) происхождения, такие как моря, озёра, реки и т.д., но и различные гидротехнические сооружения (магистральные каналы, коллекторы, полосы отвода водоёмов и т.п.). Также к **водной категории** земель относят ледники, и в целом эта категория земель занимает 1,6% от площади всей страны.

На сегодняшний момент основной темп развития социума принимает урбанистический характер. Не стоит отрицать, что основная масса людей стремится жить в городах и крупных районных центрах из-за более развитой инфраструктуры. Города действительно являются сосредоточением медицинских и образовательных учреждений, государственных и частных организаций, рабочих мест и ресурсов для досуга. Основной объём земли городов, как правило, являются муниципальной собственностью, а в целом такие территории выделяют в отдельную категорию – **земли населённых пунктов**, которые составляют 1,1% площади страны.

Немаловажными являются земли, которые выделяют для развития **промышленности, транспорта и иного назначения**, связанного с производством. Они занимают чуть меньше земель населённых пунктов – 1%. Такие земли предоставляются предприятиям, организациям и другим учреждениям для выполнения специальных задач (не обязательно назначенных государством). Стоит отметить, что наша страна богата не только земельными ресурсами, но и ресурсами по добыче различных полезных ископаемых, например, нефти и газа, месторождения которых относятся к этой категории земель.

В отдельную категорию выделяют земли, которые по ряду причин должны находиться под охраной государства – **земли природоохранного назначения**. К ним относят заповедники, национальные парки, рекреационные и оздоровительные места. Такие земли не могут быть переведены в другую категорию, а их использование не по назначению строго преследуется по закону. Они составляют 1,6% от всей земли РФ.

В условиях наличия такой огромной территории нельзя исключать и игнорировать наличие земель, которые нельзя отнести ни к одной из вышеперечисленных территорий, поскольку они никак не используются. Такими землями являются **земли запаса**; они занимают 6,7% страны и являются исключительно государственной собственностью. Как правило, это территории северных районов, где в суровых условиях невозможно вести сельскохозяйственную деятельность, а промышленность является невыгодной из-за отдалённости территории от основных транспортных магистралей. Любой желающий может приобрести такую землю в собственность, если он сочтёт нужным использовать её для каких-либо целей. В таком случае землю переводят в другую категорию, которая соответствует методу её использования.

Деление земли на категории является объёмным, но недостаточным для квалификации конкретного участка. Более уточняющим свойством является вид разрешённого использования, который в рамках каждой категории даёт

более конкретное понятие о том, каким образом можно использовать конкретную землю.

Уже давно известно, что уровень развития стран напрямую зависит от уровня развития частной собственности и рыночных отношений в них. В данном аспекте большую роль играет недвижимость, под которой понимают именно земельные участки (и объекты капитального строительства на них), а не их совершенствование. Рынок земельных ресурсов в развитых странах может создавать до 30% валового внутреннего продукта (ВВП), поэтому он является одним из значимых секторов экономики.

Долгие годы в нашей стране под объектами недвижимости подразумевали только объекты капитального строительства; это было связано с понятием частной собственности только в отношении предметов личного обихода в СССР. Земельные ресурсы находились в государственной собственности, и власть распоряжалась ими по своему усмотрению. Для остальных нужд существовало понятие земельных отводов, в котором участки выдавались гражданам и другим лицам для использования исключительно по целевому назначению. Отсутствие рынка земельной недвижимости влияло не только на отсутствие частной собственности как таковой, но и на отсутствие принципа ценообразования на землю, а как следствие и оценочных мероприятий относительно земельных ресурсов. Права на использование земли передавались вместе с продажей объектов капитального строительства на ней, а цена при этом напрямую зависела от размера отведённого участка.

Начало рождению государственной собственности положил закон 1989 г. «О приватизации и денационализации государственной собственности». В результате его принятия небольшая часть предприятий перешла в частную собственность, однако процесс перехода в частную собственность был очень затруднён из-за отсутствия практики подобного перехода и ряда других причин. Основной процесс приватизации начался в 1991 году, когда государственное и муниципальное имущество стало переходить в руки

частных собственников, тем самым создавая огромную базу для ведения рыночной экономики. Первой проблемой стал тот факт, что предприятия приватизировались, а земля под ними была недоступна к приватизации, что вело к возможности давления и влияния со стороны государства на деятельность предприятия и могло привести его к убыточному производству. Эта проблема была решена указом президента РФ в 1994 году, который утвердил «Основные положения Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ». В этом указе были чётко прописаны правила выкупа земельных участков, расположенных под предприятиями, а также установлен предел их цен.

Следующей проблемой на пути становления частной собственности стало бесконтрольное ценообразование на землю. Поскольку в СССР никаких оценочных мероприятий не проводилось в связи с отсутствием надобности, то во внезапно обрушившейся возможности выкупа земли отсутствовало стабильное нормативно-правовое регулирование цены. Эта проблема была решена с принятием Земельного Кодекса РФ, где была прописана процедура выкупа земельных участков и принцип ценообразования.

Даже на сегодняшний день у государства есть рычаг воздействия на земельные отношения и рынок земли – через кадастровую оценку и установление земельного налога. Поскольку обе процедуры проводятся государством, не стоит отрицать, что в некоторых случаях имеет место искусственное завышение кадастровой стоимости участка для увеличения налоговой ставки. На частную собственность в отношении сельскохозяйственных земель или земель населённых пунктов это практически не влияет, поскольку в этих случаях покупка/продажа осуществляется за рыночную стоимость, но существенно притормозило процесс выкупа земель, находящихся под промышленными предприятиями.

1.2 Понятие управления земельными ресурсами

Земельные ресурсы в нашей стране являются главным имуществом государства, поэтому управление ими является одной из важнейших задач в стране. Основной целью процесса управления является использование земель наиболее эффективным способом, их охрана и улучшение, а также сохранение наиболее ценных земельных ресурсов (сельскохозяйственных земель, водных и лесных фондов) и развитие населённых пунктов с точки зрения земельных отношений общества и его развитие, поэтому все земельные отношения регулируются .

Земельные ресурсы являются незаменимыми и невозполнимыми; они обеспечивают жизнедеятельность на законодательном уровне. Фонд земли в целом является особым объектом управления, поскольку рассматривается не только с точки зрения государства, муниципалитета и собственника. Данные субъекты управления не должны противоречить друг другу, при этом подчиняться всем законам и удовлетворять обоснованным требованиям каждой из сторон. Государство в данном аспекте выступает не только как лицо, которое устанавливает нормы и правила, обеспечивает выполнение этих правил, тем самым обременяя всех собственников, но и как действующий на рынке собственник земли. В каждой конкретной ситуации одна из двух ролей государства является доминирующей, что обусловлено правом собственности и его осуществлением.

Согласно ст. 5 Земельного Кодекса Российской Федерации, земельный участок – это часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Любые земельные отношения рассматриваются с точки зрения земельного участка, а его участниками могут стать граждане, юридические лица, само государство, его субъекты и муниципальные образования. Поскольку субъекты РФ и муниципальные образования (находящиеся под действием органов местного самоуправления) имеют разную юридическую силу, следует разделять их полномочия в отношении земельных участков.

Полномочиями субъектов Российской Федерации являются изъятие (в том числе путём выкупа) земель для нужд субъектов РФ и разработка и реализация региональных программ по использованию, охране и улучшению земель, которые находятся в границах субъектов РФ. При этом управление осуществляется только теми земельными ресурсами, которые находятся в собственности субъектов РФ.

Аналогичными полномочиями наделены органы местного самоуправления, но в отношении земель, находящихся в государственной собственности. К ним также добавляются правила землепользования и застройки территорий населённых пунктов. Управление также осуществляется только землями, находящимися в муниципальной собственности.

Субъекты РФ и органы муниципального образования в земельных отношениях выступают наравне с гражданами и юридическими лицами. При этом оба этих субъектов права должны подчиняться своим собственным законам, но также они могут учредить субъект, которому впоследствии делегируют часть своих полномочий в отношении земельной собственности. Работа, которая произведена под действием этих полномочий, имеет подготовительный характер, чтобы обеспечить дальнейшее рациональное использование земли.

Для управления земельными ресурсами необходимы достоверные данные о них. Именно с этой целью все земельные участки обязаны пройти межевание, а их владельцы, землепользователи, арендаторы пройти процедуру регистрации права. По постановлению правительства, участками, которые находятся в приграничной полосе страны, и другими особыми территориями не могут обладать иностранные граждане и юридические лица, а также лица без гражданства.

Поскольку земельные ресурсы в нашей стране достаточно объёмны и многообразны, то проблема их управлением является очень важной, а в условиях относительно недавнего перехода к рынку частной собственности

ещё и острой. Процесс управления должен заключаться в сохранности и рациональным распоряжением объектом управления, которые удовлетворяет общие интересы (а не только государственные). Соответственно, муниципальное управление земельными ресурсами должно осуществляться не только в интересах саморегулируемого органа, но и в интересах общества в целом, что в результате должно приводить к устойчивому развитию. С одной стороны, основной целью управления является регулирование земельных отношений и рациональное использование земельных участков, что осуществляется органами муниципального образования без непосредственно землевладельцев и землепользователей, но с другой стороны плата за землю поступает в местный бюджет, поэтому муниципальное управление имеет экономических характер и должно учитывать потребности населения.

В основу управления землёй положена федеральная нормативно-правовая база, однако, на муниципальном уровне также реализуются различные программы и мероприятия, не противоречащие главным законом, и в то же время улучшающие земельные отношения на уровне муниципалитета. В первую очередь муниципальную политику направляют в сторону удовлетворения потребностей граждан, что должно приводить к устойчивому развитию муниципального образования в целом.

Управление земельными ресурсами в нашей стране должно подчиняться нескольким принципам, которые образованы с учётом её особенностей.

- Земельные ресурсы должны быть представлены многообразием доступных форм собственности и землепользования для образования равных условий для всех потенциальных собственников. Этот закон прописан в Конституции РФ, и имеет фундаментальный смысл в понятии частной собственности.
- Регулирование землепользования должно осуществляться в интересах общества и обеспечивать гарантию свободного владения и следование

законным интересам граждан, и в то же время сочетать их с интересами общества и государства в целом.

- Земельные отношения должны регулироваться с помощью научных методик, которые получены и обоснованы в результате исследования объектов управления.
- В решении вопросов, касающихся прав на землю, должны участвовать не только государственные органы (или органы самоуправления), но и граждане, и такая возможность должна быть предоставлена.
- В любой политике управления земельными ресурсами особый приоритет должны занимать земли особо охраняемых территорий, поскольку это подразумевает принцип деления земель на категории.
- Любое использование земли должно производиться без вреда для самой земли и без вреда окружающей среде, поскольку земля является важнейшим средством производства, а также неотъемлемой частью природного комплекса.
- Земля, как объект права, должна использоваться только на платной основе, то есть любое использование земли должно быть оплачено.
- Земельные участки в городских и сельских поселениях должны иметь стабильность, и не изыматься без нарушения земельного законодательства. Это необходимо для образования единого недвижимого комплекса на территории населённого пункта.
- Любой участник земельных отношений должен иметь свободный доступ к информации об объекте этих отношений.
- Нарушения земельного законодательства должны подвергать лиц к ответственности в зависимости от степени нарушения.

Перечисленные выше принципы создают основу государственной и муниципальной политики в области земельных отношений. Сам процесс муниципального управления земли состоит в постоянном сборе информации и её изучении, затем в разработке концепции управления, её реализации и контроля за реализованными программами.

1.3 Организационно-правовой механизм управления земельными ресурсами

Управление земельными ресурсами представляет собой экономический механизм, который направлен на выполнение следующих задач:

- Защиту земельных угодий от разбазаривания и незаконного захвата;
- Защиту земельных угодий от порчи и ухудшения их экологической составляющей;
- Регулирование нерационального использования земли или использование с негативным воздействием на экологические и почвенные ресурсы с помощью введения санкций в отношении землепользователей, нарушающих правила использования, и экономического стимулирования рационального использования;
- Установление социально справедливых цен на землю и налоговых ставок;
- Обеспечение правовой составляющей землепользователей и землевладельцев;
- Реализация земельной политики государства.

Основу для формирования системы экономических регуляторов составляет корректное использование земельной ренты и связанными с ней подоходным налогом, ссудным процентом или ценой на землю. Этот аспект представляет собой экономический механизм управления земельными ресурсами.

Стабильный доход, не связанный с предпринимательской деятельностью напрямую, называется **рентой**. Отличие земельной ренты заключается в том, что право монопольного хозяйствования может быть образовано не только в результате права собственности, но и в результате аренды земельного участка, что подразумевает выплату арендной платы владельцу земли и повышает его прибыль.

Форма экономической реализации собственности на землю называется **земельной рентой**. Различают несколько видов земельной ренты.

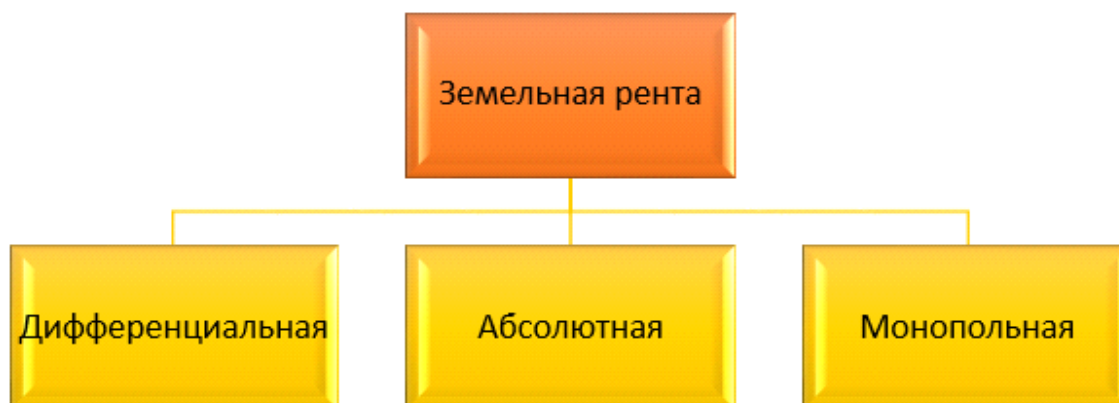


Рисунок . Виды земельной ренты

Разностная (дифференциальная) земельная рента основана на том принципе, что каждый землевладелец имеет ограниченный в натуре участок, который может использовать как объект хозяйствования. Различие качественной составляющей земельных участков, связанной с последующим получением разной урожайности, образует дифференциальное различие в стоимости участков. Земельные участки более высокого и среднего качества дают больше прибыли, чем обычные, которые также необходимо вовлекать в производство в условиях повышенного спроса на продукцию. Дополнительная прибыль с более урожайных территорий и формирует дифференциальную ренту.

Дифференциальную ренту подразделяют на два типа. Дифференциальная рента I представляет собой разницу в стоимости затрат на производство сельскохозяйственной продукции между участками с обычной и повышенной урожайностью. Разница в цене может быть обусловлена не только повышенной урожайностью территории, но и местоположением относительно транспортных магистралей, пунктов сбыта продукции и рынков средств производства. Дифференциальная рента II представляет собой разницу между индивидуальной и общественной ценой производства, что характеризуется дополнительными капиталовложениями с целью повышения качества земли, причём вложение средств может быть

осуществлено не только землевладельцем, но и арендатором земли, поскольку он также является заинтересованным в повышении плодородия лицом. После повышения качества плодородия земли дифференциальную ренту II должен заплатить землевладелец, а до повышения – арендатор.

Образование **монопольной** земельной ренты происходит исключительно на землях исключительно высокого качества, что подразумевает возможность производства на них даже редких прихотливых сельскохозяйственных культур. К таким территориям относят, например, южную приморскую зону Краснодарского края, климатические условия которой позволяют выращивать не только обычные культуры, но и уникальные травы и чай.

Различают два аспекта формирования монопольной земельной ренты в городах и населённых пунктах. В первую очередь, это образование единой ренты на всех участках города вне зависимости от их свойства, поскольку территории нужны исключительно для градостроительства. Другим аспектом является условное объединение участков, имеющих схожие экологические, природные и социальные факторы, выделяющие их особые ценные свойства.

Абсолютная рента обусловлена наличием частной собственности на землю и присвоением некой добавочной стоимости, связанной с монополией собственности на земельные ресурсы. Источником абсолютной ренты является излишек прибавочной стоимости над средней прибылью, который образуется по причине уравнивания нормы прибыли капитала сельхозпроизводителей, межотраслевой конкуренции, а также трудностей перераспределения капиталов между промышленностью и сельским хозяйством. Наиболее общая цена производства сельскохозяйственной продукции должна устанавливаться относительно её производства на менее плодородных участках, т. е. выше, чем для более плодородных земель. Добавочная прибыль определяется разницей между стоимостью и ценой производства и должна быть передана собственникам земли или государству в виде абсолютной ренты.

Платность пользования землёй представляет один из наиболее важных механизмов регулирования земельных отношений.

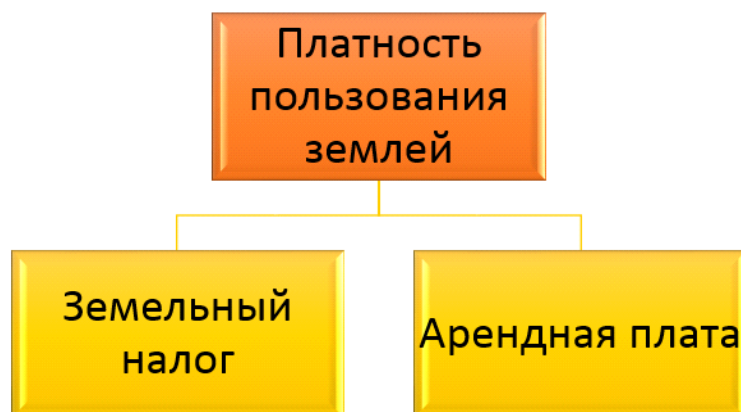


Рисунок . Виды платного использования земли

Земельный налог взимается с землевладельцев, которые обладают земельными участками на праве собственности, бессрочного постоянного пользования или наследуемого владения. Соответственно, арендная плата – с арендуемых участков.

Собственник выражает своё владение земли как государственного достояния в виде земельного налога, который по своей сути является платной государству за использование земли. Налоговая ставка должна учитывать монопольную, дифференциальную и абсолютную земельную ренту и факторы их образования. Ограниченность частной собственности делает дифференциальную ренту наиболее приемлемой для расчёта земельного налога. Направленность земельного налога должна быть связана с будущим обустройством земельных территорий и выполнением землеустроительных и кадастровых работ.

Отношения между собственниками земли и её арендаторами, определяющие порядок её использования, называется арендной платой. Различают три составные части арендной платы:

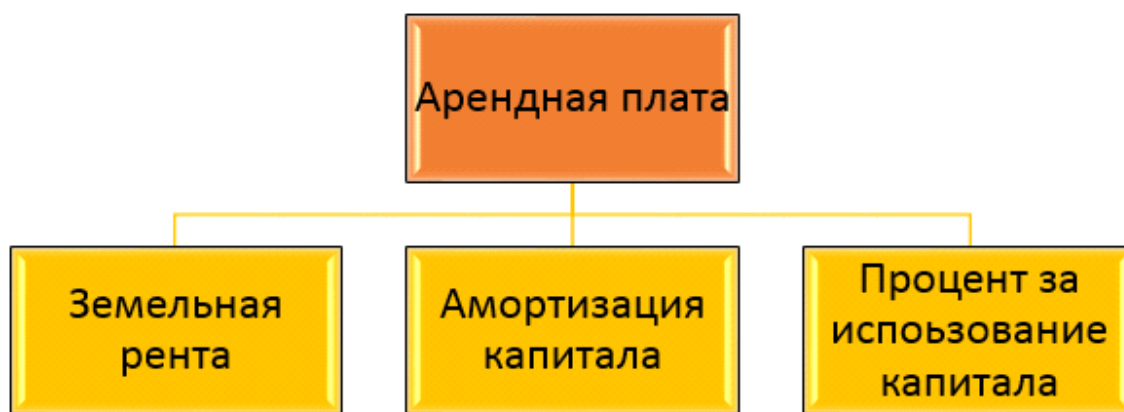


Рисунок . Составляющие арендной платы

Свободный торг между арендодателем и арендатором, который характерен для рыночных отношений, стирает границы между этими составляющими арендной платы, поэтому ей суть сводится к выплате некоего вознаграждения за право пользования землёй.

ГЛАВА II. ХАРАКТЕРИСТИКА АКТАНЫШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

2.1 Экономико-географическое положение района

Актанышский муниципальный район – это административно-территориальная единица Республики Татарстан, которая находится в его северо-восточной части. Территория Актанышского района располагается в месте скопления большого количества автомобильных дорог как регионального, так и федерального значения, а также месте большого количества месторождения полезных ископаемых, а том числе и нефти.

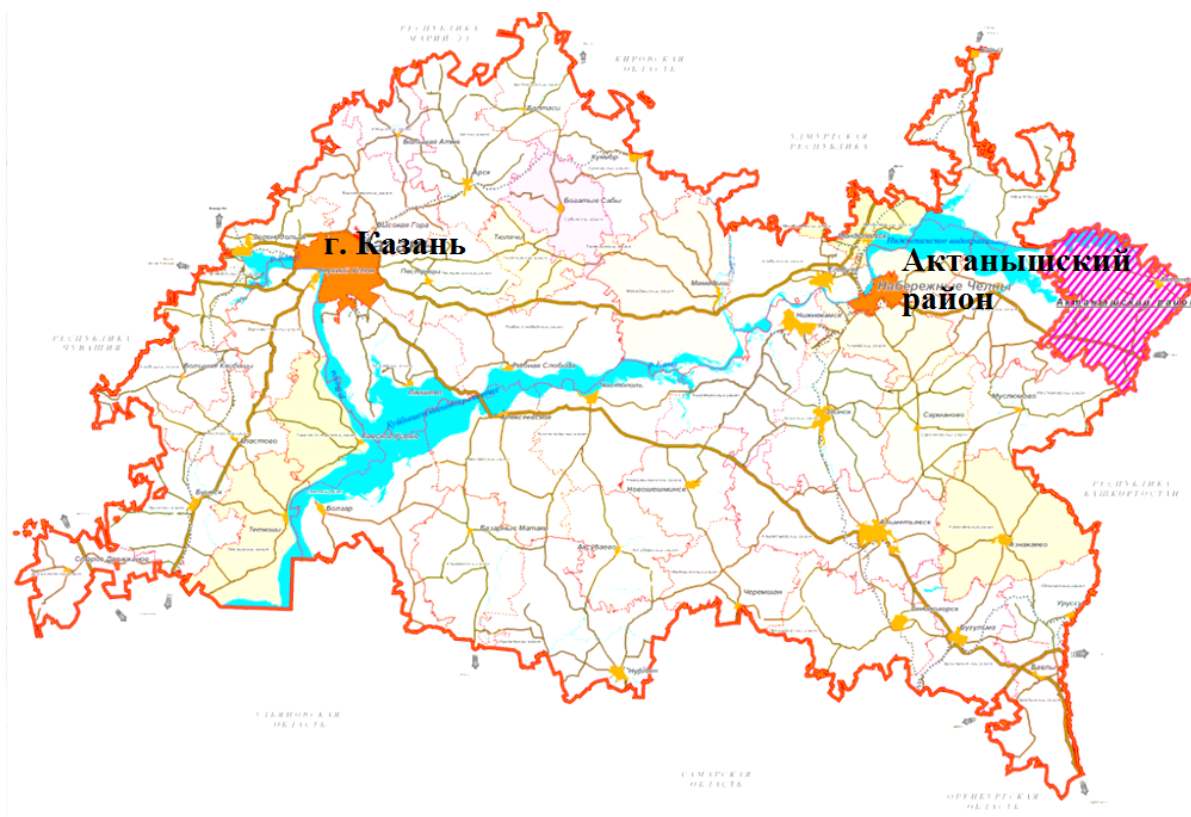


Рисунок . Месторасположение Актанышского муниципального района в Республике Татарстан

Рельеф территории характеризуется равнинной местностью с волнистыми образованиями и перепадами высот около 10 м. Наивысшей точкой района является отметка в 235 м, самая низкая – 63 м.

Административно-территориальное устройство района включает 87 населённых пунктов, расположенных в пределах 26 сельских поселений. С. Актанаш является административным центром района. Плотность населения в районе составляет 17 чел/км², что гораздо ниже среднего значения по Республике Татарстан – 56 чел/км².

Месторасположение Актанышского муниципального района обуславливает наличие границ с республиками Удмуртия и Башкирия, что повышает экономически выгодное положение района. На юге и западе района граничит с Муслюмовским и Мензелинским муниципальными районами соответственно.

Экономическое положение района относит его в Набережночелнинской Агломерации, которая кроме Актанышского муниципального района содержит также Агрызский, Елабужский, Заинский, Мензелинский, Менделеевский, Муслумовский, Нижнекамский и Тукаевский муниципальные районы.



Рисунок . Экономическое деление территории Республики Татарстан

Набережночелнинская агломерация имеет большой экономический потенциал и занимает второе место после Казанской агломерации. Основными отраслями района являются нефтехимическая и химическая промышленность, электротехническая промышленность, автомобилестроение, а также пищевая промышленность, промышленность строительных материалов, электроэнергетика и нефтедобыча.

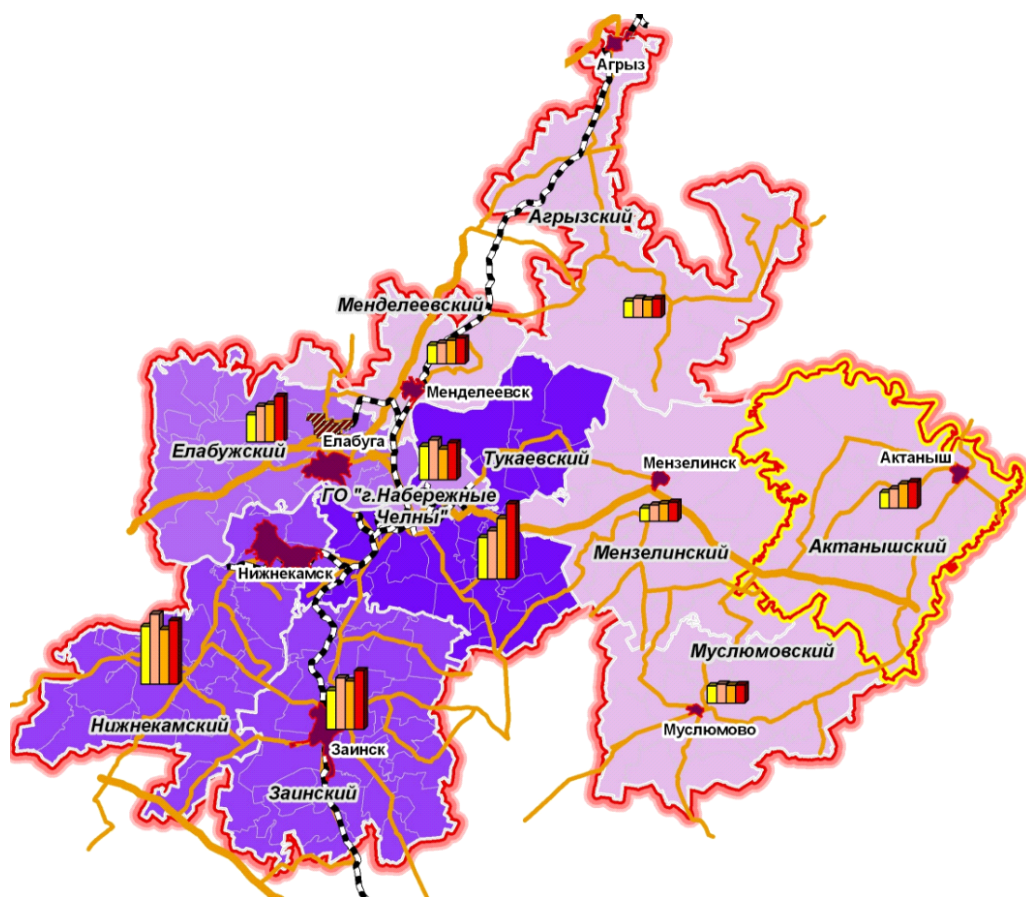


Рисунок . Месторасположение Актанышского муниципального района в
Набережночелнинской агломерации

Промышленно-производственный потенциал Набережночелнинской агломерации представлен следующими предприятиями:

- Бизнес-инкубатор «Алабуга»;
- Ассоциация «Нижекамский промышленный округ»;
- Научный парк «Технопарк Прикамья»;
- Технопарк «Татэлектромаш»;
- КИП «Мастер»;
- Особая экономическая зона «Алабуга»;
- Нефтеперерабатывающие, нефтехимические и автомобилестроительные предприятия.

Экономический потенциал Набережночелнинской агломерации связан с развитием двух основных кластеров: автомобилестроительного и нефтяного.

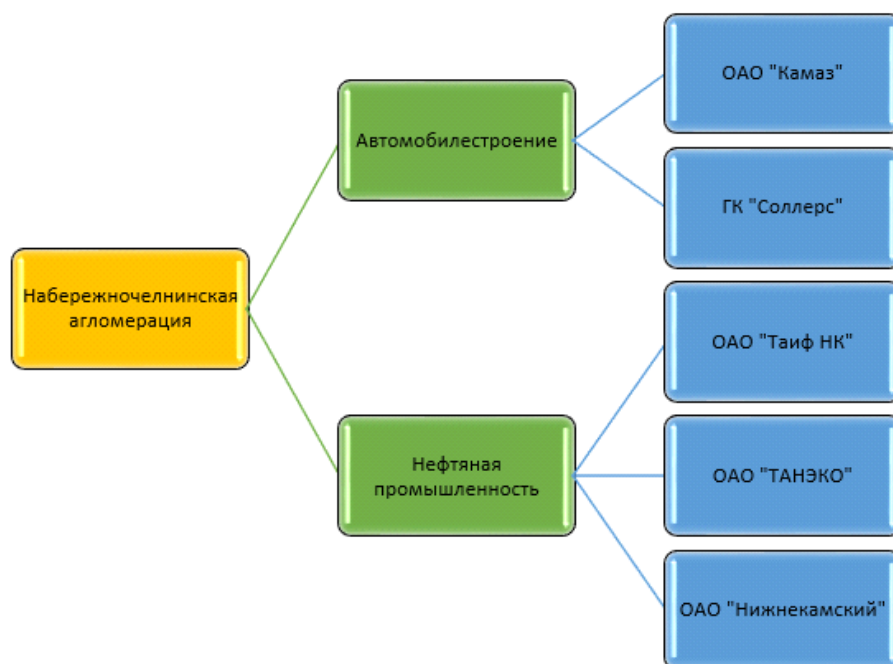


Рисунок . Кластерообразующие предприятия Набережночелнинской агломерации

Экономика Актанышского муниципального района состоит из трёх основных секторов хозяйственной деятельности:



Рисунок . Составляющие экономики Актанышского муниципального района

Инфраструктурный сектор района представлен различными социальными и производственными услугами, здравоохранением, образованием, торговлей, финансами, системами связи, строительством и транспортом.

Производственный сектор представлен автомобильной промышленностью, промышленностью строительных материалов, мукомольно-крупяной промышленностью и пищевой промышленностью.

Сырьевой сектор представляет собой добывающую промышленность, лесное хозяйство и сельское хозяйство.

Основная доля сырьевого сектора представлена сельскохозяйственными предприятиями района, а именно ООО "Тамыр", ООО "Янаул", ООО "Чишма", ООО "Саф", ООО "Нива", ООО "Тан", ООО АФ "им.Нур Баяна".

2.2 Анализ использования земельных ресурсов в районе

Использование земельных ресурсов Актанышского муниципального района подразумевает рациональное размещение объектов деятельности человека наряду с объектами природного значения.

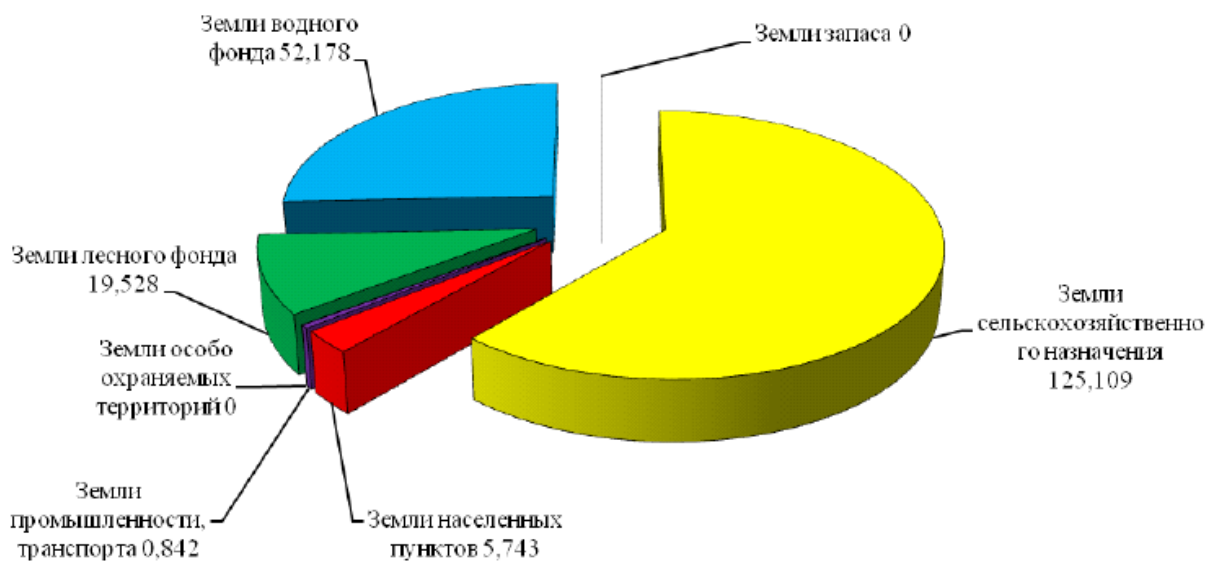


Рисунок .Структура земельного фонда Актанышского муниципального района

Элементами природной среды являются:

- Закустаренные территории;
- Лесные массивы;
- Заболоченные территории;

- Озёра и водная сеть.

Элементами хозяйственной деятельности человека являются:

- Сети и сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры;
- Зоны сосредоточения хозяйственной деятельности;
- Центры производственной и социально-культурной деятельности;
- Многолетние насаждения;
- Обрабатываемые луга и поля.

Распределение земельных ресурсов связано с скоплением населения вокруг населённых пунктов. Основным скоплением является с. Актанаш, вокруг которого региональные и федеральные трассы обусловили планировочное деление территории.

Наиболее плотно заселёнными территориями являются следующие сельские поселения:

- Актанышское (949 чел/га);
- Масадинское (31 чел/га);
- Новоалимовское (17 чел/га);
- Актанышбашское (15 чел/га);
- Старобайсаровское (15 чел/га);
- Старосафаровское (15 чел/га);
- Уразаевское (14 чел/га);
- Тлякеевское (14 чел/га)
- Чалманаратское (14 чел/га).

Урабнизированные территории Актанышского сельского поселения представлены инженерными и транспортными объектами и коммуникациями, производственными зонами и населёнными пунктами.

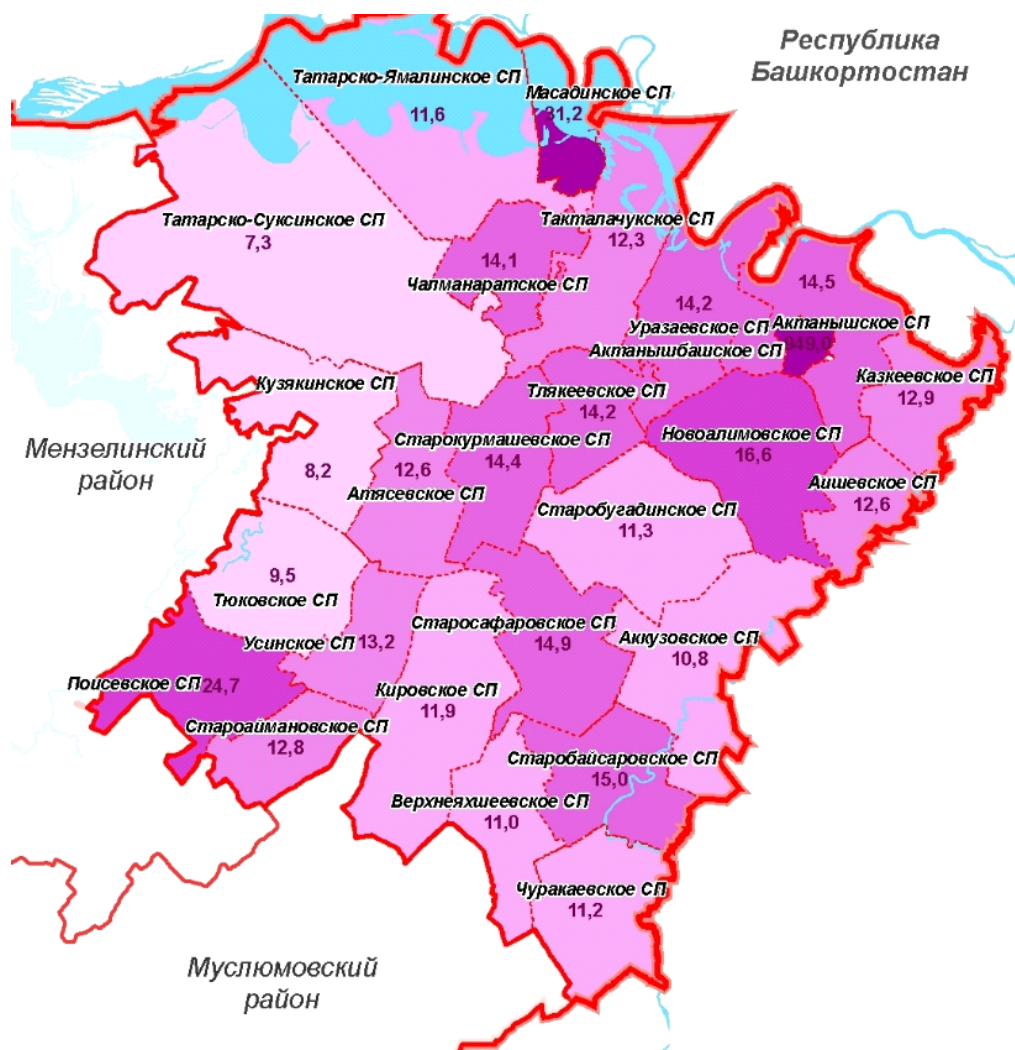


Рисунок . Плотность населения сельских поселений Актанышского муниципального района

На территории Актанышского муниципального района располагается 87 населённых пунктов, численность в которых колеблется от 6 (п. Нижнее Карачаево) до 8883 (с. Актанаш) человек. В п. Верхнее Карачаево постоянное население района отсутствует.

Предприятия промышленности и других направлений хозяйственной деятельности располагаются на территории 80 населённых пунктов. В этот список не входят п. Верхнее Карачаево, п. Терпеле, д. Камашево, д. Верхнее Гараево, д. Каендык, д. Чиялек, д. Нижние Урьяды, д. Ахуново.

Опорным центром обрабатывающей промышленности является с. Актаныш, вокруг которого сосредоточенно множество промышленных

объектов. Наиболее развитыми с точки зрения промышленности являются Актанышбашское и Уразаевское сельские поселения.



Рисунок . Современное размещение объектов промышленного производства

Территории сельскохозяйственного назначения представлены в основном угодьями общей площадью 124,13 тыс. га.

Часть территории сельскохозяйственных угодий покрыта древесно-кустарниковой и лесной растительностью.

На территориях сельскохозяйственного назначения также размещены множественные животноводческие фермы, а также предприятия по обслуживанию агропромышленного комплекса.

Рисунок . Структура земель сельскохозяйственного назначения

Таблица . Структура земельного фонда Актанышского муниципального района

№	Наименование угодий	Тыс. га	%
1	Сельскохозяйственные угодья, в том числе:	124,13	61,03
2	- пашня	93,09	45,76
3	- многолетние насаждения	0,38	0,19
4	- сенокосы	6,26	3,08
5	- пастбища	24,41	12
6	Несельскохозяйственные угодья, в том числе:	79,27	3,97
7	- лесные земли	15,74	7,74
8	- древесно-кустарниковая растительность	1,91	0,94
9	- под водой	53,18	26,15
10	- земли застройки	1,26	0,62
11	- под дорогами	3,33	1,64
12	- болота	2,64	1,3
13	- нарушенные земли	0,02	0,01
14	- прочие земли	1,19	0,59
	Итого земель:	203,40	100

Таблица . Структура земельного фонда Актанышского муниципального района

*Распределение земельного фонда Актанышского муниципального района по угодьям
января 2011 года, тыс.га*

№	Категории земель	Общая площадь	В стадии мелиоративного строительства и восстановления плодородия	Сельскохозяйственные угодья					Несельскохозяйственные угодья		
				Всего	в том числе				Всего	Лесные земли	Под древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд
					Пашня	Залежь	Многолетние насаждения	Кормовые угодья			
1	Земли сельскохозяйственного назначения	125,109	0	118,215	91,322	0	0,072	26,821	6,894	0	1,482
2	Земли населенных пунктов	5,743	0	4,158	1,72	0	0,307	2,131	1,585	0	0,432
3	Земли промышленности и иного специального назначения	0,842	0	0	0	0	0	0	0,842	0	0
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Земли лесного фонда	19,528	0	1,752	0,036	0	0	1,716	17,776	15,743	0
6	Земли водного фонда	52,178	0	0	0	0	0	0	52,178	0	0
7	Земли запаса	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Итого	203,4	0	124,125	93,078	0	0,379	30,668	79,275	15,743	1,914

2.3 Земельные и имущественные отношения в районе

Основной структурой, занимающейся имущественными и земельными отношениями в Актанышском муниципальном районе, является Палата имущественных и земельных отношений.

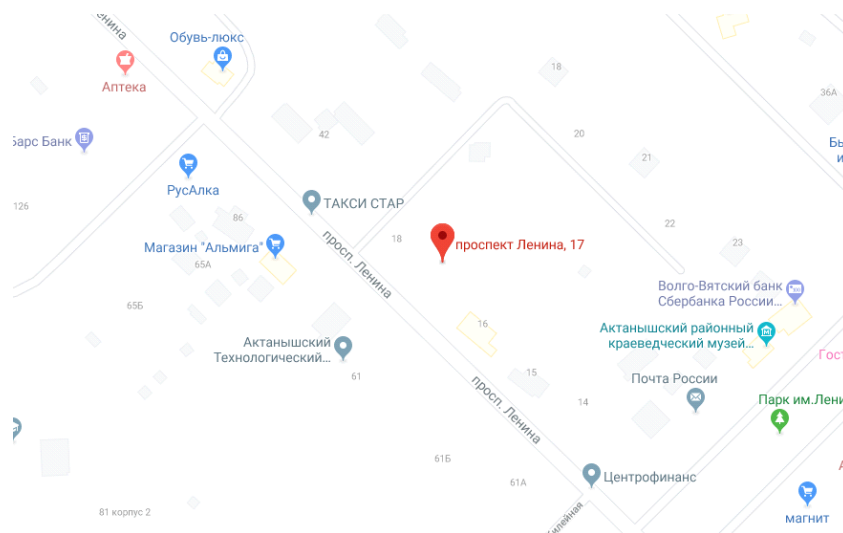


Рисунок . Месторасположение палаты имущественных и земельных отношений Актанышского муниципального района

Основной штат сотрудников палаты составляет 4 человека:

Таблица . Сотрудники Палаты имущественных отношений АМР

	ФИО	Должность
1	Багаутдинова Наира Мухаметназифовна	Председатель палаты имущественных и земельных отношений
2	Шайхутдинова Оксана Эдуардовна	Ведущий специалист
3	Галиуллина Лилия Рауфатовна	Заместитель председателя Палаты имущественных и земельных отношений
4	Галимуллина Альбина Флусовна	Главный специалист отдела

Ниже в Таблице 4 представлена информация о муниципальной собственности АМР.

Таблица . Объекты муниципальной собственности Актанышского муниципального поселения

№ п/ п	Наименование объекта	Адрес местонахождения	Площа дь, кв.м.	Целевое назначение	Собственни к
1	Административное здание	Индекс 423740, Актанышский район, Актанышский, с	150	администрати вное	Актанышско е сельское поселение

		Актаныш,Пр Ленина,58			Актанышског о муниципальн ого района РТ
2	Жилой дом	Актанышский район, Актанышский, с Актаныш, ул. Б.Давлетова, ул. Кирова, ул. Ардуанова, д. 22	83	жилое	Актанышско е сельское поселение Актанышског о муниципальн ого района РТ
3	Кладбище	Актанышский район, Актанышский, с Актаныш	76000	ритуальное	Актанышско е сельское поселение Актанышског о муниципальн ого района РТ
4	Кладбище	Актанышский район, Актанышский, с Актаныш,СХТ	76000	ритуальное	Актанышско е сельское поселение Актанышског о муниципальн ого района РТ
5	Кв.1-2 в двухквартирном,кирпич ном жилом доме Эт.1	Индекс 423740, Актанышский район, Актанышбашский, д Актанышбаш,Централ ьная,85	54	жилое	Актанышбаш ское сельское поселение Актанышског о муниципальн ого района Респблики Татарстан
6	Кв.1-4 в четырёхквартирном,кир пичном жилом доме Эт.1	Индекс 423740, Актанышский район, Актанышбашский, д Актанышбаш,Школьн ая,3	54	жилое	Актанышбаш ское сельское поселение Актанышског о муниципальн ого района Респблики Татарстан
7	Кв.1-2 в двухквартирном, кирпичном жилом доме	Индекс 423740, Актанышский район, Актанышбашский, д Актанышбаш,Централ ьная,65	20	жилое	Актанышбаш ское сельское поселение Актанышског о муниципальн ого района Респблики Татарстан
8	Одноквартирный,	Индекс 423740,	20	жилое	Актанышбаш

	деревянный, жилой дом Эт.1	Актанышский район, Актанышбашский, д Чуганак,Центральная, 12			ское сельское поселение Актанышског о муниципальн ого района Респблики Татарстан
9	Одноквартирный, деревянный жилой дом Эт.1	Индекс 423740, Актанышский район, Актанышбашский, д Чуганак,Колхозная,71	16	жилое	Актанышбаш ское сельское поселение Актанышског о муниципальн ого района Респблики Татарстан
10	Кладбище	Индекс 423761, Актанышский район, Казкеевский, с Аишево	40600	ритуальное	Аишевское сельское поселение Актанышског о муниципальн ого района РТ

№ п/ п	Наименование объекта	Адрес местонахождения	Площа дь, кв.м.	Целевое назначение	Собственник
11	Здание Аккузовского СДК	Актанышский район, Аккузовский, с Аккузово,Центральная,1	58,3	административ ное	Аккузовское сельское поселение Актанышского муниципальног о района РТ
12	Кладбище д Ахуново	Актанышский район, Аккузовский, д Ахуново	40000	ритуальное	Аккузовское сельское поселение Актанышского муниципальног о района РТ
13	Кладбище д Аккузово	Актанышский район, Аккузовский, с Аккузово	10000	ритуальное	Аккузовское сельское поселение Актанышского муниципальног о района РТ
14	Водонапорная башня	Актанышский район, Атясевский, д Апачево	1	производствен ное	Атясеского сельского поселения Актанышского муниципальног о района РТ
15	кладбище	Актанышский район,	50000	ритуальное	Атясеского

		Атясевский, д Апачево			сельского поселения Актанышского муниципального района РТ
16	Водонапорная башня	Актанышский район, Атясевский, д Старое Бикчентаево	1	производственное	Атясеского сельского поселения Актанышского муниципального района РТ
17	Водонапорная башня	Актанышский район, Атясевский, с Атясево	1	производственное	Атясеского сельского поселения Актанышского муниципального района РТ
18	Кладбище	Актанышский район, Атясевский, д Чатово	50000	ритуальное	Атясеского сельского поселения Актанышского муниципального района РТ
19	Водонапорная башня	Актанышский район, Атясевский, д Старое Бикчентаево	1	производственное	Атясеского сельского поселения Актанышского муниципального района РТ
20	Кладбище	Актанышский район, Верхнеяхшеевский, д Табанлы Куль,Гагарина	17000	ритуальное	Верхнеяхшеевское сельское поселение Актанышского муниципального района РТ
21	Кладбище	Актанышский район, Верхнеяхшеевский, д Такмаково	16000	ритуальное	Верхнеяхшеевское сельское поселение Актанышского муниципального района РТ
22	Кладбище	Актанышский район, Казкеевский, с Казкеево	38800	ритуальное	Казкеевское сельское поселение Актанышского муниципального района РТ
23	Административное здание Кировского СП	Индекс 423747, Актанышский район, Кировский, п свх им Кирова,Кирова,39	77	административное	Кировское сельское поселение Актанышского муниципального района РТ
24	Здание улимановского детского сада	Индекс 423747, Актанышский район, Кировский, с Улиманово,Победы,7	164	объект образования	Кировское сельское поселение Актанышского

					муниципальног о района РТ
25	Жилой дом	Индекс 423747, Актанышский район, Кировский, п свх им Кирова,Ленина,1	84	жилое	Кировское сельское поселение Актанышского муниципальног о района РТ
26	Многоквартирны й жилой дом	Индекс 423747, Актанышский район, Кировский, п свх им Кирова,Алма-Ата,24	407,7	жилое	Кировское сельское поселение Актанышского муниципальног о района РТ
27	Жилой дом 1 квартирный(щито вой)	Индекс 423747, Актанышский район, Кировский, п свх им Кирова,Ленина,11	52,03	жилое	Кировское сельское поселение Актанышского муниципальног о района РТ
28	Многоквартирны й жилой дом	Индекс 423747, Актанышский район, Кировский, п свх им Кирова,Кирова,35	260	жилое	Кировское сельское поселение Актанышского муниципальног о района РТ
29	Жилой дом 1 квартирный	Индекс 423747, Актанышский район, Кировский, п свх им Кирова,8 марта,9	66	жилое	Кировское сельское поселение Актанышского муниципальног о района РТ
30	Многоквартирны й жилой дом (двухэтажный)	Актанышский район, Кировский, п свх им Кирова,Алма-Ата,69	395,7	жзилое	Кировское сельское поселение Актанышского муниципальног о района РТ
31	Административно е здание	Индекс 423734, Актанышский район, Кузякинский, с Кузякино,Советская,21	72	административ ное	Кузякинское сельское поселение Актанышского муниципальног о района Республики Татарстан
32	Сарай	Индекс 423734, Актанышский район, Кузякинский, с Кузякино,Советская,21	15	вспомогательн ое	Кузякинское сельское поселение Актанышского муниципальног о района Республики Татарстан
33	Туалет	Индекс 423734, Актанышский район, Кузякинский, с	5	вспомогательн ое	Кузякинское сельское поселение

		Кузякино, Советская, 21			Актанышского муниципального района Республики Татарстан
34	здание	Актанышский район, Татарско-Ямалинский, д Масады	1148,6	административное	Масадинское сельское поселение Актанышского муниципального района РТ
35	Кладбище	Актанышский район, Татарско-Ямалинский, д Масады	35000	ритуальное	Масадинское сельское поселение Актанышского муниципального района РТ
36	Водоскважина	Индекс 423762, Актанышский район, Новоалимовский, с Новое Алимово	1	производственное	Новоалимовское сельское поселение Актанышского муниципального района РТ
37	Водоскважина	Индекс 423762, Актанышский район, Новоалимовский, с Новое Алимово	1	производственное	Новоалимовское сельское поселение Актанышского муниципального района
38	Кладбище	Актанышский район, Новоалимовский, с Новое Алимово	1500	ритуальное	Новоалимовское сельское поселение Актанышского муниципального района
39	Склад в кладбище	Индекс 423730, Актанышский район, Поисевский, с Поисево	16	ритуальное	Поисевское сельское поселение Актанышского муниципального района РТ
40	Кладбище	Индекс 423739, Актанышский район, Староаймановский, с Старое Айманово, Новая, 5а	40000	ритуальное	Староаймановское сельское поселение Актанышского муниципального района РТ
41	индивидуальный жилой дом со встроенным ОПУУП	Индекс 423745, Актанышский район, Старобайсаровский, с Старое Байсарово, Школьная, 38	93	жилое	Старобайсаровское сельское поселение Актанышского муниципального района Республики Татарстан
42	Двухквартирный щитовой дом	Актанышский район, Старобайсаровский, с	56	жилое	Старобайсаровское сельское

		Старое Байсарово,Школьная			поселение Актанышского муниципальног о района Республики Татарстан
43	Детские учреждения	Индекс 423763, Актанышский район, Старобугадинский, с Старые Бугады,Центральная,59	241,72	объект образования	Старобугадинск ое сельское поседение Актанышского муниципальног о района РТ
44	Кладбище	Индекс 423763, Актанышский район, Старобугадинский, с Старые Бугады	30000	ритуальное	Старобугадинск ое сельское поседение Актанышского муниципальног о района РТ
45	Дом водокачки	Индекс 423733, Актанышский район, Старокурмашевский, с Старое Курмашево	20	производствен ное	Старокурмашев ское сельское поселение Актанышского муниципальног о района Республики Татарстан
46	Дом водокачки	Индекс 423733, Актанышский район, Старокурмашевский, д Новое Балтачево,Цетральная	15	производствен ное	Старокурмашев ское сельское поселение Актанышского муниципальног о района Республики Татарстан
47	Административно е здание	Актанышский район, Старокурмашевский, с Старое Курмашево,ул.Централь ная,29	232,8	административ ное	Старокурмашев ское сельское поселение Актанышского муниципальног о района Республики Татарстан
48	Индивидуальный жилой дом со встроенным ОПУУП	Актанышский район, Старосафаровский, с Старое Сафарово	90,4	жилое	Старосафаровск ое сельское поселение Актанышского муниципальног о района Республики Татарстан
49	Водонапорная башня	Индекс 423748, Актанышский район, Старосафаровский, с Старое Сафарово	1	производствен ное	Старосафаровск ое сельское поселение Актанышского муниципальног о района Республики

					Татарстан
50	Водонапорная башня	Индекс 423748, Актанышский район, Старосафаровский, с Старое Сафарово	1	производствен ное	Старосафаровск ое сельское поселение Актанышского муниципальног о района Республики Татарстан
51	Административно е здание	Индекс 423751, Актанышский район, Такталачукский, с Такталачук, ул. Г. Авзал, д. 48	54	административ ное	Такталачукское сельское поселение Актанышского муниципальног о района Республики Татарстан
52	Водонапорная башня	Актанышский район, Татарско-Ямалинский, с Татарские Ямалы, Ленина	4	производствен ное	Татарско- Ямалинский сельское поселение Актанышского муниципальног о района РТ
53	Водонапорная башня	Актанышский район, Татарско-Ямалинский, д Буаз-Куль	4	производствен ное	Татарско- Ямалинский сельское поселение Актанышского муниципальног о района РТ
54	Водонапорная башня	Актанышский район, Татарско-Ямалинский, д Буляк	4	производствен ное	Татарско- Ямалинский сельское поселение Актанышского муниципальног о района РТ
55	Кладбище	Актанышский район, Тлякеевский, с Старое Тлякеево	14300	ритуальное	Тлякеевское сельское поселение Актанышского муниципальног о района РТ
56	Жилой дом	Индекс 423736, Актанышский район, Татарско-Суксинский, с Татарские Суксы	56	жилое	Татарско- Суксинское сельское поселение Актанышского муниципальног о района РТ
57	Кладбище	Актанышский район, Тюковский, с Тюково	57000	ритуальное	Тюковское сельское поселение Актанышского муниципальног о района РТ

58	Здание кухни Шариповского детского сада	Индекс 423750, Актанышский район, Уразаевский, д Шарипово	15	вспомогательное	Уразаевское сельское поселение Актанышского муниципального района Республики Татарстан
59	Здание Шариповского детского сада	Индекс 423750, Актанышский район, Уразаевский, д Шарипово	60	объект образования	Уразаевское сельское поселение Актанышского муниципального района Республики Татарстан
60	Здание Мрясевой начальной школы	Индекс 423750, Актанышский район, Уразаевский, с Мрясево	74,5	объект образования	Уразаевское сельское поселение Актанышского муниципального района Республики Татарстан
61	Здание Ильчебаевской начальной школы	Индекс 423750, Актанышский район, Уразаевский, д Ильчебаево	135	объект образования	Уразаевское сельское поселение Актанышского муниципального района Республики Татарстан
62	Здание общественного центра	Актанышский район, Староаймановский, д Качкиново, Центральная, 37 в	457,3	административное	Усинское сельское поселение Актанышского муниципального района РТ
63	Одноквартирный, одноэтажный, деревянный жилой дом	Актанышский район, Староаймановский, д Качкиново, Молодежная, 72	84	жилое	Усинское сельское поселение Актанышского муниципального района РТ
64	Одноквартирный, одноэтажный, деревянный жилой дом	Актанышский район, Староаймановский, д Качкиново, Молодежная, 76	50	жилое	Усинское сельское поселение Актанышского муниципального района РТ
65	Административное здание	Индекс 423746, Актанышский район, Чуракаевский, с Чуракаево, Кирова-59	54	административное	Чуракаевское сельское поселение Актанышского муниципального района РТ
66	Кладбище	Актанышский район,	2100	ритуальное	Чалманаратское

		Чалманаратский, д Шабызово			сельское поселение Актанышского муниципальног о района Республики Татарстан
--	--	-------------------------------	--	--	---

ГЛАВА III. УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В АТНИНСКОМ РАЙОНЕ НА ОСНОВЕ КАДАСТРОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

3.1 Использование кадастровой информации при принятии управленческих решений

Государственный кадастровый учёт – это учёт объектов недвижимости, в том числе и их изменения, а именно:

- Постановки на учёт объекта недвижимости при его создании или образовании;
- Снятия с учёта объекта недвижимости, а именно прекращения его существования;
- Изменения уникальных характеристик объекта недвижимости, которые меняют сведения, заносямые в государственный кадастр недвижимости.

Процесс осуществления государственного кадастрового учёта включает:

- Приём документов, необходимых для кадастрового учёта;
- Проверку документов, необходимых для кадастрового учёта;
- Присвоение объектам недвижимости кадастровых номеров и их последующее отражение на дежурной кадастровой карте;
- Формирование кадастровых дел;
- Изготовление кадастрового паспорта;
- Выдача кадастровых выписок об объектах недвижимости.

На основании документов, поданных в государственный кадастровый орган, учёт объектов недвижимости осуществляется в срок не позднее месяца, независимо от процесса учёт (постановки, снятия или изменения).

Кадастровый учёт земельных участков обязательно сопровождается присвоением участкам кадастровых номеров. Обязанность ведения государственного кадастра учёта недвижимости лежит на Росреестре – федеральном органе по учёту объектов недвижимости.

Осуществление деятельности Росреестра происходит через органы исполнительной власти субъектов РФ, через территориальные органы взаимодействия с другими органами, а также через различные организации местного самоуправления.

Кадастр – это реестр объектов недвижимости, подлежащих налогообложению. Кадастровой деятельностью называется работа, по сбору, анализу и документированию данных в отношении этих объектов для обеспечения кадастрового учёта и создания информационной базы Государственного Земельного Кадастра (ГЗК). Таким образом, основной целью кадастровых работ является внесение достоверной и актуальной информации об объектах недвижимости в Росреестр. Земельный кадастр содержит данные об объектах, и его основными задачами являются [4]:

- Создание условий для обеспечения рационального использования и охраны земель;
- Защита прав землевладельцев и землепользователей;
- Создание подробного количественного и качественного описания каждого земельного объекта;
- Характеристика состояния объекта и рациональности его использования;
- Экономическая оценка объектов ГЗК;
- Создание банка информации для государственных органов;
- Кадастровый учёт земельных участков, территориальных зон.

Земельный кадастр содержит данные о земельных участках и об их владельцах, либо землепользователях, а также о порядке пользования земельным участком, о его основном назначении и о месторасположении границ.

Основными видами деятельности земельного кадастра являются учёт и оценка земель, а также их описание. При учёте земель определяется его местонахождение в пространстве, площадь, а также качество земельных угодий. Описание земли – это процесс выяснения его свойств. Под оценкой земли понимают определение уровня её урожайности и доходности земли как объекта производства. Все эти действия сопровождаются различными сложными техническими приёмами, и объединяя их, мы получаем полную достоверную картину о конкретном земельном участке, содержащую основную характеристику земли для определения её ценности с целью налогообложения. Между этими составляющими земельного кадастра есть строгая и тесная связь, объединяющая их в целостную систему. Так как земельный фонд является объектом государственной собственности, то любое его использование должно быть зафиксировано юридически, а фактическое землепользование произведено в установленном законами порядке. Эта функция лежит на государственной регистрации землепользования [5].

При учете земли, как было указано выше, устанавливаются её основные свойства независимо от того, есть ли у объекта землепользователь или она находится в статусе земель запаса. В ряде случаев для земель второго типа могут быть указаны только размеры и координаты местонахождения, а оценка земель с экономической точки зрения может быть произведена только при переводе объекта в другую категорию.

Земельный кадастр является целостной системой, но в то же время его подразделяют на два основных вида: первичный (основной) и последующий (текущий). В основной земельный кадастр заносятся все данные и свойства объекта (правовая, хозяйственная информация о земле, её природное

состояние и тп.) после произведенного обследования. Всем полученные материалы упорядочиваются и анализируются; делается первичная запись во всех регистрационных документах. Если какая-то часть работ была выполнена ранее, то данные по ней также уточняются. Таким образом, этот раздел земельного кадастра необходим для полноты картины земельного фонда страны. Работы по его созданию должны повторяться с каким-то периодом по мере необходимости. Текущий земельный кадастр отражает только правовые изменения, связанные с объектом (как правило, перерегистрация прав, и тп.) [6].

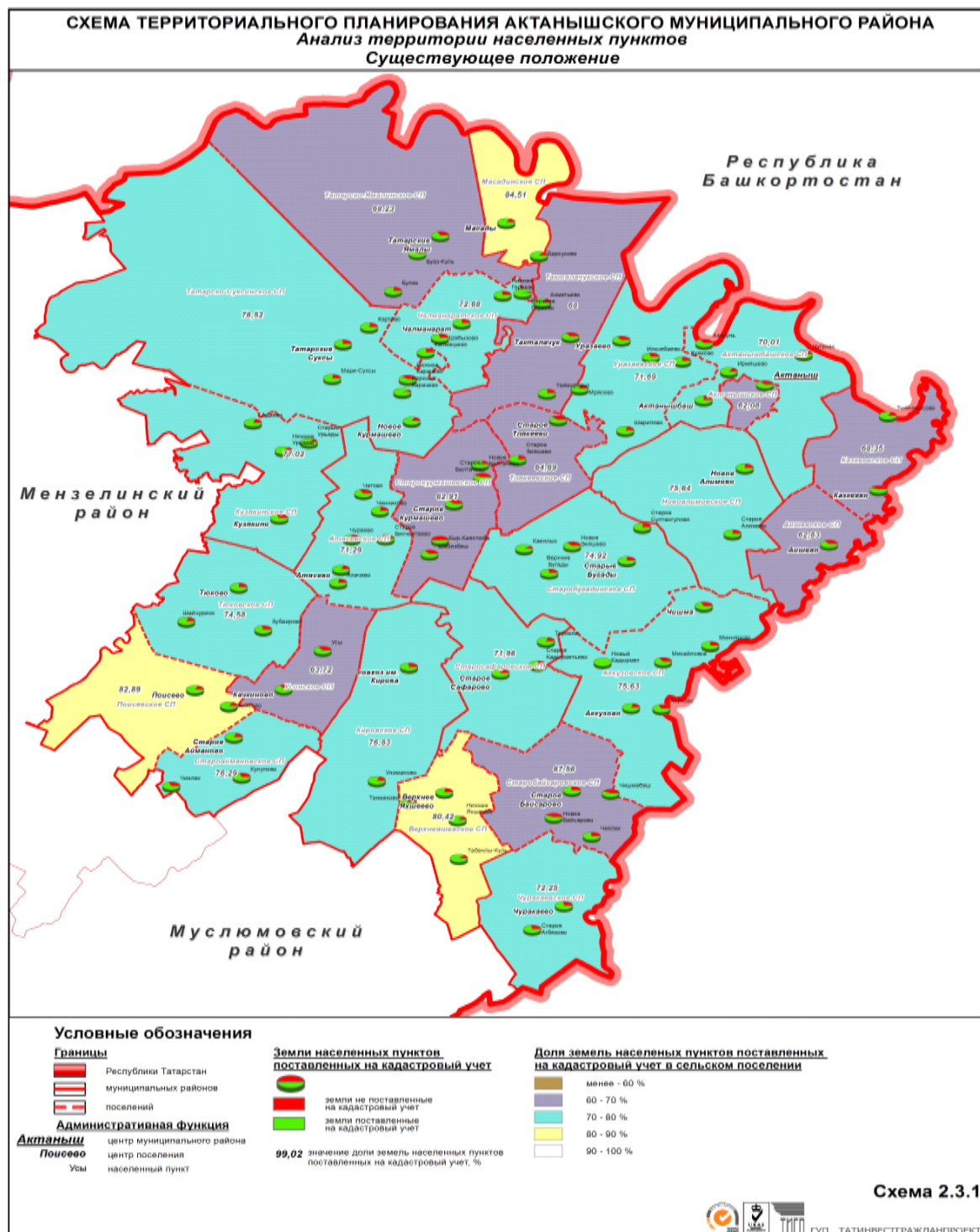


Рисунок . Обеспеченность Актанышского муниципального района
кадастровой информацией

Основным назначением земельного кадастра является составление базы данных об участках и их землевладельцах с целью получения дохода через налогообложение. Государство накладывает обязанность уплаты земельных

налогов, полагаясь на сведения, полученные земельным кадастром. Формы налогообложения менялись со временем, если рассматривать этот вопрос с исторической точки зрения, однако, так сложилось, что земельный налог изначально был подвержен классовому делению, поскольку, в первую очередь, его платили крестьяне.

Поскольку кадастр развивался как оценочно-учётный процесс, развивались и методы, которыми он пользовался: методы получения размеров, а впоследствии и координат, развивались вместе с геодезией, методы классификации земель по угодьям развивались с исследованиями почв, и тд. И чем обширнее становились знания в той или иной области, связанной напрямую или косвенно с земельным кадастром, тем сложнее становился кадастровый учёт. На сегодняшний день земельный кадастр – это сложная область, требующая определённых знаний и навыков.

Для проведения процедуры государственного кадастрового учёта необходимо подать документы в учётный орган, причём состав документов зависит от конкретной причины постановки на учёт. Для земельных участков неотъемлемой частью пакета документов является межевой план, который даёт характеристику объекта (местоположение, границы, площадь).

Проведение процедуры кадастрового учёта может быть приостановлено, если:

- Не предоставлены необходимые для кадастрового учета документы;
- 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);
- 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);

- Имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения).

3.2 Регулирование земельно-имущественных отношений

Состояние земельно-имущественных отношений в нашей стране находится на стадии развития, поскольку в дореформенный период отсутствовало понятие частной собственности, и для объектов недвижимости необходимо было проводить только учёт.

В качестве теоретической основы земельно-имущественных отношений можно выделить несколько учёных, однако, наиболее общие и понятные идеи были высказаны Д. Рикардо, который различал меновую и потребительскую стоимость товаров. Он придерживался трудовой теории стоимости, однако, в отношении имущественных земельных отношений это вызывало ряд противоречий. В этом аспекте Д. Рикардо пришёл к выводу, что прибыль является прямо пропорциональной затратам капитала, а не труда.

Также он выделял особую теорию формирования ренты, которая основывалась не на природных условиях, а на экономических взаимоотношениях, что впоследствии создало отдельный вид формирования ренты. Он утверждал, что земля является ограниченным ресурсом, и в случае её возможной неограниченности понятия ренты не существовало бы. А, поскольку, любые земельные отношения связаны с ограниченностью земли, то их основой является экономическая составляющая, а не природная. С другой стороны, он утверждал, что неоднородность земельных ресурсов

также влияет на формирование ренты, однако придерживался мнения о том, что и этот аспект имеет экономическую составляющую, а не природную.

Другим научным исследователем земельно-имущественных отношений является Кейнс. С его точки зрения, существует два метода регулирования такого вида отношения: бюджетный и имущественно-кредитный.

Государство принимает активное участие в формировании экономики страны, и одним из способов его внедрения в эту сферу является регулирование земельно-имущественных отношений, осуществляемое с помощью влияния на перераспределение доходов и ресурсов, что должно положительно влиять на благосостояние государства, а также на его экономическое развитие.

Государственное регулирование земельно-имущественных отношений является одной из форм управления, поскольку подразумевает принятие управленческих решений. Для проведения аналогии с теорией управления, стоит ввести понятие объекта управления земельно-имущественных отношений.

Существует множество методов регулирования в виде различных институтов, форм и т. п., что является свойственным для современного этапа развития государства.

В современном мире обмен информацией является очень важной процедурой при таком стремительном развитии технологий, что обуславливает появление такого метода регулирования, как информационный. Он заключается в использовании различных информационных потоков, рынков и пространств для распределения доходов и ресурсов.

Каждое государство обладает собственной системой нормативно-правового регулирования внутри страны, что подразумевает создание такого метода регулирования, как административное и правовое, которое проявляется в принятии новых законодательных актов в сфере земельных отношений.

Рисунок . Методы государственного регулирования

Финансирование отдельных предприятий, территорий, отраслей или секторов экономики подразумевает такой вид регулирования, как прямой экономический.

Определение условий денежных отношений, а именно таможенных пошлин, валютного курса, налогообложения, процентной ставки кредитов формирует косвенный экономический метод регулирования.

Земля представляет собой важнейший ресурс и характеризуется производственными (конфигурация угодий, плодородие), экономико-социальными (престижность, стоимость, средства производства) и природными (воды, недра, леса, растительности, почвы, рельеф, пространство) аспектами.

Некоторые обременения могут быть наложены на земельные участки, которые передаются из муниципальной собственности в частную, либо в аренду. Такие обременения устанавливаются на документальном уровне в двух форматах: обременены или ограничены в использовании.

Ограничение прав на недвижимость называется обременением, оно может быть обусловлено наличием некоторых прав третьих лиц на этот же объект собственности.

Земли в РФ разделяют на несколько категорий, которые обуславливают зонирование территории по целевому назначению участков.



Рисунок . Карта современного использования территории Актанышского муниципального района

Регулирование государственных земельных отношений связано с проведением некоторых обследований или мероприятий, что может быть выражено в проведении технической инвентаризации, землеустроительных работ, или межевания земель.

Техническая инвентаризация – это система сбора, обработки, хранения и выдачи информации о наличии, составе, местоположении, техническом состоянии, стоимости и принадлежности объектов на основе результатов периодических обследований в натуре.

Землеустройство является одним из видов земельных отношений, и, согласно Земельному Кодексу Российской Федерации, это мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель, а также их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности.

3.3 Формирование и анализ рынка земли в Актанышском муниципальном районе

Рынок земельных участков в Актанышском районе обусловлен тем, что местность преимущественно сельская, поэтому предложения по продаже земельных участков значительно превышают количество предложений по их аренде. Для сравнения: на продажу было выставлено 361 земельный участок, а предложений по аренде всего 57. Всего район насчитывает 24228 земельных участков.

Рисунок . Структура рынка земельных участков Актанышского района

В анализе рынка земельных участков необходимо учитывать, что территории, предлагаемые в землепользование в качестве аренды на 49 лет, входят в категорию продаваемых земель из-за стоимости арендной платы на землю.

Рассмотрим анализ предложений по сельским поселениям района:

Таблица . Структура рынка земельных участков

	Название сельского поселения	Население	Количество предложений продажи/аренды
1	Аишевское сельское поселение	417	2
2	Аккузовское сельское поселение	900	7

3	Актанышбашское сельское поселение	1041	19
4	Актанышское сельское поселение	9615	79
5	Атясевское сельское поселение	688	5
6	Верхнеяхшеевское сельское поселение	510	15
7	Казкеевское сельское поселение	531	11
8	Кировское сельское поселение	1197	9
9	Кузякинское сельское поселение	732	4
10	Масадинское сельское поселение	412	2
11	Новоалимовское сельское поселение	1446	9
12	Поисевское сельское поселение	1643	11
13	Староаймановское сельское поселение	460	8
14	Старобайсаровское сельское поселение	941	14
15	Старобугадинское сельское поселение	943	23

16	Старокурмашевское сельское поселение	768	12
17	Старосафаровское сельское поселение	1003	31
18	Такталачукское сельское поселение	928	13
19	Татарско-Суксинское сельское поселение	1686	67
20	Татарско-Ямалинское сельское поселение	781	16
21	Тлякеевское сельское поселение	502	13
22	Тюковское сельское поселение	752	17
23	Уразаевское сельское поселение	930	25
24	Усинское сельское поселение	494	12
25	Чалманаратское сельское поселение	571	8
26	Чуракаевское сельское поселение	684	4

Исходя из анализа таблицы, можно определить, что наибольшее количество предложений поп продажам и аренде встречается в г. Актаныш – 19%.

Стоимостное отношение земельных участков различается. Например, в с. Актаныш 1 га земли можно купить за 8 млн руб, а на периферии (например, в д. Ахуново) 1 га земли будет стоить 760 тыс. руб. Такое различие в стоимости связано с тем, что с. Актаныш является административным центром района, и вся инфраструктура сосредоточена в этом месте.

Рисунок . Структура земельного рынка Актанышского муниципального района

ГЛАВА IV. ПРОЦЕСС УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

4.1 Кадастровый учёт

Основными видами деятельности земельного кадастра являются учёт и оценка земель, а также их описание. При учёте земель определяется его местонахождение в пространстве, площадь, а также качество земельных угодий. Описание земли – это процесс выяснения его свойств. Под оценкой земли понимают определение уровня её урожайности и доходности земли как объекта производства. Все эти действия сопровождаются различными сложными техническими приёмами, и объединяя их, мы получаем полную достоверную картину о конкретном земельном участке, содержащую основную характеристику земли для определения её ценности с целью налогообложения. Между этими составляющими земельного кадастра есть строгая и тесная связь, объединяющая их в целостную систему. Так как земельный фонд является объектом государственной собственности, то любое его использование должно быть зафиксировано юридически, а фактическое землепользование произведено в установленном законами порядке. Эта функция лежит на государственной регистрации землепользования.

При учете земли, как было указано выше, устанавливаются её основные свойства независимо от того, есть ли у объекта землепользователь или она находится в статусе земель запаса. В ряде случаев для земель второго типа могут быть указаны только размеры и координаты местонахождения, а оценка земель с экономической точки зрения может быть произведена только при переводе объекта в другую категорию.

Земельный кадастр является целостной системой, но в то же время его подразделяют на два основных вида: первичный (основной) и последующий (текущий). В основной земельный кадастр заносятся все данные и свойства объекта (правовая, хозяйственная информация о земле, её природное состояние и тп.) после произведенного обследования. Всем полученные материалы упорядочиваются и анализируются; делается первичная запись во всех регистрационных документах. Если какая-то часть работ была выполнена ранее, то данные по ней также уточняются. Таким образом, этот раздел земельного кадастра необходим для полноты картины земельного фонда страны. Работы по его созданию должны повторяться с каким-то периодом по мере необходимости. Текущий земельный кадастр отражает только правовые изменения, связанные с объектом (как правило, перерегистрация прав, и тп.)

Данные палаты имущественных и земельных отношений в Актанышском муниципальном районе показывают, что за 2019 год было выполнено 2908 запросов, из которых 632 заявки о постановке на кадастровый учёт земельных участков и ОКС. Из них было выполнено 1898 решения, в том числе о постановке на учёт – 584, об изменении данных – 972 и 342 решения о выявлении технической ошибки.

Рисунок . Структура решений Палаты имущественных и земельных отношений Актанышского муниципального района

4.2 Землеустройство

Земельным кодексом землеустройство было разделено на два основных вида:

- Территориальное землеустройство, суть которого заключается в землеустроительных работах, подразумевающих межевание, распределение в результате изучения и организацию использования земель для административно-территориальных объектов, и
- Внутрихозяйственное землеустройство, которое представляет собой работы внутри уже образованных территориальных сельскохозяйственных объектов, а также организацию территорий, принадлежащих общинам малочисленных народов Дальнего Востока, Сибири и Севера.

Землеустройство может быть проведено по решению органов государственной власти, власти субъектов или муниципалитета, по заказу землевладельца или землепользователя, а также по судебному решению. Выбирается объект или несколько объектов землеустройства (в зависимости от цели землеустройства), по которому создаётся землеустроительное дело, являющееся основным результативным документом. В него входят все планы и карты, связанные с землеустройством, проект землеустройства, пояснительная записка к работам, а также порядок выполнения работ и вся сопровождающая их информация. По данной документации проводится установление межевых знаков (либо в процессе проведения землеустройства).

Землеустройство должно проводиться в обязательном порядке для следующих случаев:

- Различные изменения границ муниципальных и административно-территориальных, а также других объектов;
- Отвод наделов, либо их изъятие;
- При перераспределении сельскохозяйственных земель, либо при определении границ неиспользуемых частей;

- Выявление повреждённых и нарушенных земель в результате естественных процессов, либо антропогенной деятельности, а также после мероприятий по восстановлению таких земель.

За 2019 год на территории Актанышского муниципального района было проведено межевание 278 объектов землеустройства, которые были оплачены заказчиками работ – физическими и юридическими лицами. Выполнение межевания земли может быть проведено лицами, имеющими специальную геодезическую лицензию на подобный вид работ, либо кадастровыми инженерами.

Среди объектов, для которых было проведено межевание, было 38 участков, для которых было проведено перераспределение земель (в связи с добавлением муниципальной земли, частной земли, а также долевое разделение участков).

4.3 Мониторинг земель

Согласно статье 67 Земельного Кодекса Российской Федерации, государственный мониторинг земель – это система наблюдений, оценки и прогнозирования, направленных на получение достоверной информации о состоянии земель, об их количественных и качественных характеристиках, их использовании, а также о состоянии плодородия почв. На территории РФ все земли являются объектами государственного мониторинга.

Организацией, уполномоченной в проведении государственного мониторинга земель, является Росреестр, согласно постановлению Правительства РФ от 01.06.2009 №457.

Основными задачами государственного мониторинга земель являются:

- Отслеживание состояния земель и их изменения, чтобы максимально предотвратить и устранить любые негативные процессы;
- Контроль использования земель для обеспечения кадастра актуальной информацией, а также осуществление их охраны;
- Информирование населения о реальном состоянии окружающей среды.

- Систематизация, анализ и хранение информации о непрерывном мониторинге земель.

Проведение мониторинга земель в целях государства даёт обширный объём кадастровой информации, которая не только обеспечивает различные органы государственной власти и самоуправления актуальными данными, но и помогает выявить несоответствие использования земель их прямому назначению, а также устранить различные процессы нарушения земли на этапе их первого проявления. Таким образом, государство заинтересовано в проведении постоянного мониторинга земель, поскольку оно помогает сохранить ценные земельные ресурсы, а также обеспечивает кадастр необходимыми данными.



Рисунок . Основные источники загрязнения воздуха в Актанышском муниципальном районе

На территории Актанышского муниципального района осуществляется государственный экологический мониторинг земель, который направлен, в первую очередь, на определение природно-экологических показателей.

В результате мониторинга был определён состав воздуха в районе, который оказался загрязнён (диоксидом серы – 0,002 тыс. т, твердыми

веществами – 0,029 тыс. т, оксидами азота – 0,01 тыс. т, углеводородами (без ЛОС) – 0,003 тыс. т, оксидами углерода – 0,074 тыс. т). Анализ проведённого мониторинга показал источники загрязнения воздуха – промышленные предприятия на севере Актанышского района.

По факту обнаруженного загрязнения были проведены проверки предприятий на соответствие экологическим нормам.

4.4 Государственный земельный надзор

Государственный земельный контроль (надзор) определяется в ст. 71 Земельного Кодекса РФ как контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями, независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями и должностными лицами, а также гражданами.

Согласно законодательству РФ, виновные в совершении земельных правонарушений лица должны привлекаться к уголовной и административной ответственности. Виновные лица могут быть привлечены к административной ответственности инспекторами по охране земельных ресурсов, и в зависимости от степени нарушения режима использования земельных ресурсов, административная ответственность может перерасти в уголовную.

Осуществление государственного земельного надзора происходит в виде проверок субъектов РФ с определённым периодом. План проверок земельных ресурсов утверждается законодательством РФ. В Актанышском муниципальном районе он представляет собой проверки плановые (в виде инвентаризации) и внеплановые, как правило, связанные с запросами и претензиями от граждан. В 2019 году были осуществлены проверки в Уразаевском, Тлякеевском и Актанышбаском сельских поселениях. Было проверено 48 участков, собственниками которых являются физические лица и 18, собственниками которых являются юридические лица. В результате проверок было обнаружено 6 случаев самовольного занятия земли, а также 3

случая использования земли не по назначению: на территории, предназначенной для сельскохозяйственной деятельности, было осуществлено строительство объектов жилого назначения.

ГЛАВА V. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Любая деятельность человека и предприятий влияет на состояние окружающей среды, и оценка этого влияния должны производиться в рамках политики предприятия по охране окружающей среды.

Есть несколько принципов, которые необходимо соблюдать в рамках мероприятий по защите окружающей среды от производства. Любое предприятие должно оценивать реальное влияние на окружающую среду и делать прогноз оценки рисков возникновения экологической опасности из-за его деятельности. Технологии производства должны соблюдаться с учётом экологических факторов, но в то же время они не должны приводить предприятие в убыточное состояние, либо негативно влиять на здоровье человека.

Существуют различные нормы и требования, регламентирующие оценку экологической ситуации окружающей среды. Они устанавливаются законодательно, соответственно, их несоблюдение преследуется по закону. В общем случае они представляют собой совокупность норм технических регламентов, которые должны быть соблюдены при осуществлении процесса производства. В более частном случае они представляют собой набор показателей разных измерений (уровень загрязнения воздуха, воды, почвы и т.п.).

Экологически направленное развитие становится всё более актуальным при разработке новой техники и технологий, поэтому переход к более экологичному производству иногда заключается во внедрении инноваций в производственный процесс. Другим аспектом в переходе на такой тип производства является ужесточение законодательства в ряде стран (как

правило, развивающихся), что вынуждает производителей отказываться от старых методов производства, делать инвестиции в основные средства производства, либо закрывать предприятия из-за их потенциальной убыточности. Такой метод является отличительной характеристикой развитых стран, однако, и в нашей стране происходит рост внимания к проблеме экологии. Одни из примеров является производство органической сельскохозяйственной продукции, принцип которого заключается не только в создании экологически чистого продукта, но и в поддержании окружающей среды.

С другой стороны, влияние производства на экологию проявляется не только во время штатного режима его работы, но и во время внештатных ситуаций, например, каких-либо производственных аварий. В этом аспекте немаловажным становится уровень подготовки персонала к подобным ситуациям, который должен поддерживаться начальством предприятия.

Правильность действий в чрезвычайных ситуациях обуславливает не только сохранение окружающей среды, но и прежде всего, сохранения здоровья человека. Бывают случаи, когда причина подобной аварии не является виной производства, а представляет собой результат влияния какого-то другого явления (например, землетрясения, пожары, наводнения, которые могут вызвать сбой в работе производства и привести к чрезвычайным ситуациям, в том числе и по загрязнению окружающей среды). Даже в такой ситуации ответственными за предотвращение последствий являются сотрудники предприятия.

Современное общество привыкло развиваться в условиях доступности многой информации, и состояние окружающей среды не должно быть исключением. Если предприятие проводит какие-то специальные экологические мероприятия, в том числе и контроль состояния окружающей среды, то материалы таких работ должны находиться в свободном доступе для обеспечения информационной доступности.

Если деятельность предприятия подразумевает наличие отходов, то их утилизация должна производиться максимально безопасным для окружающей среды способом. Отдельно стоит отметить класс радиоактивных отходов, транспортировка и утилизация которых строго регламентирована государством, и при несоблюдении этих регламентов может привести к экологической и биологической катастрофе.

Существуют различные нормативы, регламентирующие утилизацию или хранение отходов химических веществ. Они могут быть выброшены в атмосферу или сточные воды, и в обоих случаях деятельность по утилизации таких отходов должна контролироваться предприятием, поскольку несоблюдение установленных норм и правил может привести к сильному загрязнению природы, что обернётся административной или уголовной ответственностью для определённых лиц.

В определённых масштабах предприятия должен осуществляться внутренний контроль за его деятельностью с целью определения степени соблюдения норм и правил регламентированных экологических требований.

Также немаловажной составляющей любой политики по охране окружающей среды является обучение сотрудников и населения в области экологии.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земельные ресурсы в нашей стране являются главным имуществом государства, поэтому управление ими является одной из важнейших задач в стране. Основной целью процесса управления является использование земель наиболее эффективным способом, их охрана и улучшение, а также сохранение наиболее ценных земельных ресурсов (сельскохозяйственных земель, водных и лесных фондов) и развитие населённых пунктов с точки зрения земельных отношений.

В рамках данной работы было рассмотрено управление земельными ресурсами Актанышского муниципального района Республики Татарстан. Для этого была рассмотрена характеристика района, в результате которой было установлено, что основным направлением деятельности района является сельское хозяйство, и земли данной категории составляют около 125 тыс. га или 61% всех земельных ресурсов района.

Также был проведён анализ рынка земельных участков, в результате которого было определено, что на продажу был выставлен 361 земельный участок, а также 57 предлагаются для сдачи в аренду.

Данные палаты имущественных и земельных отношений в Актанышском муниципальном районе показывают, что за 2019 год было выполнено 2908 запросов, из которых 632 заявки о постановке на кадастровый учёт земельных участков и ОКС. Из них было выполнено 1898 решения, в том числе о постановке на учёт – 584, об изменении данных – 972 и 342 решения о выявлении технической ошибки.

За 2019 год на территории Актанышского муниципального района было проведено межевание 278 объектов землеустройства, которые были оплачены заказчиками работ – физическими и юридическими лицами. Выполнение межевания земли может быть проведено лицами, имеющими специальную геодезическую лицензию на подобный вид работ, либо кадастровыми инженерами. Также были осуществлены проверки в рамках государственного земельного надзора в Уразаевском, Тлякеевском и Актанышбаском сельских поселениях. Было проверено 48 участков, собственниками которых являются физические лица и 18, собственниками которых являются юридические лица. В результате проверок было обнаружено 6 случаев самовольного занятия земли, а также 3 случая использования земли не по назначению

СПИСОК НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

- Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ЗК РФ)
- Экономика сельского хозяйства/Н.П. Касторнов [и др.]; под ред. И. А. Минакова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: КолосС, 2015. — 400с
- Федеральный закон от 06.10.2003г. №131-ФЗ (ред. 10.06.2008) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»
- Официальный сайт компании «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
- Барсукова Г. Н. Современные проблемы управления земельными ресурсами / Г. Н. Барсукова, Н. М. Радчевский // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского Государственного Аграрного Университета. – 2017. – №125
- Варламов А. А. Предложения по повышению экономической эффективности управления земельными ресурсами (на примере городских округов республики Башкортостан) / А. А. Варламов, Г. Ф. Зинатчина // Московский экономический журнал. – 2017. – №4 с. 93 – 95.
- Волков С. Как достичь эффективного управления земельными ресурсами в России? / С. Волков, Н. Комов, В. Хлыстун // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2015. – №3
- Воробьев А. В. Управление Земельными ресурсами: учеб. пособие // Волгоград: ФГБОУ ВПО Волгоградский ГАУ. – 2015.

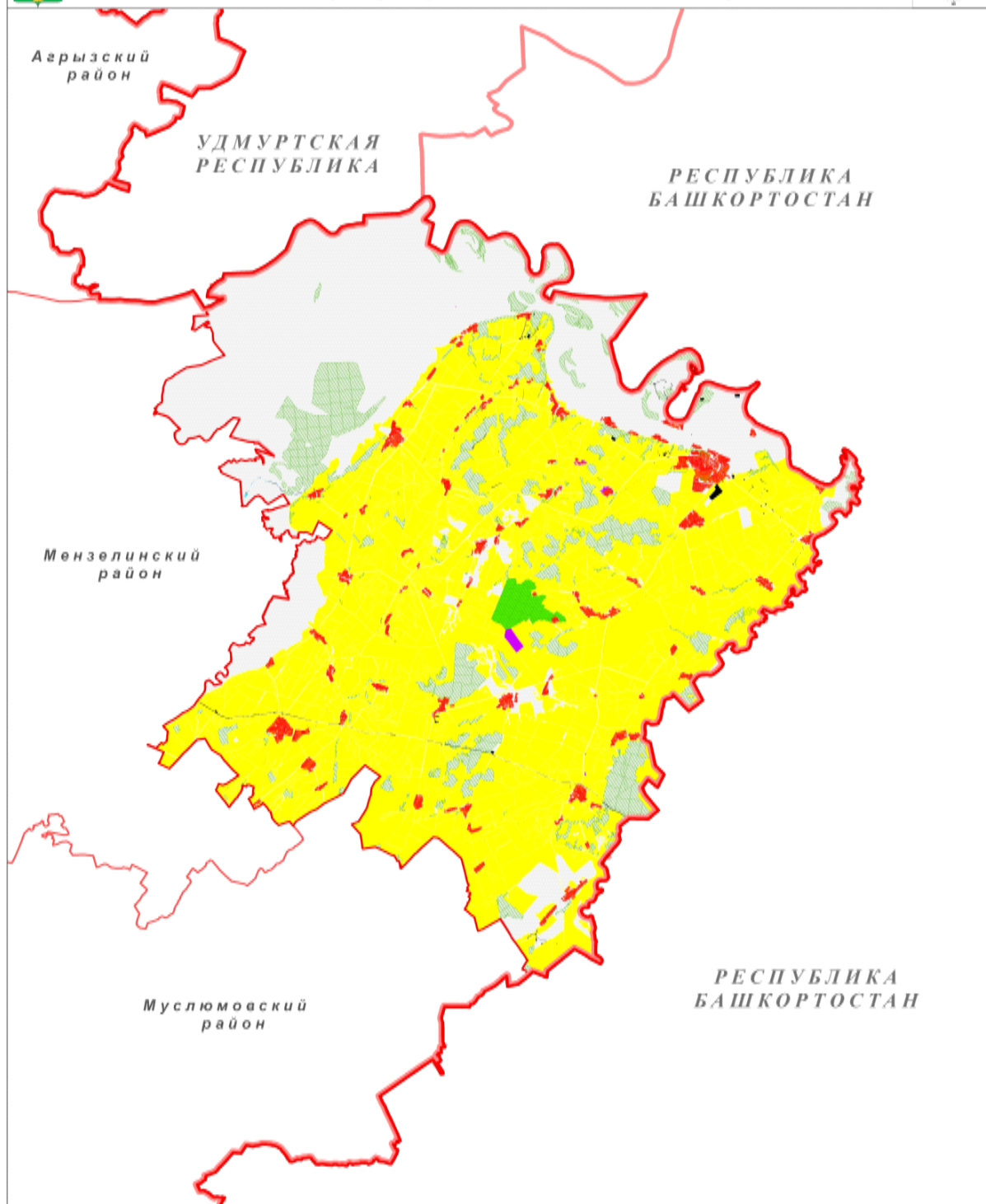
- Гречихин В. Н. Управление земельными ресурсами: состояние, проблемы и решения / В. Н. Гречихин, Е. В. Провалова // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. – 2015. – с. 61
- Деревенец Д. К. Экономическая эффективность управления земельными ресурсами / Д. К. Деревенец, А. А. Игумнова // Инструменты и механизмы современного информационного развития: материалы Междунар. Науч.-практ. Конф. – 2016. С. 108
- Евграфов О. В. Роль государства в повышении эффективности использования земельных ресурсов / О. В. Евграфов // Известия международной академии аграрного образования. – 2015. – №25 с. 43 – 49
- Землякова Г. Л. Формирование кадастровых сведений о земельных участках как основы управления в сфере использования и охраны земель: проблемы теории и практики – 2016. 449 с.
- Коваленко Е. Г. и др. Региональная экономика и управление. Учебное пособие, 3-е издание, переработанное и дополненное. – Издательский дом «Питер», 2017.
- Козлова С. В. Земельные ресурсы как объект государственного управления: мировые подходы и направления развития / С. В. Козлова // ЭТАП: экономическая теория, анализ, практика. – 2017. – №3
- Комов Н. В. Эффективное управление земельными ресурсами – неотложная задача государства / Н. В. Комов, С. А. Шарипов // АПК: экономика, управление. – 2016. – №4 с. 24 – 31
- Махотлова М. Ш. Земельные отношения и землеустройство в современной России / М. Ш. Махотлова // Московский экономический журнал. – 2016. – №1
- Махотлова М. Ш. Управление земельными ресурсами / М. Ш. Махотлова // Ответственный редактор. – 2016. – с. 46

- Махотлова М. Ш. Проблема управления земельными ресурсами в РФ / М. Ш. Махотлова, А. А. Кумехов // Научные открытия в эпоху глобализации. Сборник статей Международной научно-практической конференции. Уфа. – 2016. – с. 9 –13
- Щербатова Т. А. К вопросу об управлении земельными ресурсами / Т. А. Щербатова, И. В. Щербатов // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. – 2018. – №3(225) с. 159 – 163.
- Волкова Т. В. Принципы управления земельными ресурсами / Т. В. Волкова // Имущественные отношения в России. – 2017. – 11(194) с. 93 – 98.
- Джумагулова Н. Т. Эффективное управление земельными ресурсами / Н. Т. Джумагулова // Экология урбанизированных территорий. – 2018. – №1 с. 45 – 49.
- Барсукова Г. Н. Современные проблемы управления земельными ресурсами / Г. Н. Барсукова, Н. М. Радчевский // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2017. – №1(125) с. 1 – 28.
- Волкова Т. В. Земельный контроль (надзор) как функция управления земельными ресурсами / Т. В. Волкова // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2018. – №4(123) с. 169 – 174.
- Варламов А. А. Информационное обеспечение управления земельными ресурсами / А. А. Варламов, С. А. Гальченко, Д. В. Антропов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – №11(206) с. 13 – 17.

**ПРИЛОЖЕНИЕ. КАРТА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ АКТАНЫШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА ПО КАТЕГОРИЯМ**



СХЕМА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ АКТАНЫШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Карта распределения земель по категориям



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обозначения земель по категориям

- земли сельскохозяйственного назначения
- земли населенных пунктов
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
- земли водного фонда
- земли лесного фонда
- земли особо охраняемых территорий и объектов
- земли населенных пунктов, не используемые и не планируемые к использованию
- территории не предоставленные на кадастровый учет
- земли лесного фонда по информации Министерства лесного хозяйства Республики Башкортостан

АКТАНЫШСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН			
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН			
№ п/п	Наименование	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь территории	кв. км	10,00
2	Площадь земель населенных пунктов	кв. км	1,00
3	Площадь земель сельскохозяйственного назначения	кв. км	8,00
4	Площадь земель лесного фонда	кв. км	1,00
5	Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов	кв. км	0,00
6	Площадь земель, не используемых и не планируемых к использованию	кв. км	0,00
7	Площадь территорий, не предоставленных на кадастровый учет	кв. км	0,00
8	Площадь земель лесного фонда по информации Министерства лесного хозяйства Республики Башкортостан	кв. км	1,00