

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.

ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

Выполнила – студентка
заочного обучения

Сысоева Екатерина Ивановна

 «20» января 2020 г.

Научный руководитель -
доцент _____



Сабирзянов А.М.

«20» января 2020 г.

Казань – 2020

ФГБОУ ВО «КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ЗАДАНИЕ ПО ПОДГОТОВКЕ
ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

(Направление подготовки 21.03.02 – Землеустройство кадастры)

1. Фамилия, имя и отчество студента (ки) Сисоевой Елены Николаевны
2. Тема работы Особенности государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения по РТ
(утверждена приказом по КазГАУ № 483 от «13» декабря 2019г.)
3. Срок сдачи студентом законченной работы 24.04.2020г.
4. Перечень подлежащих разработке в выпускной квалификационной работе вопросов (краткое содержание отдельных глав) и календарные сроки их выполнения:

1. Теоретические принципы обоснование государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. (июль - февраль 2019г.)
2. Характеристика территории объекта исследования. (март - апрель 2019г.)
3. Совершенствование методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. (февраль - апрель 2019г.)
4. Экономическая эффективность кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. (апрель - декабрь 2019г.)
5. Природоохранное мероприятие, охрана труда и безопасность на производстве (15-20 января 2020г.)
6. Совершенствование ВКР и представление

еі к защите.

5. Дата выдачи задания 01.02.2019г

Утверждаю:

Зав. кафедрой

(дата, подпись)

Научный руководитель

01.02.2019г

(дата, подпись)

Задание принял к исполнению

01.02.2019г

(дата, подпись студента)

АННОТАЦИЯ

на выпускную квалификационную работу

Тема: Особенности государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения по Республике Татарстан.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, пять глав, заключение, список литературы и приложения. Во введение обоснована актуальность выбранной темы, поставлена цель и задачи исследования.

В первой главе «Теоретические принципы обоснования государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения» представлена: оценка земель сельскохозяйственного назначения на основе продуктивности земельных участков, приоритетная роль оценки, учёт экологических факторов.

Во второй главе «Характеристика территории объекта исследований» представлена: Общая характеристика, состояние земель в республике.

В третьей главе «Совершенствование методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения» представлено: обоснование ценности земель, методика определения оценочной продуктивности затрат, повышение эффективности земельно-имущественных отношений.

В четвертой главе «Экономическая эффективность».

В пятой главе «Природоохранные мероприятия, охрана труда и физическая культура на производстве»

В заключении приведены основные выводы, полученные в результате проведенного исследования.

Общий объем работы составляет 76 страниц.

ANNOTATION

for final qualifying work

Topic: Features of the state cadastral valuation of agricultural land in the Republic of Tatarstan.

The final qualifying work consists of an introduction, five chapters, a conclusion, a list of references, and an Appendix. In the introduction, the relevance of the chosen topic is justified, the purpose and objectives of the study are set.

The first Chapter, "Theoretical principles for justifying the state cadastral valuation of agricultural land", presents: assessment of agricultural land based on the productivity of land plots, the priority role of assessment, and consideration of environmental factors.

In the second Chapter "Characteristics of the territory of the object of research" is presented: General characteristics, the state of land in the Republic.

The third Chapter "Improving the methodology of cadastral valuation of agricultural land" presents: justification of the value of land, the method of determining the estimated productivity of costs, improving the efficiency of land and property relations.

In the fourth Chapter, "Economic efficiency".

In the fifth Chapter " Environmental measures, labor protection and physical culture at work»

In conclusion, the main conclusions obtained as a result of the study are presented.

The total amount of work is 79 pages.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	7
Глава I ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ ОБОСНОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	9
1.1 Оценка земель сельскохозяйственного назначения на основе продуктивности земельных участков	9
1.2 Приоритетная роль оценки арендуемых земельных участков в обосновании их ценности	17
1.3 Учёт экологических факторов при обосновании кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения	22
Глава II ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЙ	31
2.1 Общая характеристика территории Республики Татарстан.....	31
2.2 Состояние земель сельскохозяйственного назначения в республике.....	35
Глава III СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ..	38
3.1 Обоснование ценности земель сельскохозяйственного назначения на основе интегральных показателей.....	38
3.2 Методика определения оценочной продуктивности и оценочных затрат при проведении кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.....	43
3.3 Повышение эффективности земельно-имущественных отношений на основе оценки земельных участков.....	45
Глава IV ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	55

Глава V ПРИРОДООХРАННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ, ОХРАНА	
ТРУДА И ФИЗИЧЕСКАЯ КУЛЬТУРА НА ПРОИЗВОДСТВЕ.....	64
5.1 Охрана труда	64
5.2 Охрана природы.....	65
5.3 Физическая культура на производстве.....	66
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	70
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	72
ПРИЛОЖЕНИЯ	

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время Россия является крупнейшим в мире владельцем земельных ресурсов. По состоянию на 1 января 2019 года земельный фонд Российской Федерации в пределах административных границ Российской Федерации составлял 17 098 242 км² или 12% всей планеты, из которых: сельскохозяйственные земли занимают 23,5%. Конституция Российской Федерации, а также Земельный и Гражданский кодексы Российской Федерации, принятые в России за последние десятилетия, и ряд федеральных законов устанавливают различные формы собственности на землю, что является одним из основных условий возникновения земельного рынка. В Российской Федерации общая площадь земель, вовлеченных в рыночный оборот (аренда, покупка, продажа, дарение, наследство, залоговые операции), составила около 4% земельного фонда, однако эффективность использования самых богатых земельных ресурсов в России остается низким.

Актуальность темы исследования определяется, прежде всего, необходимостью объективного и целенаправленного подхода к земельным отношениям и рынку земли в условиях нерешенности многих теоретических и фундаментальных проблем сельскохозяйственных земель.

Несмотря на принятие ряда нормативных актов, многое в этой области остается неработающим, многие правовые организационные вопросы землепользования и землепользования остаются нерешенными.

Целью работы является рассмотрение особенностей государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Республике Татарстан. Исходя из этого, следующие **задачи**:

- провести оценку земель сельскохозяйственного назначения на основе продуктивности земельных участков;
- изучить особенности учета экологических факторов при обосновании кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения;

- проанализировать состояние сельскохозяйственных угодий в Республике Татарстан;

- изучить методологию определения расчетной продуктивности и расчетных затрат при кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

- разработать меры по повышению эффективности земельно-имущественных отношений на основе оценки земельных участков;

- рассмотреть вопросы охраны труда и физического воспитания на рабочем месте.

Основой для написания данной работы являются законодательные и нормативные документы, действующие на территории Российской Федерации, а также специальная литература по теме работы отечественных и зарубежных экономистов, занимающихся изучением вопросов рынка земли, законодательства Российской Федерации, учебники и литература таких авторов, как С.Ю. Витте, Н.Д. Кондратьев, П.Ф. Лойко, П.А. Столыпин М.И. Тугай-Барановский, а также материалы самого исследования.

Глава I ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ ОБОСНОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.1 Оценка земель сельскохозяйственного назначения на основе продуктивности земельных участков

В настоящее время Россия является крупнейшим в мире владельцем земельных ресурсов. В настоящее время по состоянию на 1 января 2019 года земельный фонд Российской Федерации в административных границах Российской Федерации составил 17 098 242 км² или 12% всей планеты, из которых: лесные земли занимают 64,6%, сельскохозяйственные угодья - 23,5%; земельный фонд и особо охраняемые территории и объекты составляют 3,6%, земли населенных пунктов, земли промышленного и иного специального назначения занимают 8,3% от общего земельного фонда, как показано на рисунке 1.

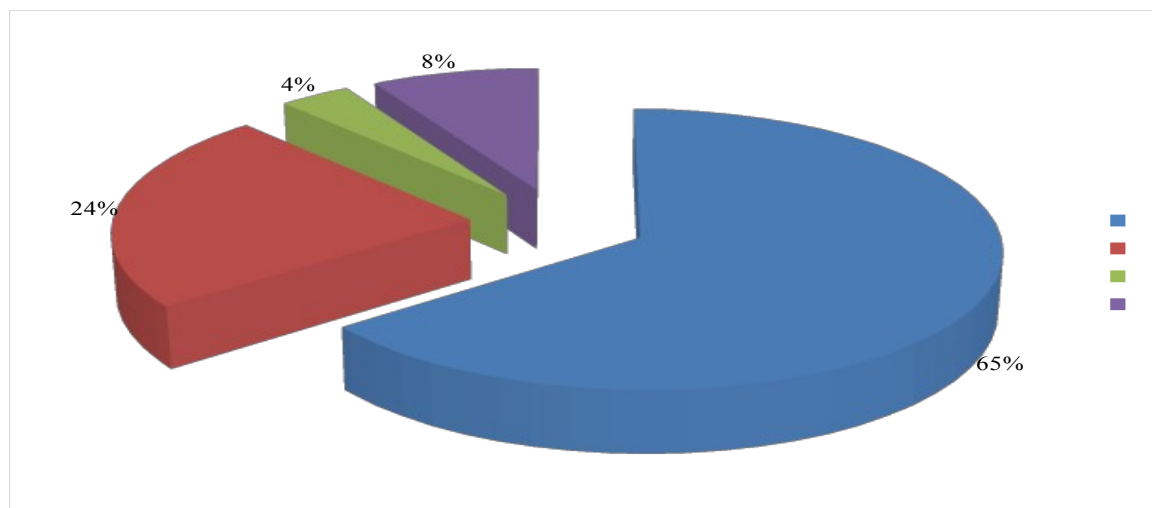


Рисунок 1 - Структура земель в России на 1 января 2019 г., %

Сельскохозяйственные земли признаются землями, расположенными за пределами населенного пункта и предназначенными для нужд сельского хозяйства, но кроме того предназначенными для этих целей [51].

Это включает:

1) одна из категорий земель Российской Федерации;

2) земли за пределами населенных пунктов, предназначенные для сельскохозяйственных нужд, а также предназначенные для этих целей; сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникации, лесные насаждения, предназначенные для защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, техногенных и техногенных явлений, водохранилища, а также здания, сооружения и объекты, используемые для производство, хранение и первичная переработка сельскохозяйственной продукции [33].

Земли сельскохозяйственного назначения - самостоятельная категория земель в составе единого государственного земельного фонда; земля предоставлена для сельскохозяйственных нужд и предназначена для этих целей. К ним относятся не только земли, используемые для обществ, производства, но и личные участки колхозных домохозяйств, а также рабочие и служащие, проживающие в сельской местности и ведущие вспомогательные участки.

Анализируя приведенные выше определения, на наш взгляд, можно сделать следующий вывод: сельскохозяйственные угодья - это самостоятельная категория земель, закрепленная в Земельном кодексе Российской Федерации, расположенная за пределами земель населенных пунктов и предназначенная для сельскохозяйственных целей.

По нашему мнению, следует отметить, что сельскохозяйственные угодья являются одной из основных категорий земель в Российской Федерации.

Первая статья Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает один из важнейших принципов земельного законодательства: разделение земель по целевому назначению на категории, согласно которым правовой режим земель определяется на основе их принадлежности к

определенной категории и разрешенное использование в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Разделение земель по целевому назначению должно служить определению конкретного раздела земель в Российской Федерации, установлению их правового режима использования и охраны. В соответствии со статьей 7 ТК все земли в Российской Федерации подразделяются на категории в соответствии с их целевым назначением.

Таблица 1 - Категории земель по целевому назначению и их площадь в РФ
(тыс. га) на 2019 г.

Категория земель	Площадь категории в РФ
Земли сельскохозяйственного назначения	383612
Земли населенных пунктов	20377,5
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевизионные, компьютерные науки, космическая деятельность, земли обороны, безопасности и другие земли специального назначения;	17420,2
Земли особо охраняемых территорий и объектов	47010,5
Земли лесного фонда	1126259,5
Земли водного фонда	28 070,4
Земли запаса	89528,5

Из таблицы 1 видно, что наибольшая площадь земель относится к категории лесных земель, наименьшая - к резервным землям. В то же время сельскохозяйственные угодья занимают второе место в нашем рейтинге. Чтобы более четко учесть различия в площади категорий земель, мы

составили таблицу долей по категориям земель, которая представлена ниже.

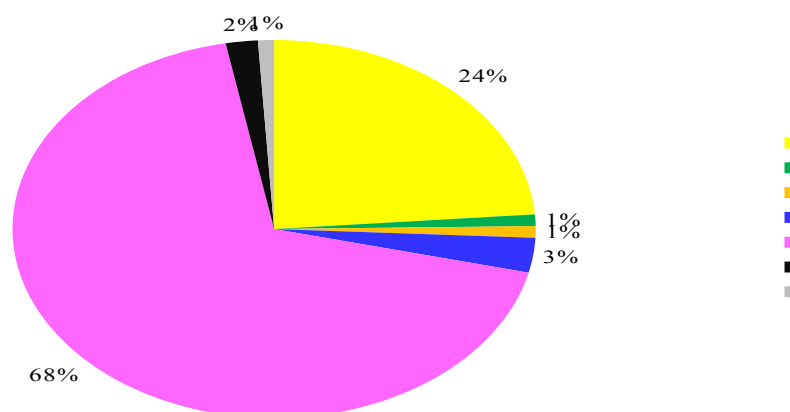


Рисунок 2 - Доли площадей по категориям земель в РФ на 01.01.2019

Из рисунка 2 мы видим, что по площади сельскохозяйственные земли занимают четверть всех земель Российской Федерации, категории земель как земли населенных пунктов, промышленности и инвентаря занимают около 3% всех земель [20].

Рассмотрим распределение земель Республики Татарстан по праву распоряжения и категории земель по состоянию на 1 января 2019 года в приложение 1.

Из приложения 1 можно сделать вывод, что общая площадь сельскохозяйственных угодий составляет 4 631,1 тыс. га, из которых 1 682,8 тыс. га находятся в федеральном правительстве, 29,3 тыс. га в республиканском правительстве, а муниципалитеты находятся у власти 1 837,0 тыс. га и только 3 235,6 тыс. га в частной собственности и собственности юридических лиц.

Также стоит отметить, что при оценке земель сельскохозяйственного назначения есть свои особенности, мы рассмотрим их более подробно.

Вступление в силу Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», определяющего новый подход к решению земельного вопроса в Российской Федерации, можно считать датой официального оборота рынка сельскохозяйственных земель.

Сельскохозяйственные угодья, в большинстве случаев, используются сельскохозяйственными предприятиями, земельные отношения в которых долгое время оставались нерегулируемыми. Препятствием на пути рыночного обращения сельскохозяйственных земель и их концентрации в руках эффективных собственников и пользователей было отсутствие права распоряжаться этими землями, по нашему мнению, этот фактор вызвал небольшой приток инвестиций в сельскохозяйственный сектор, поскольку Сельскохозяйственные угодья в этом случае не могут быть использованы в качестве залога.

По нашему мнению, введение Закона «Об обороте сельскохозяйственных земель» стало стимулом для развития сельского хозяйства в Российской Федерации, поскольку стало возможным получение долгосрочных кредитов, необходимых для промышленности под залог сельскохозяйственных земель.

Стоит отметить, что для выделения земель сельскохозяйственного назначения, осуществления операций по их купле-продаже, оформлению залоговых и других сделок, предусмотренных Законом, необходима оценка их рыночной стоимости.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий, на наш взгляд, мы можем выделить следующие особенности и проблемы таких оценок:

1. Рыночная оценка сельскохозяйственных земель часто должна проводиться в условиях, когда распределение ценных площадей в натуральном выражении отсутствует. Это обстоятельство противоречит

требованию проводить рыночную оценку земли в целом, которая на момент оценки должна быть отдельной, выделенной и правильно составленной.

2. При оценке сельскохозяйственных земель необходимо учитывать строгое законодательное ограничение их разрешенного использования.

В то же время основным условием оценки рынка был и остается принцип анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, использование которого, помимо ограничений разрешенного использования, должно быть навязано и учитывать особенности сельскохозяйственное производство и зонирование территории.

3. Чтобы оценить рыночную стоимость отдельных участков сельскохозяйственных земель, должны быть определены их соответствующие составные части, которые различаются по типу использования, каждый из которых подлежит независимой оценке[25].

По нашему мнению, эти и другие особенности в оценке рынка сельскохозяйственных земель, существенно влияют на выбор подходов и методов оценки. В дополнение к традиционным подходам и методам оценки, таким как метод сравнения продаж, метод предполагаемого использования, метод оценки рыночной стоимости земли по ставке земельного налога, с учетом и без учета естественного плодородия почв, оценщики предлагают конкретные методы оценки сельскохозяйственных земель. Эти методы включают в себя:

- метод оценки рыночной стоимости земли путем корректировки стандартной цены;
- метод оценки рыночной стоимости земли путем корректировки кадастровой стоимости земли.

Рассмотрим эти методы более подробно.

1. Метод оценки рыночной стоимости земли путем корректировки нормативной цены основан на нормативной цене сельскохозяйственного

земельного участка по оценочным районам, зонам, регионам и их группам. Стоит отметить, что нормативная цена определяется с учетом специфики законодательства, принятого в рассматриваемой сфере. Следующим шагом является корректировка стандартной цены с помощью совокупного коэффициента инфляции для конкретного года. В результате этого значение потребительной стоимости земли получается в соответствии с выражением [25]:

$$СП_1 = СН \times S \times ИИНФ, где$$

$СП_1$ – потребительская стоимость земельного участка;

$СН$ - нормативная цена за 1 га сельскохозяйственных угодий;

S - площадь участка, га;

$ИИНФ$ - индекс инфляции на дату оценки. Данный показатель рассчитывается на основе данных основных показателей прогноза социально-экономического развития Российской Федерации [24].

Рыночная стоимость сельскохозяйственного земельного участка принимается равной произведению потребительной стоимости участка на индекс спроса и предложения в конкретном административном регионе:

$$СР_1 = СП_1 \times ИСПР, где$$

$СР_1$ – рыночная стоимость участка;

$СП_1$ - потребительная стоимость;

$ИСПР$ - это индекс спроса и предложения, который можно рассчитать как отношение средней рыночной стоимости земли в рассматриваемом регионе к средней кадастровой стоимости земли с учетом поправочного коэффициента с учетом рыночных условий.

2. Метод оценки рыночной стоимости земельного участка путем корректировки кадастровой стоимости земли, который является модификацией предыдущего метода, который мы рассмотрели. В расчетах стоимости используется фактическая кадастровая стоимость расчетного

земельного участка сельскохозяйственного назначения с учетом качества почвогрунтов и их продуктивности:

$$СП_2 = СК \times S \times ИИНФ, где$$

$СП_2$ - потребительная стоимость земельного участка;

$СК$ - кадастровая стоимость земельного участка;

S - площадь участка, га;

$ИИНФ$ - индекс инфляции на дату оценки.

Дальнейшие расчеты выполняются аналогично предыдущему методу:

$$СР_2 = СП_2 \times ИСПР, где$$

$СР_2$ - рыночная стоимость участка;

$СП_2$ - потребительная стоимость;

$ИСПР$ - это индекс спроса и предложения.

По нашему мнению, используя оценку предложенных методов, рыночная стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения при отсутствии достаточного количества сделок и информации о них может быть установлена более объективно и достоверно.

Следует отметить, что при оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий большое внимание уделяется такому фактору, как продуктивность земельного участка. Рассмотрим способы определения этого показателя.

Определение расчетной продуктивности на 1 га сельскохозяйственных угодий в границах субъекта Российской Федерации осуществляется в следующей последовательности:

- рассчитана средняя фактическая урожайность основных сельскохозяйственных культур и сенокосов в субъектах Российской Федерации;

- определяет расчетную урожайность 1 га посевов основных сельскохозяйственных культур, сенокосов субъекта Российской Федерации в стоимостном выражении [25];

- средняя расчетная урожайность 1 га сельскохозяйственных культур рассчитывается путем взвешивания расчетной урожайности сельскохозяйственных культур по структуре посевных площадей в субъекте Российской Федерации, который сложился в среднем за последние 3 года. Расчетная продуктивность 1 га пахотных земель определяется путем умножения средней расчетной продуктивности 1 га сельскохозяйственных культур на долю всех сельскохозяйственных культур в площади пахотных земель;

- расчетная продуктивность 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта Российской Федерации определяется путем взвешивания расчетной продуктивности гектара пашни, сенокосов, пастбищ на их долю в площади сельскохозяйственных земель в пределах границ субъекта Российской Федерации. Доля пахотных земель включает доли многолетних насаждений и месторождений, поскольку их расчетная продуктивность условно принимается на уровне предполагаемой продуктивности пахотных земель.

На основании приведенных выше методов оценки рынка сельскохозяйственных земель и анализа расчета продуктивности земель, на наш взгляд, мы можем обосновать необходимость учета продуктивности сельскохозяйственных земель в данной оценке.

Итак, заключаем, что для выделения земель сельскохозяйственного назначения, осуществления операций по их купле-продаже, оформлению залоговых и других сделок, предусмотренных Законом, необходима оценка их рыночной стоимости.

На основе данных, полученных при расчете продуктивности сельскохозяйственного земельного участка, рыночная оценка земли

проводится с использованием одного из методов и подходов оценки: метода оценки рыночной стоимости земли путем корректировки стандартной цены или метода оценки. Оценка рыночной стоимости земли путем корректировки кадастровой стоимости земли.

1.2 Приоритетная роль оценки арендуемых земельных участков в обосновании их ценности

При оценке, анализе, а также решении различных проблем, возникающих в ходе сделок купли-продажи на земельном рынке, все земли должны быть структурированы. Первая статья Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает один из важнейших принципов земельного законодательства: разделение земель по целевому назначению на категории, согласно которым правовой режим земель определяется на основе их принадлежности к определенной категории и разрешенное использование в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения, а также при оценке любой другой недвижимости большое значение имеет ряд факторов (приложение 2).

На основании приложения 2 можно сказать, что для сельскохозяйственных земель наибольшую долю имеют физические факторы, факторы окружающей среды, а также фактор местоположения.

Сельскохозяйственные угодья, среди оставшихся категорий земель, играют решающую роль и занимают первое место [31], им придается особое значение из-за таких факторов, как ограниченность, непередаваемость, невозпроизводимость, нерушимость, практическая неисчерпаемость производительных сил из-за рождаемости.

Сельскохозяйственные угодья делятся на два подвида:

- сельскохозяйственные угодья (средства производства);
- земля, используемые в качестве территориальной основы, которые служат местом расположения внутрихозяйственных дорог, коммуникаций, зданий и сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, то есть недвижимости, которая непосредственно обслуживает потребности сельского хозяйства.

Согласно пункту 1 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации сельскохозяйственные угодья в зависимости от их природных свойств и экономической целесообразности использования для растениеводства или животноводства подразделяются на следующие виды земель: пахотные земли, сенокос, отложения пастбищ и земли, занятые многолетними насаждениями (фруктовые сады, виноградники, ягодичицы)[5].

Особенности расчета арендной платы за сельскохозяйственные угодья обусловлены, прежде всего экономической природой земельной ренты. Под земельной арендной платой понимается доход, регулярно получаемый собственниками земли, который не зависит от степени их участия в хозяйственной деятельности, осуществляемой на их земельных участках. Это та часть общего дохода от земельного участка, которая обусловлена монополией на землю (абсолютная рента) и сложившимися природными и экономическими условиями (дифференциальная рента).

Известный ученый-экономист Адам Смит изучал вопрос аренды сельскохозяйственных земель, и именно он сказал, что размер арендной платы за землю зависит от степени плодородия почвы и местоположения участка: «Арендная плата варьируется в зависимости от плодородия почвы независимо от его продукта, и в зависимости от местоположения земли, независимо от плодородия почвы». Изучение отношений «арендодатель-арендатор» привело Смита к следующему выводу: «При определении

условий аренды землевладелец стремится, по возможности, оставить арендатору не больше, чем необходимо для возврата капитала, потраченного на семена, рабочую силу, скот и другие инструменты, а также для получения прибыли, которая является общей для фермеров в этом районе. Очевидно, что это самая маленькая доля, которой арендатор может довольствоваться, не понеся каких-либо потерь, и помещик редко склонен оставлять его больше. Все, что остается от продукта или его цены сверх этой доли, каким бы ни был этот баланс, владелец пытается обеспечить себе в качестве арендной платы за землю - наибольшую сумму, которую арендатор может заплатить за данное состояние земли. Этот избыток всегда можно рассматривать как естественную арендную плату за землю или как арендную плату, за которую большинство земельных участков сдаются в аренду естественным путем. Вот почему земельная рента, рассматриваемая как цена, уплачиваемая за использование земли, естественным образом оказывается самой высокой ценой, которую арендатор может заплатить за данное состояние земли».

К. Маркс завершил теорию Смита, показав, что земельная рента и прибыль, являясь источником дохода для определенных классов общества, не могут быть источниками стоимости, поскольку стоимость товара определяется социально необходимым трудовым временем, затрачиваемым на его производство, и что естественное плодородие почвы не является источником дополнительной прибыли.

Согласно теории Маркса, земля является естественной основой для увеличения производительной силы труда.

Таким образом, в современном смысле земельная рента представляет собой «избыточный доход» от использования ограниченных природных ресурсов, который рассчитывается как разница между стоимостью произведенного продукта и общей стоимостью его производства, включая

амортизацию основных средств (восстановление капитала), возврат капитала и прибыли предпринимателя.

Чтобы определить годовой размер рыночной арендной платы за участок, сначала необходимо собрать ключевую информацию:

- о почвенно-климатических условиях участка земельного участка и принятых системах севооборота;
- о средней многолетней урожайности сельскохозяйственных культур;
- о закупочных ценах на продукцию растениеводства;
- о затратах на производство и реализацию;
- о ценах сделок или предложений на рынке сельскохозяйственных земель и др.

Согласно Руководству по определению рыночной стоимости земли, рыночная стоимость сельскохозяйственных земель может быть определена путем сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и капитализации земельной ренты в рамках доходного подхода [5].

Также при расчете арендной ставки возникает много рисков. Наиболее распространенными из них являются: риски отказа от пересмотра договоров аренды, досрочное прекращение арендных отношений, рост арендных ставок.

Очевидно, что коэффициент капитализации для сельскохозяйственных угодий выше, чем, например, для земель населенных пунктов, и составляет 13-15%, а для зон рискованного земледелия он может быть еще выше - до 18%. Соответственно, рыночная стоимость сельскохозяйственных земель низкая.

Рассмотрим цены на сельскохозяйственные участки в Республике Татарстан [40].

Таблица 2 - Мониторинг цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения на 1 января 2019 года

Местоположение (район)	Диапазон стоимости 1 га земли, тыс.руб	
	Минимальная	Максимальная
Азнакаевский	13,1	40,3
Альметьевский	13,3	90,3
Агрызский	3,8	13,3
Аксубаевский	5,0	25,0
Актанышский	5,2	31,4
Алексеевский	9,0	32,4
Алькеевский	9,0	30,5
Апастовский	8,5	35,8
Арский	9,0	37,0

Продолжение таблицы 2

Атнинский	11,8	30,0
Бавлинский	10,6	86,2
Балтасинский	6,0	23,7
Буинский	10,2	38,0
Бугульминский	16,5	56,2
Верхнеуслонский	20,0	400,0
Высокогорский	15,4	327,0
Елабужский	5,2	121,0
Заинский	5,8	40,0
Зеленодольский	30,0	150,0
Кайбицкий	8,0	45,1
Камскоустьинский	7,3	100,0
Кукморский	7,5	32,0
Лаишевский	20,0	350,0
Лениногорский	14,3	55,0
Мамадышский	4,1	14,0
Менделеевский	14,9	50,7
Мензелинский	4,6	43,1
Нижнекамский	16,0	55,0
Новошешминский	7,4	18,0
Нурлатский	2,7	10,2
Пестречинский	20,0	720,0
Тетюшский	4,2	14,0
Тукаевский	15,4	52,3
Тюлячинский	4,1	14,0
Чистопольский	8,2	76,3
Черемшанский	9,9	24,0

Из таблицы 2 мы делаем вывод, что наиболее дорогими являются земельные участки, наиболее близкие к Казанскому: Зеленодольский,

Лаишевский, Пестречинский и Верхнеуслонский районы. Это связано прежде всего с тем, что земля там плодородная, а близость к Казани позволяет продавать сельскохозяйственную продукцию с наименьшими транспортными расходами.

Когда была принята поправка к закону, Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (с изменениями от 13 июля 2015 г.) «Об обороте сельскохозяйственных земель» стал возможным оставлять сельскохозяйственные земли в качестве залога на длительный срок кредиты [52]. Эта поправка дала значительный импульс притоку инвестиций в аграрный сектор экономики. Это, безусловно, положительно скажется на экономическом состоянии этого сектора, поскольку даст позитивную тенденцию потенциальным получателям таких кредитов, залогов, ипотеки.

Подводя итог этому пункту, мы можем сказать, что для определения стоимости аренды сельскохозяйственных земель необходимо учитывать ряд факторов, таких как: физические факторы, факторы окружающей среды и местоположение.

Под земельной арендной платой понимается доход, регулярно получаемый собственниками земли, который не зависит от степени их участия в хозяйственной деятельности, осуществляемой на их земельных участках.

1.3 Учёт экологических факторов при обосновании кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения проводится по единой методике с целью обеспечения сопоставимости результатов оценки на территории Российской Федерации и унификации методологических подходов к оценке различных категорий земель. Вне границ городских и сельских поселений и земель лесного фонда

государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных земель осуществляется на основе капитализации расчетного арендного дохода.

Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения необходима для обоснования земельного налога, арендной платы и других целей, установленных законом. При кадастровой оценке сельскохозяйственных земель одним из важнейших факторов является экологический фактор [25].

Под экологическими или экологическими факторами в оценке недвижимости понимается любое природное явление или состояние качества окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также состояние качества самих элементов недвижимости, влияющих на ее рыночную стоимость. К факторам окружающей среды относятся такие условия и параметры окружающей среды, как:

- уровень загрязнения основных природных сред - воды, воздуха, почвы, в том числе радиоактивного загрязнения;
- наличие зеленых насаждений, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие близлежащих свалок, наличие или отсутствие ряда неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов. Кроме того, к экологическим факторам относятся любые природные условия района, связанные с климатическими, гидрологическими, гидрогеологическими и горно-геологическими особенностями территории.

Климатические особенности включают такие характеристики, как благоприятный или неблагоприятный климат, например, длительный холодный период, количество солнечных дней, засушливые условия и т.д. Гидрологические условия включают в себя наличие источников питьевого промышленного и сельскохозяйственного водоснабжения, уровень стояния подземные воды, наводнения, продолжительность периода наводнения и вероятность наводнения. Гидрогеологические особенности включают

наличие подземных вод, их расположение, запасы и возможность хозяйственного использования. К горно-геологическим параметрам относятся наличие таких явлений, как карстовые, оползневые, повышенная сейсмичность, вечная мерзлота, лавинообразная опасность, неровная местность, строительные качества почв и подстилающих пород, гидрогеологические условия и ряд других особенностей [22].

Существует три класса факторов, которые следует учитывать при оценке стоимости недвижимости:

а) факторы, непосредственно влияющие на стоимость недвижимости в текущее время или изменяющие ее стоимость после их обнаружения в будущем, если они еще не определены;

б) ограничения на использование недвижимости;

в) правовые обязательства, связанные с осуществлением платежей или выполнением работ по устранению причиненного ущерба;

В России в настоящее время первостепенное значение имеет первый класс факторов, который учитывается либо через местоположение объекта, либо как самостоятельный элемент сравнения, требующий корректировки [25].

Факторы, непосредственно влияющие на стоимость недвижимости, в зависимости от типа воздействия, условно можно разделить на положительные, то есть экологические параметры, которые увеличивают стоимость имущества, и отрицательные, то есть качественные и количественные параметры, которые понижают стоимость собственности. К негативным факторам окружающей среды относятся все последствия и проявления негативного воздействия на окружающую среду. В основном это химическое загрязнение воды, воздуха, земли, порча и разрушение плодородного слоя почвы, разрушение зеленых насаждений.

К негативным факторам окружающей среды относится непривлекательное расположение в эстетических и экологически опасных промышленных, коммерческих, коммунальных и складских помещениях. К таким объектам относятся заводы, теплоэлектростанции, полигоны, рынки, места захоронения крупного рогатого скота, кладбища (в том числе бывшие), крупные автомагистрали [45].

Позитивные факторы окружающей среды включают в себя наличие прекрасного вида или ландшафта, близость к привлекательным местам отдыха, включая парки, скверы, пруды, сохранение лесов, озер и рек, места обитания редких биологических видов, чистый воздух, чистую почву и отсутствие промышленных предприятий приводят к росту цен на недвижимость.

Объект нашей финальной квалификационной работы - сельскохозяйственные угодья, где экологический показатель также имеет большое значение при оценке этой категории земель, поскольку при оценке сельскохозяйственных угодий проводится эколого-экономическая оценка земель [29].

В России исследования в области эколого-экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения ведутся с 1990-х годов и являются относительно новым направлением. Ситуация осложняется отсутствием или ограниченностью данных по экологическому мониторингу земельных ресурсов. Тем не менее на сегодняшний день накоплена определенная теоретико-методологическая база и практический опыт эколого-экономической оценки сельскохозяйственных угодий, расположенных в разных регионах страны с различными природно-экономическими условиями.

В работах по эколого-экономической оценке сельскохозяйственных земель обычно выделяют две группы показателей. В первую группу входят

экономические показатели: доходы, расходы, уровень капитализации, стоимость земли. Вторая группа включает экологические показатели, которые отражают типы и степень деградации земель: фрагментация территории, процессы эрозии, дефляция, засоление, загрязнение и другие, которые вместе определяют ущерб, нанесенный сельскохозяйственным угодьям.

В России, как и в других странах, исследования по разработке методов экологической и экономической оценки земельных ресурсов проводились в течение более двадцати лет, и в настоящее время существует более десяти методов оценки земли в рамках трех подходов, принятые в международной практике: сравнительно дорого и выгодно. Базовой основой экономических методов управления земельными ресурсами является кадастровая стоимость, которая определяется в ходе государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных земель путем капитализации расчетного арендного дохода.

Система эколого-экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения основана на принципе ценности возможностей, который с точки зрения устойчивого развития является обоснованной и необходимой позицией. Учитывая ограниченность земельных ресурсов, их неполную пригодность для сельского хозяйства, а также невозобновляемый характер почвенных ресурсов, стоимость земли со временем увеличивается, а их стоимость на рынке земли возрастает. В случае деградации земель и ухудшения свойств почвы их износ происходит из-за снижения плодородия, и, как следствие, землепользователи вынуждены искать замену земли, чтобы получить лучшие экономические результаты. Такой подход противоречит принципу рационального использования и охраны земельных ресурсов, на что ориентированы государственные земельные и сельскохозяйственные программы. В связи с этим следует проводить оценку не только

рентабельности, но и упущенной выгоды, возникающей в результате развития процессов деградации на сельскохозяйственных землях. Таким образом, результатом оценки станет альтернативная стоимость замены деградированных земель.

В ходе изучения теоретико-методологических основ и практического опыта экономической оценки земельных ресурсов с учетом экологических факторов землепользования были выбраны три метода оценки сельскохозяйственных земель для экологической и экономической оценки. Характеристики методов представлены в таблице 3.

Таблица 3 - Методы, лежащие в основе системы эколого-экономической оценки сельскохозяйственных земель по РТ за 2016-2018 г.

Метод оценки	Основные показатели
1. Нормативный метод	-для определения стоимости используются нормативы освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий; -учитываются типы почв земельного участка и нормативы их стоимости с учетом отнесения территории к определенной оценочной зоне.
2. Метод оценки по доходности на единицу почвенно-экологического индекса	-для определения стоимости используются показатели дохода, почвенно-экологического индекса, тарифа почвы; -учитываются климатические особенности местоположения земельного участка, почвенные характеристики, обеспеченность питательными элементами.
3. Метод капитализации земельной ренты, реализованный в	-для проведения эколого-экономической оценки используется средний уровень кадастровой стоимости земельного участка, утвержденного законодательно;

государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных земель	-кадастровая стоимость земельного участка рассчитывается путем умножения расчетного рентного дохода, полученного с земельного участка, на срок его капитализации.
--	---

Из таблицы 3 можно сделать вывод, что существует несколько методов, лежащих в основе системы эколого-экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения: нормативный метод, метод оценки урожайности на единицу почвы и экологический индекс, метод капитализации земельной ренты. Реализована государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. На наш взгляд, наиболее распространенным является метод капитализации земельной ренты, как наиболее современный метод, лежащий в основе эколого-экономической оценки.

Выбор этих методов обусловлен наличием большой степени экологических показателей, их включением в систему эколого-экономической оценки, что позволяет объединить накопленные знания в области экономики землепользования, оценки земли, а также учесть. Учитываются факторы, характеризующие качество сельскохозяйственных угодий и природно-экономические условия их расположения.

Стоимость, рассчитанная по каждому из методов, подлежит корректировке с использованием специальных поправочных коэффициентов, учитывающих экологическую значимость территории, типы и степень негативного воздействия на земельные ресурсы. Величина упущенной выгоды увеличивается со степенью воздействия, которая выражается значениями поправочных коэффициентов, выбранных из соответствующих методов оценки ущерба. Результаты экологической и экономической оценки требуют сравнительного анализа и координации, что необходимо из-за различий в конечных значениях результатов, полученных с использованием

каждого из трех методов оценки, и заключается в определении средневзвешенного значения путем обоснования весовых коэффициентов.

Инвестиции в основной капитал, направленные на развитие сельского хозяйства по источникам финансирования и динамике площади сельскохозяйственных угодий в границах Российской Федерации за период с 2005 по 2015 год, можно увидеть в Приложениях 2, 3 соответственно.

Процесс экологической и экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения основан на принципе поэтапной проактивной подготовки. Результат и успех каждого из этапов оценки зависит от эффективного выполнения каждого из предыдущих этапов: сбор и анализ исходной информации, методическое обеспечение, сравнительный анализ и согласование результатов. Каждая оцениваемая территория требует дифференцированного подхода в связи с различными природно-экономическими условиями, поэтому выбор показателей и методологических подходов к выделению факторов среды должен быть обоснованным и строго индивидуальным [30].

Рассмотрим основные экологические факторы, влияющие на стоимость сельскохозяйственных земель:

- климатические факторы: среднегодовая температура, влажность;
- эдафические факторы: механический состав почвы, воздухопроницаемость почвы, кислотность почвы, химический состав почвы;
- орографические факторы: топография, высота над уровнем моря, уклон и экспозиция склона;
- засорение территории собственностью;
- изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды. Этот показатель отражает негативное влияние как непосредственно на имущество (снижение урожайности сельскохозяйственных земель, коррозия металлических конструкций зданий и сооружений и т. д.), так и на жителей

рассматриваемого имущества (проживающих в жилом здании, работающих в офисе и

т. д.);

- изменение физических параметров окружающей природной и техногенной среды объекта недвижимости: тепловые, волновые (свет, шум, электромагнит), радиация и т.д.;

- тепловое загрязнение. Этот фактор рассматривается как повышение температуры окружающей среды вокруг объекта, например, в связи с выбросами нагретого воздуха, выхлопных газов и воды из источников загрязнения (промышленных или других предприятий), расположенных вблизи данного объекта;

- естественный уровень содержания радиации в окружающей среде, в пространстве которой находится данное свойство.

Мы заключаем, что под экологическими или экологическими факторами при оценке недвижимости мы подразумеваем любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также состояние качества элементов недвижимости, которые влияют на ее рыночную стоимость.

Подводя итог первой главе, можно сказать, что для выделения сельскохозяйственных земель, осуществления операций по их продаже, оформления залоговых и других сделок, предусмотренных Законом, необходима оценка их рыночной стоимости.

На основе данных, полученных при расчете продуктивности сельскохозяйственного земельного участка, рыночная оценка земли проводится с использованием одного из методов и подходов оценки: метода оценки рыночной стоимости земли путем корректировки стандартной цены или метода оценки. Оценка рыночной стоимости земли путем корректировки кадастровой стоимости земли.

Чтобы определить стоимость аренды сельскохозяйственных земель, необходимо принять во внимание ряд факторов, таких как физические факторы, факторы окружающей среды и местоположение. Под земельной арендной платой понимается доход, регулярно получаемый собственниками земли, который не зависит от степени их участия в хозяйственной деятельности, осуществляемой на их земельных участках.

Под экологическими или экологическими факторами в оценке недвижимости понимается любое природное явление или состояние качества окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также состояние качества самих элементов недвижимости, влияющих на ее рыночную стоимость.

Глава II ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЙ

2.1 Общая характеристика территории Республики Татарстан

Республика Татарстан расположена на востоке Восточно-Европейской равнины, на слиянии Камы и Волги (рисунок 3).



Рисунок 3- Месторасположение Республики Татарстан на карте РФ

Площадь - 68 тыс. кв. км Столица - город Казань. Расстояние от Казани до Москвы - 797 км. В республике насчитывается 938 муниципалитетов (по состоянию на 1 января 2002 года). Крупнейшими городами (количество жителей на 1 января 2002 года, тыс. человек) являются Казань (1089,5), Набережные Челны (517,5), Нижнекамск (226,7), Альметьевск (142,8), Зеленодольск (99,8) (рис. 4).



Рисунок 4 - Крупные города Республики Татарстан

Население и труд. По состоянию на 1 января 2002 года население составляло 3768,2 тысячи человек: городское - 2791,9 тысячи (74,1%), сельское - 976,3 тысячи человек (25,9%). Национальный состав населения: татары - 48,5%, русские - 43,3, чуваша - 3,7, другие национальности - 4,5%. Плотность населения на 1 января 2002 года составляет 55,4 человек. / Кв. Км

Оценка структуры экономики. В 2000 году на долю промышленности приходилось 50,5% структуры ВРП, сельское хозяйство - 7,2%, строительство - 8,7%, транспорт - 3,9%, торговля и коммерческая деятельность по продаже товаров и услуг - 9,3%.

Промышленность. Ведущие отрасли промышленности: топливо (35,8% промышленного производства), машиностроение и металлообработка (24,5%), химическая и нефтехимическая (18,6%), электроэнергетика (6,3%).

Крупнейшие промышленные центры:

Казань - машиностроительная и нефтехимическая промышленность; производство самолетов Ил-62, Ту-204, Ту-214, двигателей, компрессоров,

вакуумной техники, компьютеров, медицинской техники, газовой техники, синтетического каучука, пленок и пленок, обуви и меховых изделий.

Зеленодольск - производство кораблей, рефрижераторов.

Набережные Челны - крупнейший центр по производству тяжелых грузовиков КамАЗ в России.

Елабуга - в 2006 году сдан в эксплуатацию завод легковых автомобилей.

Альметьевск - отправная точка и транзитный узел нескольких нефте- и газопроводов.

Нижнекамск - центр химической, нефтехимической, нефтеперерабатывающей и шинной промышленности.

Чистополь - часовой завод.

Заинск, Нурлат и Буинск являются центрами сахарной промышленности (Республика Татарстан производит 4% российского сахара).

Республика Татарстан является одним из бастионов экономики Поволжья и важным интеграционным центром. Она производит 42% шинного производства в России, 17% синтетических смол и пластмасс, 20% синтетического каучука, более 50% газовых турбин, 17% компьютеров, 10% нефтяного оборудования и холодильников.

Сельское хозяйство. Зерновые культуры преобладают в посевах (Республика Татарстан занимает 7-8 место среди регионов России по сбору зерна); из технических культур - сахарная свекла; Татарстан находится на 4-м месте в России по валовому урожаю картофеля (1,5 млн. тонн). Развиты садоводство, животноводство мясомолочного направления, овцеводство (более 21% стрижки в стране), птицеводство, пчеловодство.

Природные ресурсы. Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышениями на

правом берегу Волги и юго-востоке республики. 90% территории лежит на высоте не более 200 м над уровнем моря.

Более 16% территории республики занимают леса, состоящие в основном из лиственных деревьев (дуб, липа, береза, осина), хвойных - сосна и ель.

Климат умеренно-континентальный. Иногда случаются засухи. Средняя температура января (самый холодный месяц) -14С, июля (самый теплый месяц) + 19С. Среднее количество осадков составляет от 460 до 520 мм. Вегетационный период составляет около 170 дней.

Почвы очень разнообразны - от серых лесных и подзолистых на севере и западе до различных видов черноземов на юге республики (32% площади).

Основным богатством недр Татарстана является нефть. В республике добыто 800 миллионов тонн извлекаемой нефти. Оценочные запасы составляют более миллиарда тонн. Попутный газ добывается вместе с нефтью - около 40 кубометров за 1 тонну масла. В республике также имеются промышленные запасы известняка, доломитов, строительного песка, глины для производства кирпича, строительного камня, гипса, песка и гравия, торфа. Имеются перспективные запасы нефтяного битума, бурого и каменного угля, горючих сланцев, цеолитов, меди и бокситов.

Крупнейшими реками являются Волга и Кама, а также два притока Камы - Вятка и Белая. Общий сток четырех рек в год составляет 234 миллиарда кубометров (97,5% от общего стока всех рек). Помимо них, по территории республики протекает около 500 небольших рек длиной не менее 10 км и многочисленных ручьев. Большие запасы водных ресурсов сосредоточены в двух крупнейших водохранилищах - Куйбышевском и Нижнекамском. В республике более 8 тысяч небольших озер и прудов.

Недра республики содержат значительные запасы подземных вод - от сильно минерализованных до слабо засоленных и пресных.

Транспортные и межрегиональные коммуникации. Протяженность железных дорог составляет 865 км; асфальтированные дороги - 12 641 км; Чтобы соединить Приволжский и Прикамский районы с Закамьем, через плотину Нижнекамской ГЭС (Агрыз-Акбаш, 231 км) была проложена железная дорога, а через Каму в горах Сорочей прошел автомобильный переход. Водные пути - реки Волга и Кама, низовья реки Белой - используются очень интенсивно. Существуют крупные аэропорты в Казани, Набережных Челнах, Бугульме.

Внешнеторговый оборот республики в 2001 году составил 3 173,7 млн долларов, в том числе экспорт - 2826,8 млн долларов.

Формирование рыночных отношений и рыночной инфраструктуры. Общая численность предприятий в республике составляет 62,2 тысячи человек. 16,5 тыс. Малых предприятий работают в промышленности и строительстве, в основном в сфере торговли и общественного питания. Формируются акционерные предприятия (сейчас их 27). Приватизировано 77 предприятий. Развитие рыночных отношений в регионе характеризуется увеличением числа предприятий, находящихся в частной собственности - на 61,7%, в муниципальной собственности - на 11,4% и в государственной собственности - только на 7%.

2.2 Состояние земель сельскохозяйственного назначения в Республике Татарстан

Общая площадь сельскохозяйственных угодий в Республике Татарстан составляет более 4 600 000 га.

Общая площадь сельскохозяйственных земель, переданных другим категориям земель, в 2019 году сократилась на 3100 га (в 2017 году - на 10 800 га). Большая часть сельскохозяйственных земель была переведена в

категорию земель населенных пунктов в связи с выделением земли многодетным семьям.

В прошлом году более 23 000 гектаров заброшенных земель были вовлечены в сельскохозяйственный оборот. На двух земельных участках в Пестречинском районе были приняты судебные решения о прекращении права постоянного бессрочного пользования.

Следует отметить, что неиспользование сельскохозяйственных земель является нарушением земельного законодательства. За его несоблюдение предусмотрены штрафы: от 3000 до 5000 рублей - для физических лиц, от 4000 до 6000 рублей - для должностных лиц, от 80 000 до 100 000 рублей - для юридических лиц. Кроме того, лица, которые не использовали свои сельскохозяйственные угодья более трех лет подряд, могут быть принудительно лишены соответствующего права владеть и пользоваться землей.

Общая площадь земель Республики Татарстан составляет 6783,7 тыс. га, из которых сельскохозяйственные земли - 4667,6 тыс. га, промышленность, транспорт, связь, энергетика, оборона и другие специальные цели - 81,6 тыс. га (1,2%), земли лесного фонда - 124,7 тыс. га (1,8,3%), земли водного фонда - 438,9 тыс. га (6,5%), земли особо охраняемых природных территорий - 13,2 тыс. га (0,2%).

Большая часть территории республики занята сельскохозяйственными угодьями - 4667,6 тыс. га, или 68,8%, из которых 4368,2 тыс. га сельскохозяйственных угодий, в том числе пашни - 3362,6 тыс. га. Сельскохозяйственные земли - пахотные земли, сенокосы, пастбища, отложения, земли, занятые многолетними насаждениями, имеют приоритетное использование и подлежат особой защите.

Вопросы рационального и эффективного использования сельскохозяйственных земель, их защиты от эрозии и, в конечном итоге,

повышения плодородия почв решаются в рамках проектов управления земельными ресурсами на фермах. До 1990 года все сельскохозяйственные предприятия республики были обеспечены таким проектом. В результате реорганизации фермерских хозяйств было нарушено перераспределение земель между новыми сельскохозяйственными единицами, изменение структуры земель, система севооборота, проект распределения лесополос, дорог и других объектов. В результате во многих хозяйствах отсутствует рациональная структура посевных площадей. В настоящее время только 17% коллективных сельскохозяйственных предприятий и 26% фермерских хозяйств имеют внутрихозяйственные проекты по управлению земельными ресурсами; в других хозяйствах организация территории хаотична, без какой-либо системы.

За последние 10 лет управление внутрихозяйственными землями осуществлялось только в 218 бывших колхозах и совхозах, в 2002 году эти работы проводились только в 21 из 250 хозяйств, предусмотренных программой. В 2003 году подготовка проектов землеустройства началась только во второй половине года после выделения средств из республиканского бюджета Республики Татарстан.

Глава III СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

3.1 Обоснование ценности земель сельскохозяйственного назначения на основе интегральных показателей

Основными характеристиками сельскохозяйственных земель являются плодородие почвы (точка соприкосновения), технологические свойства почвы (энергоёмкость, топография, каменистость, очертания) и расположение сельскохозяйственных земель относительно баз снабжения и точек продажи.

Выражение для оценки почвы бонита учитывает только наиболее распространенные агроклиматические факторы. Содержание и состав гумуса, кислотнo-основные условия, выщелачивание почвы, гидроморфизм и другие не включены в это выражение. Может показаться, что полученная таким образом оценка бонита отражает естественное плодородие почвы, но это не

так. Это выражение не отражает экономическое плодородие почвы, так как не учитывает систему агротехнических, агрохимических, гидротехнических и агролесоводственных мероприятий. Кроме того, низкий уровень информативности общего показателя свойств почвы заслуживает внимания; Несмотря на большую разницу в характеристиках основных типов почв, величина (V) колеблется в очень узких пределах - 0,67-1,0. Таким образом, невозможно использовать выражение, так как оно не характеризует ни естественное, ни экономическое плодородие почвы. Выражение для оценки бонусного балла должно учитывать основные природные и экономические факторы, определяющие плодородие почвы. Эти требования четко прописаны в Земельном кодексе. Для определения расчетной продуктивности в Методических рекомендациях используются фактические данные о урожайности основных сельскохозяйственных культур и сенокосов за 1971-2018 гг. Такой подход к определению ожидаемой производительности не приемлем; фактически он обеспечивает сохранение существующей обширной и исчерпывающей системы сельского хозяйства и не требует от землепользователей использования современных интенсивных технологий. Странно, что годы с самой низкой урожайностью используются для оценки производительности.

Таблица 4 - Урожайность зерновых культур за период с 1971 по 2018 гг. по Республике Татарстан

Годы	1971-1975	1976-1980	1981-1985	1986-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2010	2018-2015	2016-2018
ц/га	12,9	13,8	13,0	15,3	14,8	11,8	15,6	19,4	19,6	23,1

Для более подробного рассмотрения приведем график по динамике урожайности зерновых культур за период с 1971 по 2015 года.

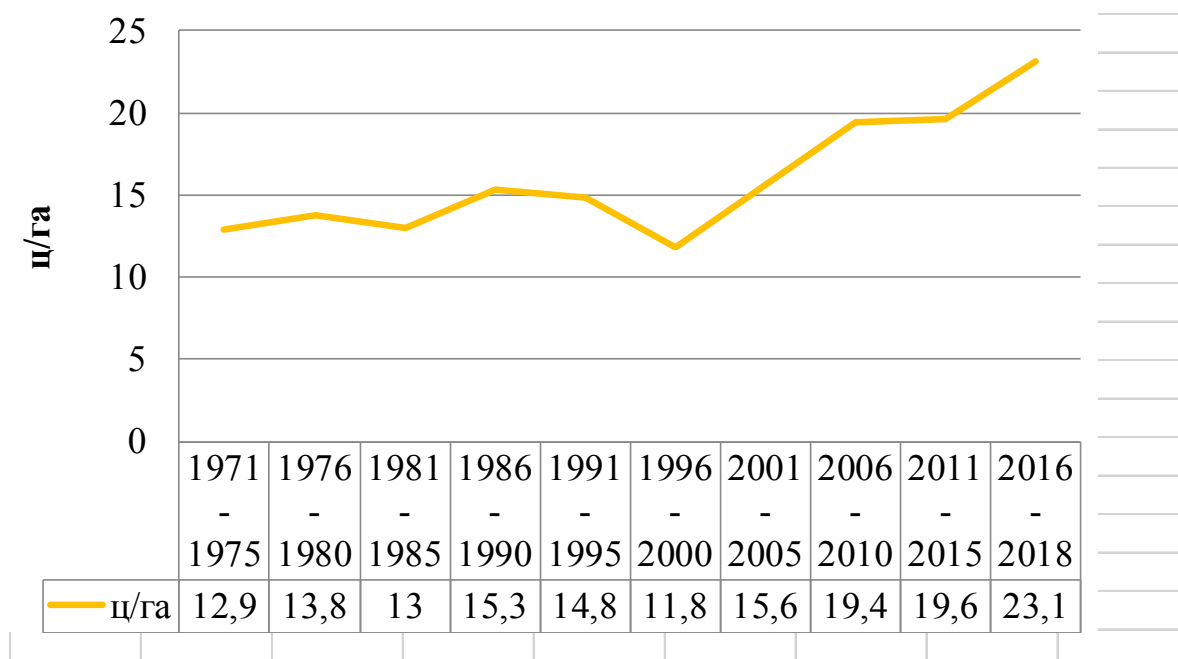


Рисунок 5 – Динамика урожайности зерновых культур за период
с 1971-2018 гг., ц/га

Эти данные показывают, что используются рассчитанные урожаи, которые не превышают 0,3-0,5 от климатических.

В таблице 5 приведена стоимость валовой продукции в кадастровых ценах, руб./га.

Таблица 5 - Стоимость валовой продукции в кадастровых ценах, руб./га за
2016-2018 г.

Экономический район	Пашня			Сенокосы			Пастбища		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
Северный	363	-	-	140	-	-	73	-	-
Северо-Западный	412	1272	747	100	382	311	79	328	268
Центральный	434	1005	472	107	249	171	57	147	102
Волго-Вятский	384	584	337	120	205	155	51	112	76
Центрально-Черноземный	542	747	-	102	258	147	33	105	-
Поволжский	306	1017	345	110	371	177	26	131	82
Северо-Кавказский	641	1414	-	126	-	-	50	114	-
Уральский	324	769	266	88	481	139	30	58	40
Западно-Сибирский	308	498	360	83	133	123	36	49	48
Восточно-	252	-	-	80	-	-	23	-	-

Сибирский									
Дальневосточный	360	1137	387	143	131	131	51	66	58
В целом по РФ	385	1092	471	99	301	186	36	144	144

Примечание: 1 - не востребованная земля; 2 - орошаемая земля; 3 - осушенная земля.

Из таблицы 5 можно сделать вывод, что величина валовой продукции по кадастровым ценам варьируется от 23 руб./га до 1414 руб./га в зависимости от экономической площади, земель, принадлежащих пахотным землям, сенокосам или пастбищам, а также земель, принадлежащих земли сельскохозяйственного назначения, исправленные, орошаемые или осушенные земли.

Следует отметить, на наш взгляд, некоторые проблемы с кадастровой оценкой земель сельскохозяйственного назначения: в соответствии с Методологией определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, предполагаемые затраты определяются фактическими затратами на сельскохозяйственное производство от 1 га на период 1992 -1998 гг. Расчетное производство основано на данных за 1966-1998 гг.

Недостатком определения кадастровой стоимости является также расчет среднегодовой доходности без оценки коэффициента вариации, то есть без учета устойчивости сельскохозяйственного производства. Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий, проводимая в соответствии с существующей методологией, не соответствует ее экологической оценке.

На наш взгляд, при обосновании стоимости сельскохозяйственных угодий на основе интегральных показателей следует более детально рассмотреть такой показатель, как оценка почвенного бонита.

Оценка почвы бонита в существующих условиях осуществляется в следующей последовательности: определяются основные свойства почвы,

которые оказывают наибольшее влияние на их плодородие. Эти свойства включают в себя общие запасы и состав гумуса, кислотно-щелочной режим, наличие доступных элементов минерального питания; рассчитаны средние значения этих показателей для основных типов почв; Оценка почвенного бонита рассчитывается по совокупности свойств почв по основным группам земель. Бонусный балл рассчитывается по формуле:

$$S=0,011(G_r+0,2G_{\phi})+8,5\sqrt{NPK \times \delta}+5,1\exp(-\frac{H_z}{4}), \text{ где}$$

S – балл бонитета почв;

G_r и G_{ϕ} - запасы гуматного и фульватного гумуса, т/га;

NPK – содержание минеральных элементов, в долях от максимального их содержания в почвах;

δ - коэффициент, учитывающий эффективность использования удобрений;

H_z – гидролитическая кислотность, мг-экв/100 г. Содержание NPK в почвах, в долях от максимального, зависит от содержания гумуса.

Таблица 6 - Содержание NPK в почве в зависимости от содержания гумуса по РТ за 2016-2018 г., ед.

NPK	Содержание NPK в зависимости от содержания гумуса, в долях от максимального							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Азот	0,42	0,67	0,90	0,92	0,97	1,00	1,00	1,00
Фосфор	0,06	0,15	0,25	0,40	0,47	0,50	0,51	0,52
Калий	0,57	0,80	0,90	0,97	0,99	1,00	1,00	1,00

Давайте определим общий балл почвенного бонита в существующих условиях, принимая во внимание факторы, ограничивающие плодородие. К этим факторам относятся рН, эрозия почвы и содержание минеральных питательных веществ (система агрохимического обслуживания).

Таблица 7 - Влияние pH на свойства почв и эффективность использования минеральных удобрений

Значения pH	4	5	6	7	8
H_r , мг-экв/100 г	6,0	4,5	3,0	1,8	0,5
δ , в долях от 1	0,1-0,2	0,4-0,6	0,8-1,0	1,0	0,9
G_r/G_ϕ	0,5	0,95	1,40	1,76	2,2

Таблица 8 - Влияние смывости почв на содержание гумуса, ед.

Показатели	Степень смывости почв		
	Слабая	Средняя	Сильная
Снижение запасов гумуса	0,75-0,95	0,50-0,75	0,30-0,50

Из таблицы 8 можно сделать вывод, что при слабой степени эрозии почвы уменьшение запасов гумуса составляет 0,75-0,95; в среднем 0,50-0,75; с сильным, 0,30-0,50. Следовательно, чем выше степень эрозии почвы, тем меньше количество запасов гумуса.

Определение почвенного бонита в прогнозных условиях с учетом выполнения агротехнических, агрохимических, агролесоводческих и других мероприятий, обеспечивающих устранение или минимизацию факторов, ограничивающих плодородие почвы. Расчет основан на формуле, которая учитывает изменения в содержании и составе гумуса, внесение минеральных удобрений и регулирование кислотно-основных условий.

На наш взгляд, следует также отметить, что интегрированные показатели для оценки сельскохозяйственных земель включают местоположение сельскохозяйственных земель относительно баз снабжения и точек продаж. Это связано с тем, что чем ближе сельскохозяйственные угодья находятся к точкам продажи, тем они экономичнее для производителя, поскольку транспортные расходы значительно снижаются. Поэтому при оценке сельскохозяйственных земель следует иметь в виду, что чем ближе сельскохозяйственные земли находятся к базам снабжения и точкам продажи, тем выше стоимость земельного участка. Плодородие

почвы (оценка Бонитета), технологические свойства почв (энергоёмкость, топография, каменистость, разграничение) и расположение сельскохозяйственных угодий относительно баз снабжения и точек продажи.

При оценке сельскохозяйственных земель следует учитывать, что чем ближе сельскохозяйственные земли по отношению к базам снабжения и точкам продажи, тем выше стоимость земли.

3.2 Методика определения оценочной продуктивности и оценочных затрат при проведении кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

В 2005 году приказом Минэкономразвития России утверждены Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Целью методических рекомендаций является кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий, включая определение конкретных показателей кадастровой стоимости каждой из 6 групп земель, в том числе:

- сельскохозяйственные угодья;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, защитными полосами, зданиями, сооружениями, нарушенными землями;
- земля под закрытыми водоемами;
- земли под древесно-кустарниковой растительностью (кроме защитных полос), болота;
- земли под лесами, не переданные в порядке, установленном законодательством, в земли лесного фонда;
- земля подходит для оленьих пастбищ.

При проведении кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на уровне субъектов Российской Федерации на 1 га сельскохозяйственных угодий определяются следующие показатели:

расчетная продуктивность (валовая продукция в рублях и в центнерах кормовых единиц); сметные расходы; валовая себестоимость продукции; Расчетный доход от аренды и кадастровая стоимость. Первые два из вышеперечисленных показателей (расчетная производительность и затраты) служат базовыми стандартами для кадастровой оценки в субъекте Российской Федерации. Рассмотрим методологию определения предполагаемой производительности и предполагаемых затрат более подробно.

Определение расчетной производительности в существующих условиях осуществляется в следующей последовательности:

- расчетная продуктивность для существующих условий определяется с учетом фактического состояния земель сельскохозяйственного назначения и системы земледелия по формуле:

$$Y = Y_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8, \text{ где}$$

Y_0 - потенциальная продуктивность (урожайность) сельскохозяйственных культур при оптимальных условиях ($K_1, K_2, \dots, K_8 = 1$). Y_0 определяется по данным Государственных сортоиспытательных участков Госсортсети за последние 5 лет. При отсутствии таких данных, Y_0 определяется расчетом по формуле:

$$Y_0 = (\text{ФАР} \times \eta) / (2 \times \alpha (100 - w)), \text{ где}$$

ФАР – фотосинтетически активная радиация, мДж/га;

η - коэффициент полезного использования ФАР, %.

α - соотношение масс основной и побочной продукции;

w – содержание влаги в сельскохозяйственной продукции.

Рассмотрим значения α и w для конкретных сельскохозяйственных культур.

Прогнозируемая производительность определяется в следующем порядке:

- оценивается состав основных факторов, ограничивающих продуктивность сельскохозяйственных угодий;
- определяются значения коэффициентов K_i , включенных в формулу 3;
- обосновывается состав и соотношение комплексной мелиорации земель, обеспечивающей устранение или максимальное снижение ограничивающих факторов;
- определяет прогнозируемую продуктивность сельскохозяйственных угодий.

Определение сметных расходов осуществляется в следующей последовательности:

- определены годовые фактические затраты на 1 га посевов основных культур за последние 5 лет;
- фактические затраты определяются по отношению к средним затратам в Российской Федерации;
- определены средние показатели стоимости основных культур за рассматриваемый период;
- расчетные затраты рассчитываются для основных сельскохозяйственных культур в существующих условиях путем умножения фактических затрат на индекс средней стоимости для данного субъекта Российской Федерации;
- оценочные сметные затраты на 1 га сельскохозяйственных культур определяются с учетом использования комплексной системы мелиорации, современных технологий сельскохозяйственного производства и повышения продуктивности сельскохозяйственных земель.

3.3 Повышение эффективности земельно-имущественных отношений на основе оценки земельных участков

Земля является важнейшим источником средств к существованию и социального благосостояния, борьба за нее всегда была жестокой. Каждое государство должно регулировать земельные отношения. Его целью является разрешение противоречий и реализация интересов отдельных социальных групп и отдельных лиц, развитие производства, научно-технический прогресс, совершенствование систем управления и т.д.

На данный момент земельно-ресурсный потенциал нашего государства является мощным социально-экономическим ресурсом, который, к сожалению, используется крайне неэффективно. Российское землепользование уникально по размерам, но на земельном рынке Российской Федерации существует ряд проблем.

По нашему мнению, наиболее важной проблемой Земельного рынка Российской Федерации является большое количество земли в государственной собственности - на данный момент около 92% всей земли в России находится в государственной собственности.

На сельскохозяйственных землях государственная собственность составляет 67%.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли таких категорий земель, как земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленного назначения и земли населенных пунктов, могут находиться в частной собственности. Рассмотрим соотношение государственной и частной собственности в зависимости от категории земли в таблице 9.

Таблица 9 - Итоги процесса разграничения государственной собственности на землю в субъектах Российской Федерации (на 1 января 2019 года, тыс. га)

Федеральные округа,	Земли сельскохозяйственного назначения, из них
---------------------	--

субъекты Российской Федерации	в государственной и муниципальной собственности	в частной собственности
Центральный федеральный округ	12214,7	6920,1
Северо-Западный федеральный округ	29730,6	14638,4

Продолжение таблицы 9

Южный федеральный округ	13658,2	7264,2
Северо-Кавказский ф.о	8929,7	4937,4
Приволжский федеральный округ	23187,4	12795,4
Уральский федеральный округ	40077	20759,3
Сибирский федеральный округ	67125,1	33950,5
Дальневосточный федеральный округ	63395,2	26552,6
Итого по России	258317,9	127817,9

Сельскохозяйственные земли, поселения и промышленные земли также в большей степени принадлежат государству.

На наш взгляд, это главная проблема развития рынка земли в России. Рассмотрим следующую, на наш взгляд, проблему рынка земли в Российской Федерации - земельный налог.

В современном государстве налоги обеспечивают основную часть доходов бюджетов всех уровней. Помимо фискальной функции, налоговый

механизм используется для воздействия экономики государства на общественное производство, его динамику и структуру, стимулируется рост производства через налоговую систему. В настоящее время для устойчивого экономического развития страны одной из важнейших задач государства является вовлечение земельных ресурсов в экономический оборот и повышение эффективности их использования. Основными причинами, препятствующими этому, являются проблемы, существующие в сфере земельных отношений. Актуальность их решения связана с повышением роли земельного налогообложения в формировании доходов местного бюджета, что позволяет территориальным органам более широко проявлять инициативу.

Основной целью налогообложения собственности на землю является пополнение местных бюджетов, а потому земельный налог действует исключительно в роли местных платежей. Несмотря на положительную тенденцию повышения земельного налога, на наш взгляд, существует ряд проблем, связанных с формированием различных элементов этого налога:

а) существует неучтенное землепользование, например, по оценкам Торгово-промышленной палаты РФ, пока в Росреестре зарегистрировано только 60% земельных участков, и на данный момент 40% земель не облагается налогами и налогами.

б) кадастровых данных недостаточно для правильного расчета земельного налога (например, нет разрешенного типа использования), или эти данные ненадежны.

в) данные о земельном участке или правообладателе в Росреестре не актуальны и должны регулярно обновляться.

На наш взгляд, одной из проблем развития рынка земли в России является низкий уровень штрафов за нарушение земельного законодательства.

Меры административной ответственности за нарушение земельного законодательства установлены ст. 125 Трудового кодекса РФ, Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, Указа Президента Российской Федерации от 16 декабря 1993 г. № 2162 «Об усилении государственного контроля за использованием и охраной земель в процессе земельной реформы» и Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Данные показывают, что штрафы за нарушения в области земельного законодательства, предусмотренные Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, минимальны, штрафы для граждан составляют от 100 до 5000 рублей, что в настоящее время не может остановить правонарушителей и приводит к рецидиву. На наш взгляд, такие незначительные суммы штрафов являются проблемой для развития рынка земли в России.

По нашему мнению, для повышения эффективности земельно-имущественных отношений должны быть приняты такие меры как:

а) ужесточение санкций за нарушение земельного законодательства, приватизация земель. Таким образом, система материальных лишений заставит граждан быть более внимательными к нормативным требованиям земельного законодательства;

б) пересмотр системы приватизации земли. Минимизировать множество «бумажных» факторов;

в) улучшение налогообложения на землю. Устранить многократное толкование правовых норм земельной площади, тем самым предоставляя гражданам возможность самостоятельно решать возникающие проблемы.

На основании нашего анализа проблем земельного рынка России мы предлагаем методы их решения и отображаем их в таблице 10.

Таблица 10 - Проблемы земельного рынка и пути их решения

Проблема	Путь решения
1. Подавляющее большинство земель Российской Федерации (92%) находится в государственной собственности.	а) Российская Федерация располагает самыми обширными земельными ресурсами, но зачастую это национальное богатство страны используется не по назначению, поэтому следует устранить проблемы перевода земель из одной категории в другую. б) Провести приватизацию земель. По нашему мнению, это существенно увеличит эффективность использования земельных ресурсов.

Продолжение таблицы 10

2.Налогообложение, а именно земельный налог, имеет ряд недостатков, которые необходимо устранить.	а) Устранить неучтенное землепользование. б) Собрать достаточное количество данных кадастра для корректного исчисления земельного налога и проследить, чтобы эти данные были достоверны. в) Регулярно обновлять данные по земельному участку или правообладателю в Росреестре. г) Проследить за регистрацией земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома и исключить незарегистрированные. д) Устранить ошибки при передаче данных из Росреестра в налоговую службу. е) убрать двойственность законодательства в вопросах формирования земельных участков; ж) провести мониторинг уже сформированных земельных участков на предмет их со-ответствия действующему законодательству; з) актуализировать все базы данных по объектам и субъектам земельных отношений
3. Минимальный размер штрафных санкций за нарушения в сфере земельного законодательства, предусмотренные Кодексом РФ об административных правонарушениях.	а) Увеличить размер штрафных санкций за нарушения в сфере земельного законодательства, предусмотренного Кодексом РФ об административных правонарушениях. б) Ужесточить меры ответственности, при неуплате штрафных санкций за нарушения в сфере земельного законодательства, предусмотренного Кодексом РФ об административных правонарушениях

При оценке сельскохозяйственных земель следует учитывать, что чем ближе сельскохозяйственные земли по отношению к базам снабжения и точкам продажи, тем выше стоимость земли.

При проведении кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на уровне субъектов Российской Федерации на 1 га земель сельскохозяйственного назначения определяются следующие показатели: расчетная продуктивность; сметные расходы; валовая себестоимость продукции; Расчетный доход от аренды и кадастровая стоимость. Первые два из вышеперечисленных показателей (расчетная производительность и

затраты) служат базовыми стандартами для кадастровой оценки в субъекте Российской Федерации.

Сметные расходы определяются в следующем порядке:

- определены годовые фактические затраты на 1 га основных культур за последние 5 лет;
- фактические затраты определяются по отношению к средним затратам в Российской Федерации;
- определена средняя стоимость основных культур за рассматриваемый период;
- расчетные затраты рассчитываются для основных сельскохозяйственных культур в существующих условиях путем умножения фактических затрат на индекс средней стоимости для данного субъекта Российской Федерации;
- оценочные сметные затраты на 1 га сельскохозяйственных культур определяются с учетом использования комплексной системы мелиорации, современных технологий сельскохозяйственного производства и повышения продуктивности сельскохозяйственных земель.

Эта методика регламентируется государством и закрепляется специализированными методическими рекомендациями.

Обширный практический опыт в кадастровой оценке земель по категориям земель в России позволяет значительно повысить эффективность кадастровой оценки земельных ресурсов без дополнительных вложений, поскольку основная масса проблем в организационно-методическом плане.

Во-первых, самое важное - совершенствование информационного обеспечения кадастровой оценки земель.

Рыночная цена сделки с недвижимостью не зарегистрирована. В целях кадастровой оценки земельных участков на основании государственного контракта регистрационная служба не выполняет зарегистрированные сделки

по запросу оценщика. Потому что это не предусмотрено программным обеспечением и законодательством.

Оценщик заинтересован в конкретной категории сделок из базы данных регистрационного отдела Росреестра за определенный период. Чиновник отвечает, что выполнить такой запрос невозможно, это не предусмотрено в программе. В общем, сначала платят 300 рублей за информацию об одном объекте, а затем запрашивают конкретную транзакцию. Затем мы предоставим вам информацию о сделке, но без цены. Это называется ерунда, а не система государственной регистрации прав на недвижимость. Получается, что оценщик должен знать и запрашивать информацию об известной ему транзакции. Но оценщик не может заранее знать, где и что зарегистрировано для этой категории недвижимости или типа прав на недвижимость.

Далее, как понять и использовать систему кадастрового учета земельных участков. Если из 300 земельных участков, выданных кадастровой палатой для целей кадастровой оценки, специалисты Министерства природных ресурсов Забайкальского края не могут найти в общей сложности 40 земельных участков, с которыми они постоянно работают. Необходимо установить элементарный порядок при оформлении земельного участка. А именно:

Для каждой категории земель существует утвержденный, многократно проверенный метод кадастровой оценки земельных участков. Мы не будем говорить о его качестве. Однако для каждой категории земельных участков необходимая информация для кадастровой оценки известна именно там, где эта информация находится. Почему этой информации еще нет в кадастровой регистрации. И каждый раз другой оценщик кадастровой оценки заявок на землю ищет информацию, известную по своему составу и местоположению, но по какой-то причине ее нет в кадастровой регистрации. Информация о

земельном участке, необходимом для кадастровой оценки, должна быть включена в кадастровый учет земельных участков. Если федеральные органы не решат вопрос об информационном обеспечении кадастровой регистрации, то наше предложение субъектам Федерации, заинтересованным в увеличении налоговой базы, решением межведомственной комиссии федерального субъекта утверждает инструкции по кадастровой регистрации каждой категории земельных участков, определяющая перечень показателей кадастрового учета и лиц, ответственных за предоставление такой информации в кадастровую палату.

Если вы предполагаете, что известная информация, необходимая для кадастровой оценки земли для каждой категории земель, будет предметом кадастровой регистрации, то 90% информационных проблем кадастровой оценки земли будут удалены. Стоимость кадастровой оценки земельных участков значительно снижается.

Второй, не менее важный аспект, на наш взгляд, экспертная составляющая необоснованно практически исключается из технологии кадастровой оценки земельных участков. Экспертные оценки являются неотъемлемой частью рынка и должны быть частью технологии кадастровой оценки земли. На фоне отдельных, не связанных между собой данных о рынке недвижимости опыт риэлторов, оценщиков и других субъектов имущественных отношений чрезвычайно важен для информации. В специальном программном обеспечении для кадастровой оценки земель по категориям земель должна быть электронная анкета для экспертов, использующих различные методы экспертного опроса (рейтинг, рейтинги, метод парных сравнений и т. д.).

Третий и первый наиболее важный аспект кадастровой оценки земель, теоретическое обоснование методов кадастровой оценки. Нынешнее положение дел не соответствует реалиям сегодняшнего дня. Ссылка на

статистические модели является простым шагом чиновника и законодателя, но, как выясняется, не решает проблему кадастровой оценки. Отсутствие теоретических основ кадастровой оценки существенно снижает качество и эффективность кадастровой работы в целом. Очевидные единичные и систематические ошибки в кадастровой оценке земельных участков могут быть исключены только на основе применения теоретических моделей рыночной стоимости земельных участков по категориям земель.

Предложения в Национальный совет по оценке.

1. Сформулировать положение о регистрации цен сделок с предварительным условием существования отчета оценщика. Установите сроки и ответственных за принятие этой законодательной инициативы.

2. Предложить Росреестру утвердить инструкции по кадастровой регистрации земельных участков для каждой категории земель, в которой учитывается полный перечень данных, необходимых для кадастровой оценки земельных участков.

3. Требовать модификации программного обеспечения для кадастровой регистрации объектов недвижимости, что позволяет по запросу получать информацию о зарегистрированных сделках. Теперь можно запросить только определенную транзакцию или статистику транзакций, уже известную откуда-то еще - количество зарегистрированных транзакций за определенный период.

4. Доработать методы кадастровой оценки земельных участков по категориям земель на основе обобщения накопленного практического положительного опыта у субъектов России.

5. Предложить Росреестру обязательно дополнить специальное программное обеспечение электронной анкетой эксперта.

Глава IV ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

При переходе к рыночной экономике вопросы собственности на землю в сельском хозяйстве приобретают особое значение. Формирование различных форм собственности и управления на селе напрямую связано с развитием отношений собственности на землю. Эффективность репродуктивного процесса в сельскохозяйственном производстве зависит в основном от этого [1].

Оценка бонета рассчитывается по отношению к лучшим почвам в России для зерновых культур.

$$B_3 = 8,2 \times V \frac{\sum_{i=10}^t 0 \times KU}{KK + 70}, \text{ где}$$

B_3 – балл бонитета (от 0 до 100); $\sum_{i=10}^t 0$ – сумма активных температур, °C;

КУ – коэффициент увлажнения, $KY = O_c / E_0$; O_c – сумма атмосферных осадков, мм; E_0 – испаряемость, мм; КК – коэффициент континентальности,

$$KK = \frac{360 \times \Delta t}{\varphi + 10}, \text{ где}$$

Δt – разница между максимальной и минимальной температурой самого жаркого и самого холодного месяцев, °С;

φ – широта местности, градусы;

V – суммарный показатель свойств почв, ед.

Таблица 11 - Расчетные величины суммарного показателя свойств почв по Республике Татарстан за 2016-2018 г., ед.

Почвы	V	Почвы	V
Подзолы и подзолистые	0,67	Лугово-черноземные:	
Дерново-подзолистые	0,73	Лесостепной зоны	0,92

Продолжение таблицы 11

Бурые лесные	0,81	Степной зоны	0,96
Светло-серые лесные	0,78	Темно-каштановые	0,86
Южные	0,92	Каштановые	0,81
Темно-серые лесные	0,86	Светло-каштановые	0,78
Черноземы: Оподзоленные	0,92	Лугово-каштановые	0,90
		Коричневые	0,85
Выщелоченные	0,96	Светло-коричневые	0,88
Типичные	1,00	Сероземы	0,90
Обыкновенные	0,96	Дерново-карбонатные	0,91

Из таблицы 11 можно сделать вывод, что максимальное оценочное значение общего показателя свойств почвы составляет 1,00 и относится к

типичным почвам, а минимальное значение составляет 0,73 и относится к дерново-подзолистым почвам.

Таблица 12 - Значения коэффициентов α и w для конкретных сельскохозяйственных культур по РТ за 2016-2018 г

Сельскохозяйственная культура	α , пп	w , %
Зерновые	2,50	14
Многолетние травы на сено	1,00	16
Картофель	1,70	80
Корнеплоды	1,40	85
Овощи	1,25	80

Из таблицы 12 можно сделать вывод, что для коэффициентов α и w существуют определенные значения в зависимости от конкретного типа культуры. Так, многолетние травы на сене имеют наименьшее значение α - 1,00, злаки - наибольшее - 2,50. Значение w достигает максимума у корнеплодов и равно 85, а у зерновых это значение равно 14.

Значения коэффициентов α и w для конкретных сельскохозяйственных культур представим в рисунках 5,6.

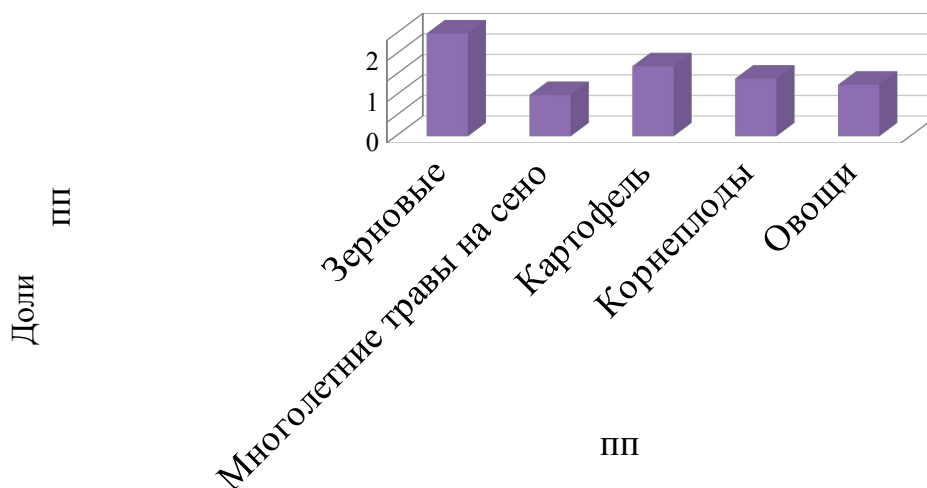


Рисунок 6 - Значения коэффициентов α для конкретных сельскохозяйственных культур

Минимальное значение α достигает у многолетних трав на сено и равно 1, максимальное – 2,5 у зерновых.

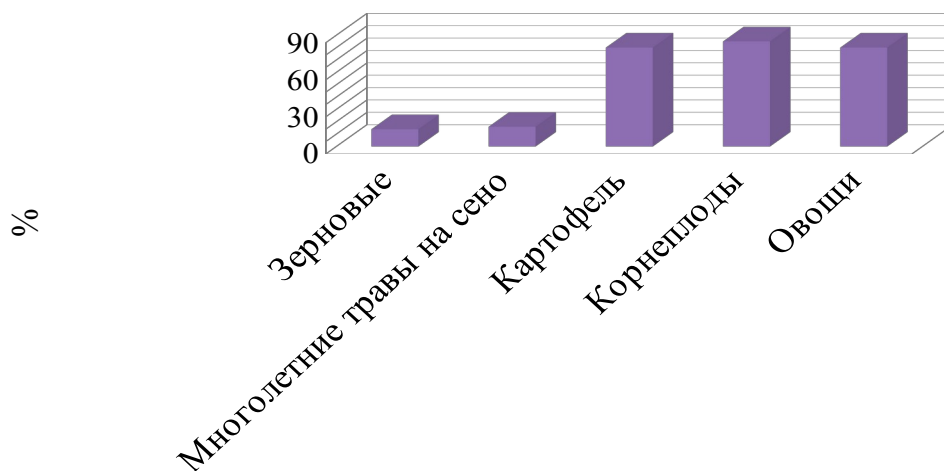


Рисунок 7 - Значения коэффициентов w для конкретных сельскохозяйственных культур

Значения w по картофелю, корнеплодам и овощам значительно не отличаются и равны 80, 85 и 80 соответственно. Тогда как зерновые и многолетние травы на сено имеют значительно меньшие значения – 14 и 16 соответственно.

Рассмотрим определение коэффициентов, входящих в формулу 3.

K_1 – коэффициент, учитывающий фактическую влажность корнеобитаемого слоя почвы. Для данного коэффициента представим таблицу 13.

Таблица 13 - Значения коэффициента K_1 для различных сельскохозяйственных культур в зависимости от влажности корнеобитаемого слоя почвы

Влажность почвы	Зерновые	Многолетние травы	Корнеплоды	Картофель	Овощи
0,5 ППВ	0,50	0,11	0,20	0,29	0,22
0,6 ППВ	0,79	0,32	0,43	0,58	0,46
0,7 ППВ	0,98	0,58	0,72	0,84	0,72
0,8 ППВ	0,96	0,87	0,94	0,98	0,95
0,9 ППВ	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00

Из таблицы 13 можно сделать вывод, что наименьшее значение коэффициента $K_1=0,11$ достигается, когда влажность почвы составляет 0,5 ППВ для сельскохозяйственных культур – многолетних трав. Наибольшее значение составляет 1,00, достигнутое при содержании влаги в почве 0,9 ППВ для многолетних трав, корнеплодов, картофеля и овощей.

K_2 – это коэффициент, который учитывает наличие минеральных элементов питания для растений.

$$K_2 = 0,2 + 0,4\sqrt{x}, \text{ где}$$

x – доза внесения минеральных удобрений, ц/га.

K_3 – коэффициент, учитывающий засоление почв. Рассмотрим этот показатель в таблице 14.

Таблица 14– Значение коэффициента K_3 в зависимости от степени засоления почв

Содержание токсичных солей, %	0,1	0,2	0,3	0,4
K_3	0,95	0,70	0,40	0,10

Из таблицы 14 можно сделать вывод, что коэффициент K_3 принимает самое высокое значение, когда содержание токсичных солей составляет 0,1% и равно 0,95, самое низкое – когда содержание токсичных солей составляет 0,4% и равно 0,10.

Следовательно, чем выше процент токсичных солей в почве, тем ниже коэффициент K_3 .

K_4 – коэффициент, учитывающий реакцию почвенного раствора (рН).

Таблица 15– Значения коэффициента K_4 в зависимости от величины рН

рН	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	7,0
K_4	0,75	0,85	0,91	0,96	1,00	1,00

Из таблицы 15 можно сделать вывод, что наибольшее значение коэффициент K_4 равен 1,00 и достигается при рН – 6,0 и 7,0.

K_5 – коэффициент, учитывающий содержание тяжелых металлов в почве (пп).

Таблица 16– Значения коэффициента K_5 в зависимости от содержания тяжелых металлов в почве для среднеустойчивых сельскохозяйственных культур

Степень загрязнения почв	Содержание тяжелых металлов в почве, мг/кг	K_5
Низкая	1600	0,98
Средняя	1600-3500	0,95-0,98
Высокая	3500-6600	0,90-0,95
Очень высокая	> 6600	0,30-0,90

Из таблицы 16 можно сделать вывод, что коэффициент K_5 имеет определенные значения при различной степени загрязнения почв.

Стоит отметить, что данный коэффициент при низком загрязнении почв равен 0,98, тогда как при очень высокой степени загрязнения K_5 равен 0,30-0,90.

K_6 – коэффициент, учитывающий степень осолонцевания почв.

Таблица 17– Значения коэффициента K_6 в зависимости от степени осолонцевания почв

Степень осолонцевания почв	Очень слабая	Слабая	Средняя	Сильная	Очень сильная
Обменный Na, % ППК	1-3	3-5	5-10	10-15	>15
K_6	0,90-0,95	0,85-0,90	0,80-0,85	0,60-0,80	< 0,60

По приведенным выше данным, можно сказать, что максимальное значение коэффициента K_6 достигается при очень слабой степени осолонцевании почв, тогда как минимальное значение $< 0,60$ – при очень сильной степени данного показателя.

K_7 – коэффициент, учитывающий степень смывости почв. Рассмотрим данный показатель в таблице 18.

Таблица 18– Значения коэффициента K_7 в зависимости от степени смывости почв

Степень смывости почв	Слабосмытые	Среднесмытые	Сильносмытые
K_7	0,8-1,0	0,6-0,8	0,3-0,6

По данным таблицы 18 мы видим, что при слабосмытой степени почв рассматриваемый коэффициент равен 0,8-1,0; при среднесмытой степени почв показатель равен 0,6-0,8, тогда как сильносмытые почвы имеют показатель в 0,3-0,6.

K_8 – коэффициент, учитывающий уровень пресных грунтовых вод.

Таблица 19– Значения коэффициента K_8 в зависимости от уровня пресных грунтовых вод

УГВ, м	Зерновые	Пропашные	Травы
$> 2-3$	1,00	1,00	1,00
1,5-2	1,05	1,00	1,20
1-1,5	0,95	0,95	1,00
0,9-1	0,90	0,85	1,00

Продолжение таблицы 19

0,8-0,9	0,90	0,80	0,95
0,7-0,8	0,85	0,70	0,95
0,6-0,7	0,75	0,60	0,90
0,5-0,6	0,45	0,30	0,80
0,4-0,5	0,30	0,15	0,60
$< 0,4$	0,15	0,10	0,30

Из таблицы 19 можно сделать вывод, что для зерновых, пропашных культур и трав минимальный показатель достигается при УГВ<0,4 м и составляет 0,15, 0,10 и 0,30 соответственно; максимальное значение для этих культур достигает 1,00 при УГВ > 2-3 м.

В таблице 20 приведено значение результатов кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Татарстана.

Таблица 20 – Сравнение результатов кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Республики Татарстан за 2006-2016 г.г. и прогнозная кадастровая оценка (2020 г.)

№ п/п	Район	2006 г	2012 г	2016 г	2020 г
		Стоимость			
1	Агрызский	17900	21900	23789	29022
2	Азнакаевский	28600	31900	32900	39151
3	Аксубаевский	27800	28123	29190	35028
4	Актанышский	27100	28000	28789	34546
5	Алексеевский	29800	31000	32456	38622
6	Алькеевский	25200	26789	28900	34680
7	Альметьевский	24300	25678	26777	21948
8	Апастовский	25400	27889	28765	34518
9	Арский	18300	19456	21456	26176
10	Атнинский	17200	18234	19567	23871
11	Бавлинский	26000	278900	28900	34680
12	Балтасинский	18500	21777	28900	34680
13	Бугульминский	28100	32899	34567	41134
14	Буинский	30800	329888	34567	41134
15	Верхнеуслонский	19800	23456	29888	35865
16	Высокогорский	18100	21567	25678	31327
17	Дрожжановский	30300	32788	35789	42588
18	Елабужский	17800	21346	25678	31327
19	Заинский	22800	26544	32788	39017
20	Зеленодольский	20800	26789	28765	34518
21	Кайбицкий	24100	27899	32666	38872

Продолжение таблицы 20

22	Камско-устыинский	22400	26789	28960	34752
23	Кукморский	17300	17999	21345	26040
24	Лаишевский	19300	21345	22788	27801
25	Лениногорский	27300	31567	32788	39017
26	Мамадышский	17100	21345	27654	33184

27	Менделеевский	21000	24566	27890	33765
28	Мензелинский	26800	28900	29870	35844
29	Муслюмовский	25000	26789	27888	33465
30	Нижнекамский	21300	23456	26543	32677
31	Новошешминский	28200	29900	32988	39453
32	Нурлатский	28600	29765	32777	39234
33	Пестречинский	19800	21655	24566	29521
34	Рыбно-слободской	19400	21345	23478	29044
35	Сабинский	18500	21888	24321	29387
36	Сармановский	27700	29666	31234	39763
37	Спасский	28800	29123	30345	36414
38	Тетюшский	27800	28564	29456	35784
39	Тукаевский	25400	26789	28721	34267
40	Тюлячинский	18500	19876	21888	26572
41	Черемшанский	29900	31900	32127	39221
42	Чистопольский	31500	32765	33456	40147
43	Ютазинский	27100	31678	32555	39851
	По Республике	24200	25678	26899	32278

На основании исследований кадастровой стоимости можно сделать выводы, что величина кадастровой стоимости увеличивается, но по сравнению со стоимостью рыночной цены, кадастровая стоимость ниже. На первом месте по стоимости

Далее приведем оценку результатов кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Татарстана в 2019 и прогноз на 2020 г. (приложение 5).

Анализ коэффициента K_1 , который определяет влажность почвы показывает, что в 2019 году, влажность почвы составляло 0,7 ППВ, по прогнозам на 2020 год, будет уменьшена и составит 0,6 ППВ. Данный анализ был сделан на основании тех культур, которые выращиваются в этом районе. Коэффициент K_2 влияет на количество внесенных удобрений. В 2020 году было внесено большее количество удобрений, поэтому значение данного коэффициента уменьшается. Коэффициент K_3 принимает самое высокое значение, когда содержание токсичных солей составляет 0,1% и равно 0,95,

самое низкое – когда содержание токсичных солей составляет 0,4% и равно 0,10, в 2019 году на основании исследований значение коэффициента на почвах Татарстана имеет среднее значение. На основании прогнозов сделаем выводы, что по прогнозам степень засоления меняться не будет, поэтому значение коэффициента не меняется.

Значение коэффициента K_4 влияет на значение pH почвы. В 2019 году преобладали почвы со средним значение pH. В 2020 году pH почв в Татарстане не изменится. Значение коэффициента K_5 имеет определенные значения при различной степени загрязнения почв.

Стоит отметить, что данный коэффициент при низком загрязнении почв равен 0,98, тогда как при очень высокой степени загрязнения K_5 равен 0,30-0,90. В Татарстане почвы имеют среднее значение загрязнения и коэффициент равен от 0,95 – 0,98. Анализ значения коэффициентов K_6 показывает, что в Татарстане почвы имеют среднюю степень осланцевания, в 2019 и по прогнозам на 2020 г. данные значения не изменяются. По большей части в Татарстане средне – смытые почвы, значение коэффициент K_7 колеблется при среднесмытой степени почв показатель равен 0,6-0,8, по данным 2019 года и по прогнозам на 2020 год данные значения не меняются. Для зерновых культур показатель достигается при при УГВ > 2-3 м и составляет 1, значение коэффициента K_8 и не меняется в 2020 году.

Глава V ПРИРОДООХРАННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ, ОХРАНА ТРУДА И ФИЗИЧЕСКАЯ КУЛЬТУРА НА ПРОИЗВОДСТВЕ

5.1 Охрана труда

Сельское хозяйство является важнейшей отраслью, которая определяет уровень жизни населения, его благосостояние, продовольственную безопасность страны. В сельском хозяйстве производимая продукция участвует во многих отраслях народного хозяйства, обеспечивая дополнительную занятость для страны. Важно отметить особенности этой отрасли, которые определяют экономические, организационные и правовые правоотношения при производстве сельскохозяйственной продукции:

- 1) в сельском хозяйстве наряду с экономическими законами действуют биологические, которые не зависят от человека и оставляют значительный отпечаток в правовом регулировании отрасли;
- 2) основным средством производства здесь является земля, которая пространственно ограничена, не является взаимозаменяемой, обладает способностью при правильном использовании повышать плодородие;
- 3) в сельском хозяйстве используются такие средства производства, как живые организмы и растения;
- 4) сельскохозяйственная продукция распространяется на большой территории, которая отличается природно-климатическими условиями;
- 5) в сельском хозяйстве производственные процессы и конечные результаты труда не совпадают;
- 6) созданный продукт чаще всего является промежуточным и снова используется в сельском хозяйстве перерабатывающих отраслей;
- 7) занятость в сельском хозяйстве носит сезонный характер.

Эти особенности оказывают существенное влияние на правовое регулирование трудовых отношений, на подготовку и применение правил охраны труда в сельском хозяйстве и защиту прав работников в этой отрасли.

5.2 Охрана природы

Условия труда - это внешняя среда, производственная среда, а также конструктивные и эксплуатационные характеристики оборудования, влияющие на производительность труда человека.

Большое значение в сельскохозяйственном производстве имеет создание оптимальных условий труда и контроль за их соблюдением. Это позволяет очень долго сохранять работоспособность человека, основываясь на заботе о психофизиологическом здоровье человека. Это экономически выгодно для всего сельскохозяйственного производства.

Следующие услуги: государственная инспекция труда, санитарный надзор, технический осмотр.

Государственная инспекция труда контролирует соблюдение работодателем и работниками трудового законодательства, удостоверяет рабочие места, разрешает конфликты и конфликты, возникающие между работодателем и работниками.

Санитарная инспекция труда контролирует выполнение санитарно-гигиенических норм на предприятии.

Технический осмотр труда требует соблюдения требований безопасности животных, животных и растений.

Условия труда можно разделить на психофизиологические, санитарно-гигиенические и эстетические.

Психофизиологические условия труда - от тяжести родов. Сельскохозяйственные работы делятся на легкие, средние, тяжелые и очень тяжелые.

При производстве сельскохозяйственной продукции многие работы выполняются вручную. Некоторые ограничения в сфере занятости не всегда требуются, особенно для женщин. Это связано с сезонностью производства и влиянием биологических факторов.

Психофизиологические состояния, связанные с нервно-психическим стрессом, которые в свою очередь обусловлены сложностью работы, необходимостью применять ее результаты, данные и данные, информацию о степени контроля и организации производственного процесса.

Внешние факторы условий труда, такие как климатические и другие, соответствуют санитарно-гигиеническим условиям. Относительная влажность воздуха (более 90% недопустимо), температура воздуха, движение воздуха (не более 20 - 30 см / мин.), Загрязнение газом, запыленность, шум, вибрация, радиоактивное излучение и т. д.

Строительство зданий и сооружений должно осуществляться с учетом строительных норм и правил. Обязательным условием для комплекса профилактических мер является обеспечение работников необходимыми средствами индивидуальной защиты, аптечками первой помощи. Выполняя сельскохозяйственные работы в неблагоприятных условиях, увеличивая время смены в загруженные периоды, работники получают дополнительные выплаты и предоставляют дополнительные выходные.

Архитектурные решения, чистота, использование музыки, а также культурные услуги. На предприятиях целесообразно организовать питание работников, медицинское обслуживание, условия для мытья (например, душевые) и т. д.

5.3 Физическая культура на производстве

Поддерживая физическую культуру сотрудника компании, любой предприниматель заботится о профилактике заболеваний человека. На

современных предприятиях можно посвятить особое время отдыху и занятиям спортом и гимнастикой или взять на себя инициативу по улучшению физической культуры работников в нерабочее время путем регистрации корпоративных работников в спортзале и организации чемпионатов между другими компаниями.

Гимнастика - это комплекс индивидуально разработанных упражнений, направленных на развитие физической силы и гибкости, пластичности и т.д. Гимнастика также помогает в улучшении двигательных навыков и оздоровлении всего тела. [51]

Доказано, что физические упражнения должны выполняться до нескольких раз в день, поэтому для работников предприятия может выполняться специальная гимнастика: в начале рабочего дня выполняются простые упражнения, чтобы подготовить организм к предстоящей работе (вводная гимнастика), а затем до или после перерыва на обед, на некоторых крупных предприятиях начинается комплекс простых физических упражнений. Эти упражнения снимают усталость и способствуют высокой производительности.

На практике были созданы две формы производственной гимнастики: вводная гимнастика (готовит человека к рабочему дню); физические перерывы (мероприятия на свежем воздухе).

В начальный комплекс гимнастики обычно входят следующие компоненты:

- 1) ходьба;
- 2) поддерживающие упражнения с глубоким дыханием;
- 3) упражнения для мышц туловища и плечевого пояса (наклон, поворот туловища с большой амплитудой и активные движения рук);
- 4) упражнения на растяжку мышц ног, а также упражнения общего эффекта (приседания, бег на месте, прыжки);

Комплекс физического перерыва состоит, как правило, из следующих упражнений:

- 1) упражнения на качели для различных групп мышц;
- 2) приседания, прыжки, бег, превращение в ходьбу;
- 3) упражнения для точности и координации движений.

Минута гимнастики относится к малым формам активного отдыха. Это индивидуальная форма короткого физического перерыва для локального воздействия на уставшую группу мышц. Он состоит из 2-3 упражнений и проводится в течение рабочего дня несколько раз по несколько минут прямо на рабочем месте.

Для выбора упражнений, составляющих комплекс офисной гимнастики, необходимо учитывать пол и возраст задействованных сотрудников, а также состояние их здоровья и степень физического развития. Желательно предоставить следующие требования:

Удобная одежда и обувь. Строгий офисный стиль и дресс-код не подразумевают появления на рабочем месте в спортивном костюме. Тем не менее, во время физического перерыва вы можете снять куртку и туфли на каблуках, чтобы облегчить выполнение упражнений.

Интенсивность упражнения. Перерыв для активного отдыха занимает несколько минут, вам не нужно слишком много тренироваться, потому что не всегда можно посетить душ, так как дополнительная нагрузка может привести к травмам.

Отдельная комната (отдых) или гимназия в течение рабочего дня. Нахождение в другой комнате - это уже своего рода расслабление, а возможность включить музыку и потренироваться обеспечит хорошее настроение и разогреют все тело. [51]

Если размеры предприятия могут позволить себе зоны отдыха, то на них надевают специальные тренажеры, бассейны, турники, штанги,

настольные игры и т. д. Которые могут обеспечить мобильность работнику и растянуть его перед началом трудового процесса, или расслабиться после работы. На территории компании могут быть оборудованы футбольные и баскетбольные поля, различные спортивные атрибуты и т. д.

Также предприятия организуют спортивные мероприятия для поддержания здорового образа жизни работников. Это может быть как футбольный матч или лыжный марафон. [51]

Таким образом, мы можем сделать вывод, что многие организации стремятся разбавить свои рабочие дни спортом: как регулярными упражнениями перед рабочим процессом, так и подготовкой сотрудников к внутренним мероприятиям или своего рода межкорпоративным чемпионатам с конкурентами, чтобы улучшить сотрудников и корпоративные победы над другими компаниями.

Кроме того, необходимо обобщить основные положения данной научной работы:

Корпоративная гимнастика и спорт способны улучшить физическую культуру работников;

Необходимо обустроить зоны отдыха, предусматривающие особые условия для занятий спортом и активного отдыха.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основе данных, полученных при расчете продуктивности сельскохозяйственного земельного участка, рыночная оценка земли проводится с использованием одного из методов и подходов оценки: метода оценки рыночной стоимости земли путем корректировки стандартной цены или метода оценки. Оценка рыночной стоимости земли путем корректировки кадастровой стоимости земли.

Чтобы определить стоимость аренды сельскохозяйственных земель, необходимо принять во внимание ряд факторов, таких как: физические факторы, факторы окружающей среды и местоположение.

При проведении кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на уровне субъектов Российской Федерации на 1 га земель сельскохозяйственного назначения определяются следующие показатели: расчетная продуктивность; сметные расходы; валовая себестоимость продукции; Расчетный доход от аренды и кадастровая стоимость. Первые два

из вышеперечисленных показателей (расчетная производительность и затраты) служат базовыми стандартами для кадастровой оценки в субъекте Российской Федерации.

Для повышения эффективности земельно-имущественных отношений должны быть приняты такие меры как:

а) ужесточение санкций за нарушение земельного законодательства, приватизация земель. Таким образом, система материальных лишений заставит граждан быть более внимательными к нормативным требованиям земельного законодательства;

б) пересмотр системы приватизации земли. Минимизировать множество «бумажных» факторов;

в) улучшение налогообложения на землю. Устранить многократное толкование правовых норм земельной площади, тем самым предоставляя гражданам возможность самостоятельно решать возникающие проблемы.

Анализ коэффициента K_1 , который определяет влажность почвы показывает, что в 2019 году, влажность почвы составляло 0,7 ППВ, по прогнозам на 2020 год, будет уменьшена и составит 0,6 ППВ. Данный анализ был сделан на основании тех культур, которые выращиваются в этом районе. Коэффициент K_2 влияет на количество внесенных удобрений. В 2020 году было внесено большее количество удобрений, поэтому значение данного коэффициента уменьшается. Коэффициент K_3 принимает самое высокое значение, когда содержание токсичных солей составляет 0,1% и равно 0,95, самое низкое – когда содержание токсичных солей составляет 0,4% и равно 0,10, в 2019 году на основании исследований значение коэффициента на почвах Татарстана имеет среднее значение. На основании прогнозов сделаем выводы, что по прогнозам степень засоления меняться не будет, поэтому значение коэффициента не меняется.

Значение коэффициента K_4 влияет на значение рН почвы. В 2019 году преобладали почвы со средним значением рН. В 2020 году рН почв в Татарстане не изменится. Значение коэффициента K_5 имеет определенные значения при различной степени загрязнения почв.

Стоит отметить, что данный коэффициент при низком загрязнении почв равен 0,98, тогда как при очень высокой степени загрязнения K_5 равен 0,30-0,90. В Татарстане почвы имеют среднее значение загрязнения и коэффициент равен от 0,95 – 0,98. Анализ значений коэффициентов K_6 показывает, что в Татарстане почвы имеют среднюю степень осланцевания, в 2019 и по прогнозам на 2020 г. данные значения не изменяются. По большей части в Татарстане средне – смытые почвы, значение коэффициента K_7 колеблется при среднесмытой степени почв показатель равен 0,6-0,8 по данным 2019 года и по прогнозам на 2020 год данные значения не меняются. Для зерновых культур показатель достигается при $УГВ > 2-3$ м и составляет 1, значение коэффициента K_8 и не меняется в 2020 году.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) // «Собрание законодательства Российской Федерации», 03.03.2016 г. № 9
2. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (с изменениями от 28.11.2015) (с изменениями и дополнениями; вступил в силу с 01.01.2016)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (с изменениями от 2 января 2017 г.)
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. N 138-ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2015 г.) (с изменениями и дополнениями, вступивший в силу 1 января 2016 г.)
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ (с изменениями от 01.05.2016 г.)
6. Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции от 11 апреля 2002 г.) // Федеральный закон Российской Федерации. - 1997. - № 30.
7. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ (с изменениями от 21 июля 2016 г.) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
8. Федеральный закон Российской Федерации от 23 декабря 1992 г. № 4196-1 «О праве граждан на частную собственность и продажу земельных участков для личного пользования, дачи, дачи и садоводства»
9. Федеральный закон Российской Федерации от 10 июня 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» (с изменениями от 3 июня 2006 г.)

10. Федеральный закон Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с изменениями от 08.03.2015)
11. Указ Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»
12. Указ Президента Российской Федерации от 16 декабря 1993 г. № 2162 «Об усилении государственного контроля за использованием и охраной земель в процессе земельной реформы»
13. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.05.93 г. N 503 «Об одобрении купли-продажи земельных участков гражданами Российской Федерации».
14. Алексеев Ю. В. Казачинский В.П., Никитина Н.С. Общая методология, методы подготовки и оформления: учебник.пособие / Москва. 2019: ДИА, 2019 .-- 120 с.
15. Буздалов И. Земельные отношения в переходный период // М .: Дашков и Ко, 2018. - 253 с.
16. Бурев В.С. Комментарии к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». - М .: Норма Инфра-М, 2017 .-- 254 с.
17. Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. О Земельном кодексе Российской Федерации // Налоговый вестник. - № 3, 4, 5. - Март, апрель, май 2016 года.
18. Галиева Р. Субъекты и объекты земельных прав. // Российская юстиция. - № 10. - октябрь 2016 г.
19. Генри С. Харрисон. Оценка имущества: уч. Пособие / Пер. с английского - М .: РИО. 2016 .-- 289 стр.
20. Горемыкин В.А. Современный земельный рынок в России. - М .: Дашков и Ко, 2016 .-- 624 с.

21. Гражданское право. В 3 томах. Издание Сергеева А.П., Толстой Ю.К. 4-е изд., Ред. И доп. - М.: 2017, т1 - 765 с., Т2 - 848 с., Т3 - 784 с. Том 1
22. Ерофеев Б. В. Земельное право России. - М.: Юрайт-Издат, 2016.-- 656 с.
23. Зайвая А.В. Правовые аспекты земельных отношений в современной России // Учебное пособие - М.: Юрист, 2018 - 231 с.
24. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости, учебник для вузов, - М.: КноРус, 2017. - 139 с.
25. Иконницкая И.А. Земельное право Российской Федерации: теория и тенденции развития. - М.: Юрист, 2019.-- 372 с.
26. Калачева С. А. Сделки с недвижимостью: жилые и нежилые помещения, земельные участки: оценка недвижимости; Государственная регистрация; Нотариальное оформление; налогообложение, 2019.-- 215 с.
27. Комаров С.И., Варламов А.А. Оценка недвижимости. - М.: ФОРУМ, 2017.-- 250 с.
28. Крылатых Е.Н., Фальцман В.К. Интенсивный курс МВА: учебное пособие - М.: ИНФРА-М, 2018.-- 544 с.
29. Лещук Е.Г. Социально-экономические аспекты формирования рынка сельскохозяйственных земель в условиях трансформации отношений собственности. - М.: ИНФРА-М, 2018.-- 67 с.
30. Мальцев К.В. Государственное регулирование рынка земли. - М.: Юрист, 2017.-- 452 с.
31. Назаренко В.И., Шмелев Г.И. Земельные отношения и земельный рынок. - М.: Памятники исторической мысли, 2017.-- 292 с.
32. Родников А.Н. Терминологический словарь. - М.: ИНФРА-М, 2019.
33. Современный экономический словарь. - М.: ИНФРА-М, 2019.
34. realty.dmir.ru/articles/36258/

35. http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspxPrtid=mrrf_m
36. <http://www.gks.ru>
37. <http://www.tatstat.ru>
38. <http://www.tatre.ru/>
39. <http://www.rosrealt.ru/Kazan/cena>
40. http://mzio.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_251883.pdf
41. http://procity.arendator.ru/kazan_2017
42. <http://kazan.etagi.com/commerce/>
43. http://www.116arenda.ru/ned_101111.html
44. <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>
45. <http://dometra.ru/encyclopedia/card>
46. <http://banks.academic.ru/1878>
47. <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>
48. <http://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-effektivnosti-ispolzovaniya-zemel>
49. <http://www.bn.ru/tatarstan/articles/2016/08/19/188163.html>
50. <https://rosreestr.ru/>
51. <http://nauka-pedagogika.com/pedagogika-13-00-04/dissertaciya-organizatsiya-fizicheskoy-kultury-na-promyshlennom-predpriyatii-v-novyh-usloviyah-hozyaystvovaniya>

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Распределение земель Республики Татарстан по праву распоряжения и категориям

на 01.01.2019 (тыс. га)

Категория земель	Всего	Право распоряжения исполнительными органами			В частной собственности и и собственности и юр. лиц
		Федеральной власти	Республиканской власти	Муниципальных образований	
Всего земель	6 784,7	1 682,8	29,3	1 837,0	3 235,6
Земли сельскохозяйственного назначения	4 631,1	18,6	18,5	1 526,3	3 067,7
Земли населенных пунктов	403,6	7,8	2,5	248,6	144,7
Земли промышленности	82,9	10,0	5,9	43,9	23,1
Земли особо охраняемых территорий	33,0	14,8	2,4	15,7	0,1
Земли лесного фонда	1 218,0	1 218,0			
Земли водного фонда	413,6	413,6			
Земли запаса	2,5			2,5	
Неразграниченные земли в Республике Татарстан			около 1700 тыс.га		
из них сельхоз назначения			1365 тыс.га		
из них земли населенных пунктов			245тыс.га		

Приложение 2

Факторы, влияющие на стоимость имущества

Факторы	Характеристика
1. Экономические факторы, зависящие от состояния экономической ситуации в стране, регионе и на местном уровне.	а) Факторы спроса, оказывающие влияние на стоимость земли: - уровень занятости населения; - величина заработной платы и доходов в целом; - платежеспособность населения; - наличие источников финансирования; б) Факторы предложения, оказывающие влияние на стоимость земли: - площадь земли, имеющейся на продажу; - затраты на освоение или производство строительных работ; - налоги.
2. Социальные факторы помогают объяснить характер землепользования, спрос на землю и ее цену.	- наличие детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ; - наличие объектов торговли, питания, бытового обслуживания; наличие объектов культуры, искусства, здравоохранения, спорта и пр.; - возрастная структура населения и уровень его образования.
3. Юридические, административные и политические факторы.	- политика предоставления различного рода льгот; - экономическая, фискальная, кредитно-денежная политика; налогообложение, зонирование, контроль землепользования;
4. Физические факторы, характеристики окружающей среды и местоположения. Эти факторы являются определяющими для стоимости земельных участков, как в пределах поселений, так и за их пределами.	- площадь и форма земельного участка; - целевое назначение земли; - характер предыдущего использования земельного участка; - права на оцениваемое имущество; - плодородие и технологические свойства.

Продолжение прил. 2

5. Состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия	- загрязнение воздушного бассейна, территории, воды; - повышенная солнечная активность; - нарушение шумового режима; - уровень осадков и связанное с ним ограничение землепользования.
6. Инженерно-геологические условия и степень подверженности территории разрушительным воздействиям природы	-уровень стояния грунтовых вод; - подверженность оползневым явлениям; - заболоченность территории; - подтопление территории; - наличие посадочных грунтов; - уклон местности.
7. Местоположение	Для земель сельскохозяйственного назначения значение имеют: удаленность земель от пунктов реализации и сбыта сельскохозяйственной продукции, баз снабжения промышленными товарами и строительными материалами, элементов окружающего ландшафта, объектов коммунальных услуг, источников загрязнения; - качество дорожной сети.

Приложение 3

Инвестиции в основной капитал, направленные на развитие сельского хозяйства по источникам финансирования

	2016	2017	2018
Инвестиции в основной капитал на развитие сельского хозяйства (в фактически действовавших ценах):			
млн.руб.	201846	256912	252994
в процентах к общему объему инвестиций			
в основной капитал	3,0	3,0	2,9
в процентах к предыдущему году (в постоянных ценах)	97,8	116,7	93,0

Приложение 4

Динамика площади сельскохозяйственных угодий в границах Российской Федерации за период с 2008 по 2018 годы, тыс. га

Год	Сельскохозяйственные угодья (с землями личного пользования), всего	в том числе		
		пашня (с землями личного пользования)	сенокосы и пастбища (с землями личного пользования)	залежь
2008	222409,2	132304,2	87 899,50	347,2
2009	222486,3	132004,6	88 081,10	393,4
2010	221794,6	130656,2	88 012,40	1097,8
2011	221634,2	128870,9	88 783,00	1456,4
2012	221161,8	126488,6	89 943,80	2501,9
2013	221088,8	124373,8	90 923,40	3360,8
2014	220896,2	123464,4	91 351,40	4143,3
2015	220729,7	122146	92 023,70	4556,3
2016	220632,7	121673,9	92 117,10	5144,3
2017	220491,6	121648,9	92 052,00	4998
2018	220461,6	121648,7	92 053,00	4965,2



Казанский Государственный
Аграрный Университет

СПРАВКА

о результатах проверки текстового документа на наличие заимствований

Проверка выполнена в системе
Антиплагиат.ВУЗ

Автор работы	Сысоева Е.И.
Подразделение	Агрономический факультет
Тип работы	Выпускная квалификационная работа
Название работы	ВКР Сысоевой Е.И.
Название файла	ВКР Сысоевой Е.И..pdf
Процент заимствования	24.61 %
Процент самоцитирования	0.00 %
Процент цитирования	7.01 %
Процент оригинальности	68.38 %
Дата проверки	16:25:59 31 января 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 общепотребительных выражений; Кольцо вузов; Коллекция Wiley
Работу проверил	Сабирзянов Алмаз Мансурович
Дата подписи	ФИО проверяющего
	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.

ОТЗЫВ
руководителя о выпускной квалификационной работе
выпускницы 4 курса, группы Б 162-07у
кафедры землеустройства и кадастров Казанского ГАУ
Сысоевой Е.И.

Тема выпускной квалификационной работы актуальна и соответствует ее содержанию.

В первой главе выпускной квалификационной работы изложены теоретические принципы обоснования государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Во второй главе произведена характеристика территории объекта исследований.

В третьей главе и четвертой представлены совершенствование методики кадастровой оценки земель и экономическая эффективность.

В пятой главе представлены природоохранные мероприятия, охрана труда и физическая культура на производстве.

В ходе выполнения выпускной квалификационной работы Сысоева Е.И. подтвердила освоение компетенции в соответствии ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры.

Выпускная квалификационная работа выполнена в соответствии с заданием и строго по календарному плану.

На основании изложенного считаю, что работа допущена к защите, а ее автор Сысоева Е.И. достойна присвоения ей квалификации бакалавр.

Руководитель выпускной
квалификационной работы,
доцент кафедры землеустройства
и кадастров



Сабирзянов А.М.

Ознакомлен с содержанием отзыва

подпись


 Сысоева Е.И.
 Ф.И.О.

« 20 » 01 2020 г.

ФГБОУ ВО «Казанский государственный аграрный университет»

Агрономический факультет

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

РЕЦЕНЗИЯ

на выпускную квалификационную работу

Выпускника _____ агрономического факультета

Сосовой Екатерина Ивановна

Ф.И.О. студента

Направление подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры

Профиль – Землеустройство

Тема ВКР Особенности государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения по Республике Татарстан.

Объем ВКР: текстовые документы содержат: 76 страниц, в т.ч. пояснительная записка _____ стр.; включает: таблиц 20, рисунков и графиков 7, фотографий _____ штук, список использованной литературы состоит из 51 наименований; графический материал представлен на 2 листах.

1. Актуальность темы, ее соответствие содержанию ВКР
обусловлена необходимостью проведения точной объективной государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.
2. Глубина, полнота и обоснованность решения задачи
поставленной задачи решено в полном объеме и обосновано всеми необходимыми расчетами.
3. Качество оформления текстовых документов
Текстовый материал изложен в доступной форме и помечен при необходимости, орфографические и стилистические ошибки отсутствуют. Структура

4. Качество оформления графического материала

качество рисунков и таблицы является
достаточным, чтобы передать их суть
в рамках работы

5. Положительные стороны ВКР (новизна разработки, применение информационных технологий, практическая значимость)

Автор владеет компьютерными аппаратами.
Умеет использовать инструменты
анализа и представления информации

6. Компетентностная оценка ВКР

Компетенции

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

пользованием информационных, компьютерных и сетевых технологий	
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>отлично</i>
ПК6- способностью участия во внедрении результатов исследований и новых разработок	<i>отлично</i>
ПК7 - способностью изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости	<i>отлично</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>отлично</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>отлично</i>
ПК12 - способностью использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства	<i>хорошо</i>
Средняя компетентностная оценка ВКР	<i>отлично</i>

* 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 _____

В данной работе максимум замечаний не обнаружено.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рецензируемая выпускная квалификационная работа отвечает (не отвечает) предъявляемым требованиям и заслуживает оценки отлично, а ее автор Сысоева Е.И. достоин (не достоин) присвоения квалификации бакалавр по направлению подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры.

Рецензент - первый заместитель министра земельных и лесных дел Республики Татарстан
Талиев Г. И.

Должность, учёная степень, ученое звание подпись Фамилия И.О.



«27» _____ 2020 г.

С рецензией ознакомлен*

Сысоева Е.И.

/ Сысоева Е.И. /

подпись

Ф.И.О

«27» 01 2020 г.

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