Министерство образования и науки РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

КАФЕДРА «Землеустройство и геодезия»

«Утверждаю»
Зав. кафедрой
_____Хаметов Т. И.
(подпись)
«___» _____ 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

«Экономическая оценка использования пашни в системе севооборотов ООО «Русь» Бессоновского района Пензенской области»

Автор выпускной квалификационной работы _____ Шаланин С.К.
подпись *инициалы, фамилия*

Обозначение ВКР - 2069059 – 21.03.02 – 130498 – 2017
ГруппаЗиК – 42
Направление 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»
номер, наименование

Руководитель выпускной квалификационной работы _____ к. т. н., доц. Е. П. Тюкленкова
подпись, дата *Степень, должность, Фамилия И. О.*

Консультанты по разделам

Экономика	« »	2017 г.	д. э. н., проф. Хаметов Т. И.
наименование раздела	*подпись, дата*		*Степень, должность, Фамилия И. О.*
Экология	« »	2017 г.	к. г. н., доц. Чурсин А. И.
наименование раздела	*подпись, дата*		*Степень, должность, Фамилия И. О.*
Нормоконтроль	« »	2017 г.	ст. преп. Солодков Н. Н.
наименование раздела	*подпись, дата*		*Степень, должность, Фамилия И. О.*

Содержание

Задание на дипломное проектирование.....1

Введение.....4

I Научно-методические положения денежной оценки земли.....6

1.1 Общие положения.....6

1.2 Основные принципы оценки рыночной стоимости земельного участка.....6

1.3 Подходы оценки.....9

1.3.1 Сравнительный подход.....9

1.3.2 Доходный подход.....21

1.3.3 Затратный подход.....28

1.4 Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.....30

1.4.1 Особенности оценки сельскохозяйственных угодий.....31

II Краткая характеристика ООО "Русь" Бессоновского района Пензенской области.....33

2.1 Общие сведения о ООО "Русь" Бессоновского района Пензенской области.....33

2.2 Природные и социально-экономические условия.....33

2.2.1 Климат.....33

2.2.2 Рельеф.....35

2.2.3 Гидрография и гидрология.....35

2.2.4 Почвы.....35

2.2.5 Растительность.....36

III Порядок определения кадастровой стоимости земельного участка.....37

3.1 Понятие земель сельскохозяйственного назначения.....37

3.2 Методологическая основа государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.....38

3.3 Налогообложение земель сельскохозяйственного назначения.....50

3.3.1 Налоговая база.....53

IV Экономическая оценка пахотных земель ООО "Русь" Бессоновского района Пензенской области.....56

4.1 Определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур.....57

4.2 Расчет валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры.....58
4.3 Расчет затрат на единицу площади для каждого севооборота.....59
4.4 Расчет в разрезе типов почв в составе земельного участка удельного показателя земельной ренты для каждого севооборота.....63
4.5 Определение значения коэффициента капитализации земельной ренты.....64
4.6 Расчет удельного показателя кадастровой стоимости каждого типа почв в составе земельного участка.....68
4.7 Расчет кадастровой стоимости пахотных земель.....69
V Экология и безопасность жизнедеятельности.....72
5.1 Требования руководящих документов по вопросам экологического состояния земли и безопасности жизнедеятельности.....72
5.2 Выявление и анализ негативных факторов, влияющих на состояние земель и безопасность жизнедеятельности ООО «Русь» Бессоновского района Пензенской области.....75
5.3Разработка мероприятий по улучшению экологического состояния земель.....79
VI Правовое регулирование экономической оценки земель.....83
Заключение.....89
Список используемой литературы.....91
Приложения.....98

Введение

Тема данной дипломной работы актуальна, потому что в условиях развития экономической оценки наиболее важным становится расчет кадастровой и экономической стоимости пашни для осуществления сделок с землёй для аренды и налогообложения.

Рациональное использование земельных ресурсов имеет большое значение в экономике сельского хозяйства и страны в целом. В условиях интенсификации сельскохозяйственного производства, севооборот, был и остается резервом сохранения плодородия почв и повышения урожайности сельскохозяйственных культур. В связи с вышесказанным исследования по данным направлениям имеют научный и практический интерес.

В первую очередь, оценка земли зависит от ее местоположения, влияния внешних факторов, от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей, и не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение другого участка эквивалентной полезности.

Оценка земли всегда проводится по состоянию на конкретный период времени, потому что рыночная стоимость участка постоянно меняется.

Потребность в оценке земли диктуется условиями нынешнего рынка. Земля – высоколиквидный товар, на стоимость которого влияет масса факторов. Минимальное изменение которых ведет к значительному изменению стоимости. В мегаполисах оценка земли представляет собой оценку права аренды. Вне мегаполисов – подразумевает расчет ее реальной рыночной стоимости.

Факторы, влияющие на рыночную стоимости земли: ее целевое назначение, размеры участка, наличие вблизи (или на территории) коммуникаций, рельеф почвы, плодородность земли, вид и качество произрастающих насаждений. Для определения рыночной стоимости земельных участков эксперту необходимы копии свидетельства о праве собственности (долговременной аренды), копии кадастровых планов для

наглядного представления размеров и формы участка. Поскольку на рынке присутствует достаточное количество предложений данного типа и информации об уже проведенных сделках купли-продажи земли, метод сравнения продаж является предпочтительным при оценке земель.

Целью моего дипломного проекта является выполнение нормативной денежной оценки земель ООО "Русь" Бессоновского района Пензенской области.

Задачами работы являются:

1. Анализ нормативно-методических материалов по содержанию проекта и правовых актов, регламентирующих работы по денежной оценке земель.

2. Сбор исходных данных по населенному пункту, включая планово-картографические и статистические материалы.

3. Выполнение земельно-оценочной структуризации территории.

4. Определение базовой стоимости земель и коэффициентов, используемых для денежной оценки земель.

5. Определение величины нормативной оценки земель по экономико-планировочным зонам.

6. Составление графических материалов с использованием современных компьютерных технологий.

7. Расчет технико-экономических показателей проекта.

Объектом оценки является ООО «Русь», административно-территориальным центром которого является село Блохино. Общая площадь предприятия составляет 4930 га.

Для определения денежной оценки земель использованы:

1. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

2. Материалы почвенного обследования.

3. Отчет об оценке № 01/11-2011 от 10 апреля 2012 года

I НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

1.1 Общие положения

Наиболее важную часть земельного фонда государства составляют земли сельскохозяйственного и подлежат особой охране. К ним отнесены ценные земли, обладающие плодородным слоем - почвой, необходимым для производства сельскохозяйственной продукции [16].

Неэффективное землепользование в сельском хозяйстве стало следствием централизованного распределения бесплатной земли при игнорировании необходимости её рыночной оценки. А также обусловило нерациональную модель городского развития, например размещение промышленных зон, а также экологически вредных предприятий в центральной части городов.

Россия располагает огромными земельными ресурсами, однако отсутствие стоимостной оценки этой важнейшей части национального богатства, несовершенство земельного законодательства, бесплатность и обезличенность земли привели к их неэффективному использованию. Начатая в 1991 г. земельная реформа позволила ликвидировать монополию государственной собственности на землю, обеспечить значительное число граждан земельными участками, ввести платность землепользования, сформировать основы земельного рынка и его инфраструктуру. В связи с этим в настоящее время оценка сельскохозяйственных земель становится все более актуальной.

Настоящая методика предназначена для определения рыночной стоимости земельных участков для участников земельных отношений.

1.2 Основные принципы оценки рыночной стоимости земельного участка

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Уникальность каждого участка создает определенные трудности для реализации на земельном рынке, последующего освоения, но способствует формированию достаточно высокого уровня рыночных цен. Иначе выглядит рыночная ситуация в новых городах, районах новой массовой застройки, где выше уровень стандартизации архитектурных градостроительных решений и потому больше однотипных земельных участков. Здесь принцип замещения проявляется в полной мере, способствуя стабилизации рыночных цен на сравнительно низком уровне.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Принцип внешнего влияния — рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обусловливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование земельного участка, это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разбиения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;
- существующее использование земельного участка.

При оценке земельного участка из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

При этом, как упоминалось ранее, учитываются только те варианты использования, которые, во-первых, соответствуют юридическим нормам (включая градостроительные ограничения, требования по охране окружающей среды, памятников истории, архитектуры, благоустройству прилегающей территории), реализация которых, во-вторых, возможны физически и которые, в-третьих, приносят доход (если речь идет о коммерческой оценке). В результате выбирается тот вариант использования,

при котором может быть получена максимальная цена с учетом всех правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

1.3 Подходы оценки

Существует три общепринятых подхода в оценке:

- Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату оценки;

- Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора);

- Затратный подход, отражающий точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в отчете об оценке.

Рассмотрим подробнее каждый из подходов и особенности используемых для оценки методов.

1.3.1 Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую

сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод сравнения продаж используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты,

аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в

скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Для анализа рыночных условий и приведения объектов к оцениваемому объекту требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по элементам сравнения.

В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

1. права собственности на недвижимость и на землю (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);

2. условия финансирования (форма платы, соотношение собственных и заемных средств, возможность использования ипотечного кредита и т.д.);

3. условия продажи (продажа на открытом рынке – публичная оферта; продажа в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя);

4. время продажи (учитывается изменение рыночных условий с течением времени);

5. месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);

6. физические характеристики (рельеф, размер, форма; качественные характеристики с/х земель: параметры почв, уровень продуктивности земель;

наличие улучшений: дорог, водоснабжения, электро- и газоснабжения, других коммуникаций; рекреационная ценность территории; параметры экологического состояния территории);

7. экономические характеристики, влияющие на величину чистого дохода (текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д.);

8. характер пользования (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого земельного участка).

Поправки могут быть выражены в процентном или денежном отношении. Денежная поправка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и

определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводиться анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;

- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;

- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка определяется с использованием соответственно ресурсных методов или базисных (индексных, компенсационных) методов (при этом предпочтение следует отдавать ресурсным методам). При определении стоимости замещения или воспроизводства необходимо учитывать прибыль предпринимателя и все виды износа улучшений.

Базисные методы определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства основаны на использовании системы текущих и прогнозных индексов пересчета сметной стоимости по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен. К базисному уровню цен относятся действующие нормы и цены 1969г., 1984г., 1991г., 1998г., 2001г. Индексы пересчета сметной стоимости из базисного уровня цен в цены, действующие

на дату оценки, устанавливаются, как правило, региональными центрами по ценообразованию в строительстве.

Прибыль предпринимателя — это величина рыночно обоснованной прибыли за организацию и (или) реализацию доходного проекта. Прибыль предпринимателя оценивается как разность между ценой продажи актива и затратами на его создание, либо затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости. Прибыль предпринимателя также может быть рассчитана по нормам отдачи при наиболее вероятном альтернативном вложении капитала.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка необходимо учесть величину накопленного износа улучшений.

Накопленный износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ — потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей их эксплуатационной пригодности.

Функциональный износ — потеря стоимости улучшений из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономический износ — потеря стоимости объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов стоимости.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Накопленный износ может определяться как сумма физического, функционального и экономического износа.

Накопленный износ может определяться в целом на основе оценки действительного возраста и экономической жизни улучшений оцениваемого земельного участка.

Накопленный износ также может определяться в целом, либо по отдельности, с учетом каждого вида износа. При оценке накопленного износа в целом, используются методы, основанные на оценке возраста объекта (метод экономического возраста и модифицированный метод экономического возраста) и метод сравнения продаж. Точность методов, основанных на оценке возраста объекта, зависит от корректности определения общей экономической жизни и эффективного возраста объекта. При оценке накопленного износа по отдельности используется метод разбивки.

Методом экономического возраста накопленный износ определяется в процентах путем деления эффективного возраста объекта на срок его экономической жизни и умножения на сто. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на аналитической основе, учитывающей экономическую полезность оцениваемого объекта. Эффективный возраст объекта оценки принимается равным его фактическому возрасту при условии нормальной технической эксплуатации по соответствующим нормам и правилам, и надлежащего технического состояния. Эффективный возраст объекта оценки принимается больше его фактического возраста при условии плохой технической эксплуатации и техническом состоянии ниже, чем надлежащее. Эффективный возраст объекта оценки принимается меньше его фактического возраста при условии хорошей технической эксплуатации и техническом состоянии выше, чем надлежащее. Экономический срок жизни равен сумме фактического возраста и оставшегося эффективного возраста. Экономический срок жизни принимается равным нормативному сроку жизни (службы), при условии надлежащего технического состояния и использования объекта оценки. Экономический срок жизни объекта

недвижимости определяется на аналитической основе, учитывающей экономическую полезность оцениваемого объекта.

Методом сравнения продаж накопленный износ определяется в процентах путем оценки износа на основе оценки износа по аналогичным объектам недвижимости, рассчитываемой на основе разности между стоимостью создания аналогичных объектов и их рыночной стоимостью.

Методом разбивки отдельно оцениваются физический, функциональный и внешний износы, полученные величины потом складываются.

В рамках оценки физического износа отдельно оценивается устранимый и неустранимый износ. Полученные величины устранимого и неустранимого физического износа потом складываются. Устранимый физический износ равен затратам на его устранение. Неустранимый физический износ рассчитывается отдельно по конструктивным элементам, физический срок жизни которых меньше срока жизни здания (короткоживущим элементам), и по конструктивным элементам, физический срок жизни которых равен сроку жизни здания (долгоживущим элементам). Неустранимый физический износ для обоих видов элементов определяется в денежных единицах путем деления физического возраста элемента на срок его физической жизни и умножения полученной величины на стоимость создания данного элемента.

В рамках оценки функционального износа отдельно оценивается устранимый и неустранимый износы, полученные величины потом складываются.

Устранимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены, равен их стоимости воспроизводства, плюс издержки на создание новых позиций, плюс издержки на демонтаж существующих элементов, минус стоимость возврата материалов, если возврат имеет место.

Устранимый функциональный износ за счет недостатков, требующих устранения равен их стоимости воспроизводства, плюс издержки на демонтаж, минус стоимость возврата материалов, если возврат имеет место.

Неустранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими замены или модернизации элементов улучшений;

- недостатками, требующими устранения элементов улучшений.

Неустранимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации элементов, равен текущей стоимости потерь доходов (или стоимости дополнительных расходов), связанных с наличием данных позиций.

Неустранимый функциональный износ за счет позиций, требующих устранения равен их стоимости воспроизводства плюс текущая стоимость потерь доходов (например, дополнительных расходов), связанных с наличием данных позиций.

Внешний износ относится к объекту недвижимости в целом и, как правило, является неустранимым износом. Основными способами оценки внешнего износа являются:

определение потерь рыночной стоимости путем капитализации потерь чистых доходов (или прибыли) из-за присутствия негативных внешних факторов;

определение путем сравнения продаж потерь рыночной стоимости из-за присутствия негативных внешних факторов.

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;

- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости — аналогов объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;

- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в рыночной стоимости недвижимости.

Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением

возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

1.3.2 Доходный подход

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Т.е., стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг. Более подробно особенности оценки сельскохозяйственных земель представлены далее, в соответствующем разделе.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения,

экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей таких как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

В рамках доходного подхода для оценки используются метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риски, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений.

Метод капитализации земельной ренты основан на принципе ожидания, т.е. типичный инвестор приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Определение стоимости земельного участка с помощью метода капитализации земельной ренты заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты. Как регулярный поток дохода земельная арендная плата капитализируется в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы.

Метод остатка земель применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;

- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;

- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;

- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;

- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Чистый доход от эксплуатации представляет собой разность действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь за простой помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от сдачи недвижимости в аренду при использовании арендаторами ста процентов площади и отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование объектом недвижимости должны рассчитываться исключительно на базе рыночных арендных ставок, с учетом существующих обременений (например, уже заключенных договоров аренды). Для пустующих и используемых арендодателем помещений для собственных нужд, также должны использоваться рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход должны быть включены и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Различают два вида эксплуатационных расходов: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости объекта, переменные – зависящие от

заполняемости. Уровень эксплуатационных расходов определяется исходя из рыночных условий аренды.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком экономической жизни производится прямым счетом: путем деления стоимости замещения (без учета износа) элементов улучшений на их срок экономической жизни. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком службы.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — сам владелец или управляющий по контракту. Величина расходов на управление определяется либо в денежном выражении, либо в процентах от действительного валового дохода в зависимости от типа недвижимости.

При расчете чистого дохода от эксплуатации из действительного валового дохода не должны вычитаться амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка.

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Технику в основном применяют в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Техника может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

Для определения стоимости земельного участка необходимо знать:

- стоимость здания (сооружения);

- чистый операционный доход от всей недвижимости;

- коэффициенты капитализации для земли и для здания.

Последовательность расчета стоимости земельного участка техникой остатка для земли

Для применения техники остатка необходимо выполнить следующие действия:

1. определить улучшения, представляющие наилучшее и наиболее эффективное использование;

2. определить часть годового дохода, приходящуюся на здания путем умножения стоимости здания на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для здания);

3. определить сумму годового дохода от земли путем вычитания из общей величины годового дохода суммы дохода от здания;

4. определить стоимость земельного участка путем деления приходящегося на него дохода на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для земли).

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;

- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;

- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка

- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка

- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду улучшений, прогнозируемых на земельном участке, либо продажа их по завершении создания в приемлемые сроки по рыночно обоснованным ценам.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет рыночной стоимости продажи объекта недвижимости в конце горизонта расчета арендных платежей.

Метод базируется на всех трех подходах оценки: затратном, сравнения рыночных продаж, доходном.

Метод применяется, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива использования (обустройства).

Последовательность расчета:

1. Определить количество и размеры участков, исходя из физических, юридических возможностей, экономической целесообразности.

2. Определить потенциальный валовой доход от продажи или сдачи в аренду подготовленных участков. Основой для расчета является стоимость

одного участка, определенная методом сравнения продаж с учетом корректировок на различия.

3. Определить чистый операционный доход от продаж, который является разностью между потенциальным валовым доходом от продаж и суммой всех издержек на улучшения и устройство участков.

Издержки на улучшения включают: расходы на разбивку, расчистку и планировку участков; расходы на устройство дорог, тротуаров, инженерных сетей, дренажа; налоги, страховка, заработная плата ИТР; расходы на маркетинг; прибыль и накладные расходы подрядчика; прибыль предпринимателя.

4. Текущая стоимость земельного участка определяется как разница между дисконтированным потоком доходов и дисконтированным потоком расходов.

1.3.3 Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;

- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;

- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;

- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);

- санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

- Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

- Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

- Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка

используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

1.4 Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения должна производиться исходя из их разрешенного, наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения оценки в границах единого земельного участка сельскохозяйственного назначения выделяются части, различающиеся по видам использования, каждая из которых подлежит самостоятельной оценке. Выделение частей, как правило, производится в соответствии с экспликацией земельного участка.

По видам использования части оцениваемого земельного участка могут подразделяться на:

- сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);

- земли под постройками сельскохозяйственного назначения (усадьба и хозяйственные постройки, ремонтно-техническими, машинно-мелиоративными станциями, промышленно сельскохозяйственными комплексами, инкубаторно-птицеводческими станциями, хранилищами, а также комплексами по производству и переработке сельскохозяйственной продукции);

- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основании стоимости его сельскохозяйственных

угодий и земель под постройками сельскохозяйственного назначения и с учетом качественных характеристик других частей земельного участка.

Части земельного участка, занятые постройками сельскохозяйственного назначения оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков.

Части земельного участка, используемые в качестве сельскохозяйственных угодий и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для обособленной предпринимательской деятельности (например, рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации земельной ренты.

Части земельного участка, занятые внутрихозяйственными дорогами; коммуникациями; замкнутыми водоемами, которые не могут быть использованы для обособленной предпринимательской деятельности; древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений не подлежат самостоятельной оценке. При этом характеристики этих частей земельного участка учитываются при оценке стоимости земельного участка в целом.

1.4.1 Особенности оценки сельскохозяйственных угодий

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать естественные агрономические свойства земельного участка, а также влияние источников антропогенного загрязнения. К числу основных агрономических свойств земельного участка и его почвенного слоя относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, доступная влага, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.) и качественные характеристики месторасположения земельного участка (рельеф, увлажнение, микроклимат).

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета ренты, связанные с принятой системой учета естественных агрономических свойств земельного участка.

Выбор сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. Из данного набора культур определяется их ротация, обеспечивающая наибольшую величину земельной ренты и при этом ненарушающая естественные агрономические свойства почв.

Валовой доход пашни может быть рассчитан на основе валового выхода основной культуры. Выбор основной культуры производится из набора культур, типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом продуктивность сопутствующих культур может быть переведена в продуктивность основной культуры.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений, и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог и близость к транспортным магистралям и пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и пунктам доставки необходимых для производства сырья и материалов.

II КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ООО "РУСЬ" БЕССОНОВСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1 Общие сведения о ООО "Русь" Бессоновского района Пензенской области

ООО "Русь" расположен в северо-западной части Бессоновского района и в северной части Пензенской области. Землепользование предприятия представляет собой единый земельный массив общей площадью*4930* га, из них*4263*га сельскохозяйственных угодий, в том числе пашни *3648*га, сенокосов 14 га, пастбищ 691 га(приложение 1).

Административно - хозяйственным центром совхоза является село Блохино которое удалено от районного центра села Бессоновка на 12 км, от областного центра города Пензы на 22 км, от ближайшей железнодорожной станции Грабово на 5 км.

Основные пункты сдачи сельскохозяйственной продукции: зерно - Ардымский хлебоприемный пункт, лук - с. Бессоновка, мясо Пензенский мясокомбинат, молоко - Пензенский гормолзавод.

Связь с районным и областным центрами и пунктами сдачи сельскохозяйственной продукции осуществляется по асфальтированной дороге Пенза - Саранск.

2.2 Природные и социально-экономические условия

2.2.1 Климат

Основные климатические факторы, определявшие условия роста и развития сельскохозяйственных культур по данным Пензенской метеостанции характеризуются следующими показателями:

Средняя температура за год составляет + 3,9°С, сумма температур выше + 10°С равна 2585°С. Продолжительность периода с температурой выше + 5°С составляет 178 дней, выше +10°С составляет 145 дней. Продолжительность безморозного периода 135 дней, среднегодовое

количество осадков равно604 мм. Преобладающее направление ветра в летний период юго- западное и западное, в зимний период южное и юго - западное.

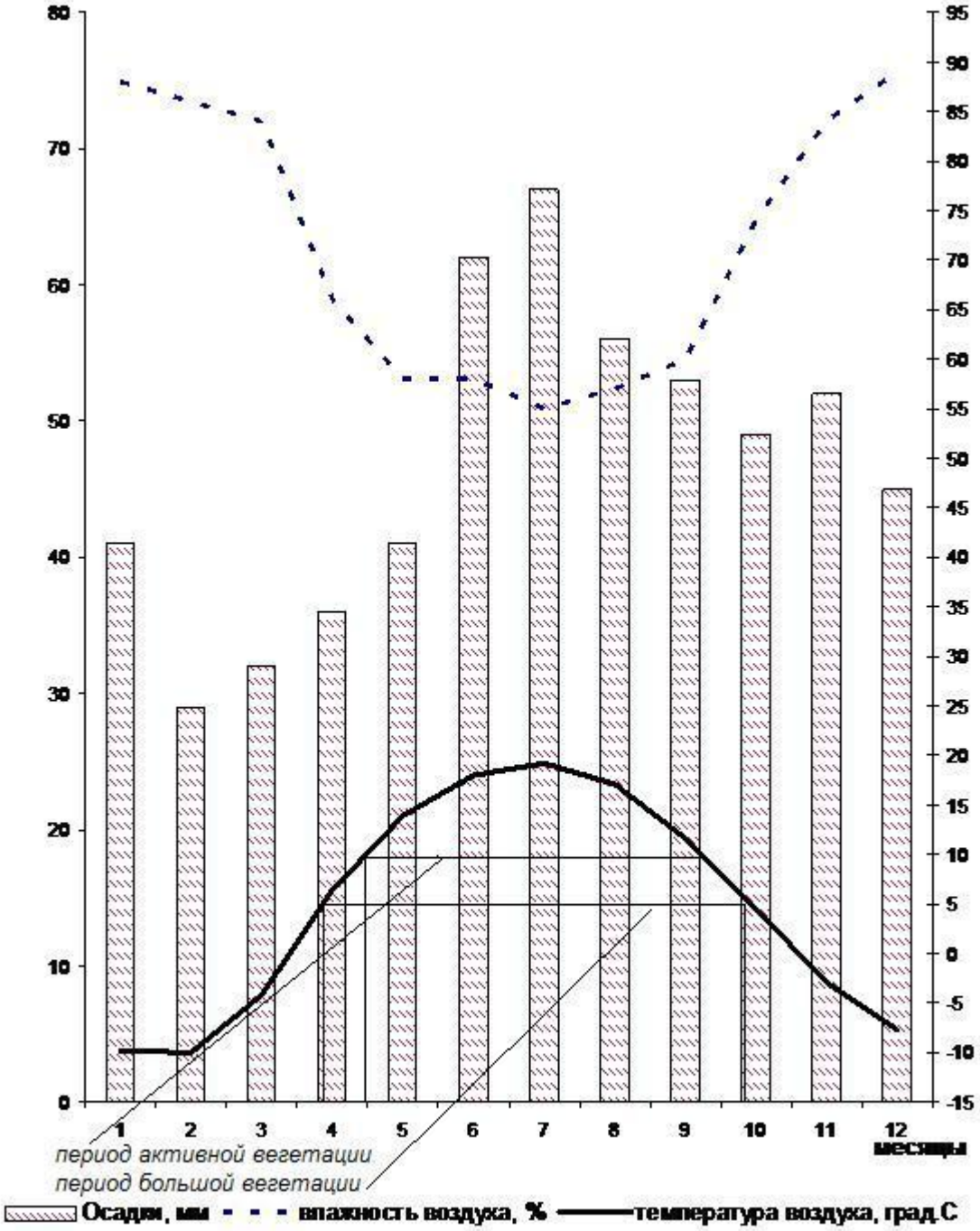

Рисунок 1 - **Климатограмма Пензенской области**

2.2.2 Рельеф

Рельеф территории хозяйства представляет собой волнисто - бугристую равнину, пересеченную овражно- балочной сетью.

Значительная часть оврагов имеет направление с запада и северо-запада на восток и своими основаниями подходят к пойме р. Сура. Все склоны оврагов и балок задернованы и используются под естественные кормовые угодья.

2.2.3 Гидрография и гидрология

Гидрографическая сеть хозяйства представлена рекой Сурой, протекающей в восточной части территории совхоза в направлении с юга на север, рекой Шукшей протекающей в западной части территории совхоза в направлении с юга на север и старицей реки Суры.

Кроме того на территории хозяйства имеется шесть артскважин дебит которых по 3,3 л/сек. Эти артскважины являются основными источниками водоснабжения. Население использует воду для хозяйственных и бытовых нужд из пахотных колодцев и артскважин через водопроводную сеть.

2.2.4 Почвы

По природно-сельскохозяйственному районированию земельного фонда территория хозяйства относится к лесостепной зоне Среднерусской провинции.

Почвенный покров совхоза представлен в основном черноземами и лугово-чернозёмами выщелоченными, типичными (приложение 12).

Небольшие площади заняты аллювиальными почвами.

Значительное место в почвенном покрове в разной степени занимают эродированные почвы, расположенные по пологим и сильно покатым склонам водоразделов. Общая площадь эродированных земель

составляет 1846 га, из них слабосмытых 1512 га, сильносмытых 326 га и очень сильносмытых – 8 га (приложение 12).

2.2.5 Растительность

Растительный покров хозяйства представлен луговостепной растительностью, которая сохранилась лишь на склонах, днищах и балок.

Представлена она кострецом безостым, мятликом луговым, тысячелистником, полынью, пыреем и другими.

В пониженных элементах рельефа в условиях близкого залегания грунтовых вод произрастает луговое разнотравье: осока, клевер, ежа сборная, хвощ полевой и др.

Древесная и кустарниковая растительность произрастает в пойме рек Суры и Шукши, в лесополосах и по днищам оврагов и балок, и представлена в основном: дубом; осиной, березой, липой, вязом.

III ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1 Понятие земель сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения – это земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей [2].

Таким образом, основным критерием отнесения земель к категории сельскохозяйственных является их назначение — использование для ведения сельскохозяйственного производства, под которым в данном случае понимается как ведение товарного сельского хозяйства, так и выращивание растениеводческой и животноводческой продукции населением для собственного потребления в личных подсобных хозяйствах, на садовых и огородных участках. Остальные направления использования сельскохозяйственных земель: разведение защитной древесно-кустарниковой растительности, строительство помещений для переработки и хранения сельскохозяйственной продукции, организация опытных участков для проведения сортоиспытания сельскохозяйственных культур и другие — непосредственно связанные с указанной основной целью. Важное практическое значение имеет специальное указание в Земельном кодексе РФ на то, что к сельскохозяйственным землям могут быть отнесены только земельные участки, находящиеся за чертой поселений. Дело в том, что на территории сел, поселков, городов и других населенных пунктов также имеются земли, используемые в сельскохозяйственных целях, — приусадебные хозяйства жителей, огороды, овощеводческие, цветоводческие, парниковые хозяйства коммерческих организаций. На такие земельные участки распространяется правовой режим земель населенных пунктов, в составе которых выделяются специальные территориальные зоны сельскохозяйственного использования.

Земли сельскохозяйственного назначения — особая категория земель, в состав которой входят лучшие, плодородные земли, составляющие достояние

страны. Только в сельском хозяйстве земля используется не только как пространственно-операционный базис для размещения тех или иных объектов, но и как основное средство производства. Поэтому сельскохозяйственные земли подлежат особой охране.

Состав земель сельскохозяйственного назначения неоднороден. Лучшие, наиболее ценные из них — это сельскохозяйственные угодья, на которых, собственно, и произрастает продукция. Поэтому законодательством установлен особый режим их предоставления, использования и изъятия. Остальные сельскохозяйственные земли имеют вспомогательный по отношению к угодьям характер.

В состав земель сельскохозяйственного назначения входят также замкнутые водоемы — пруды, озера, водохранилища. В соответствии с водным законодательством обособленные водные объекты относятся к недвижимому имуществу и являются составной частью земельного участка [3].

Древесно-кустарниковая растительность, расположенная на землях сельскохозяйственного назначения, предназначена для обеспечения защиты земель от неблагоприятного воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений посредством использования почвозащитных, водорегулирующих и иных свойств лесной растительности.

3.2 Методологическая основа государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения разработаны в соответствии с пунктом 11 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель проводится по определенной методике, в целях обеспечения сопоставимости результатов оценки на территории Российской Федерации и унификации

методологических подходов оценки различных категорий земель. Вне черты городских и сельских поселений государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель необходима для обоснования земельного налога, арендной платы и иных целей, установленных законом, и данные цели делают ее наиболее актуальной в настоящее время, так как из-за большого количества неучтенных земельных участков, а так же большого количества невостребованных и незарегистрированных земельных долей, денежные поступления в органы налогообложения достаточно низкие. Поэтому одной из главных задач проведения государственной кадастровой оценки земель является установление в дальнейшем капитализированного расчетного рентного дохода, исходя из которого государством будут взиматься различные денежные платежи.

Объектом оценки выступают сельскохозяйственные угодья в границах субъектов РФ, административных районов, землевладений (землепользовании) юридических и физических лиц.

Субъектом оценки земель сельскохозяйственного назначения органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, которые устанавливаю средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району, так же собственники земельных участков: землевладельцы, землепользователи, арендаторы, органы местной власти и субъектов Федерации, если данные угодья находятся в их собственности.

Предметом государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения непосредственно будет являться земельный участков, определение его границ, поворотных точек, балл бонитета, продуктивность, индекс технологических свойств и внехозяйственная удаленность. По результатам всех этих показателей и определяется кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий.

Политика нашего государства сравнительно недавно образовало такое направление как кадастр. Но уже на данное время написано достаточно много книг, научных работ, методически указаний и т.д., по которым можно судить о том, насколько изучена данная дисциплина. Государственная кадастровая оценка земель проводится в нашей стране раз в 5 лет. Она имеет свою определенную методику, и для разных категорий земель она различна. Пока что недостаточно материала для того, чтобы уверенно сказать, что оценка земли имеет в настоящее время наиболее точную структуру, методологию и технологию выполнения. Для этого необходимо увеличить теоретическую основу для данного вида деятельности кадастравиков.

Формирование Перечня земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Перечень земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения формируется территориальным управлением федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по оказанию услуг в сфере государственной кадастровой оценки земель, по субъекту Российской Федерации по состоянию на 1 января года проведения работ.

Указанный перечень должен содержать сведения обо всех земельных участках, расположенных на оцениваемой территории; не допускается отсутствие учетных характеристик по земельным участкам, включенным в перечень, и наличие противоречивых данных.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а

также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности, предполагает следующую последовательность действий:

определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них;

определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию (далее - перечень культур);

выбор в разрезе почвенных разновидностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов (далее - севооборот), характеризующихся набором сельскохозяйственных культур, их чередованием, количеством полей, занимаемых каждой сельскохозяйственной культурой, и общим количеством полей севооборота;

определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;

определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;

расчет валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации (далее - удельный валовый доход сельскохозяйственной культуры);

определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур (далее - удельные затраты на возделывание сельскохозяйственных культур);

расчет валового дохода на единицу площади для каждого севооборота путем суммирования произведений удельных валовых доходов сельскохозяйственных культур севооборота и количества полей, занимаемых

сельскохозяйственными культурами, и деления результата на общее число полей севооборота (далее - удельный валовый доход);

расчет затрат на единицу площади для каждого севооборота путем суммирования произведений удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур севооборота и количества полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, и деления результата на общее число полей севооборота (далее - удельные затраты на возделывание);

расчет в разрезе почвенных разновидностей затрат на единицу площади на поддержание плодородия почв для каждого севооборота (далее - удельные затраты на поддержание плодородия почв);

расчет в разрезе почвенных разновидностей в составе земельного участка удельного показателя земельной ренты для каждого севооборота осуществляется путем вычитания из величины удельного валового дохода величины удельных затрат на возделывание, величины удельных затрат на поддержание плодородия почв и прибыли лица, ведущего предпринимательскую деятельность в сельском хозяйстве (далее - прибыль предпринимателя);

определение в разрезе почвенных разновидностей в составе земельного участка максимального значения удельного показателя земельной ренты из удельных показателей земельной ренты севооборотов; определение значения коэффициента капитализации земельной ренты (далее - коэффициент капитализации);

расчет удельного показателя кадастровой стоимости каждой почвенной разновидности в составе земельного участка путем деления удельного показателя земельной ренты почвенной разновидности на коэффициент капитализации;

расчет удельного показателя кадастровой стоимости земель в составе земельного участка как средневзвешенного по площади почвенных разновидностей удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей.

Перечень почвенных разновидностей, перечень культур, нормативная урожайность каждой сельскохозяйственной культуры определяются на основе данных почвенных обследований и материалов агроклиматического районирования территории субъекта Российской Федерации.

Площади почвенных разновидностей в составе земельного участка определяются путем соотнесения границ почвенных разновидностей, устанавливаемых на основе почвенных карт, и границ земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, устанавливаемых на основе данных Государственного земельного кадастра.

Прогнозируемая цена реализации каждой сельскохозяйственной культуры рассчитывается исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации, сложившихся за трех - пятилетний период, предшествующий году начала работ по государственной кадастровой оценке земель, на условиях самовывоза.

Удельные затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур определяются на основе технологических карт и среднегодовых рыночных цен, исходя из анализа среднегодовых рыночных цен, сложившихся за трех - пятилетний период, предшествующий году начала работ по государственной кадастровой оценке земель.

Размер прибыли предпринимателя определяется оценщиком на основе статистических данных о распределении прибыли между правообладателем земель сельскохозяйственного назначения и предпринимателем по отрасли в соответствующем субъекте Российской Федерации.

Коэффициент капитализации определяется на основе среднерыночного соотношения земельной ренты и рыночной цены земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения. При отсутствии данных показателей коэффициент капитализации определяется путем корректировки ставки доходности к погашению государственных ценных бумаг Российской Федерации с наиболее поздней по отношению к дате оценки датой погашения на риски, связанные с инвестированием капитала в приобретение

земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, в том числе природно-климатические, земледельческие, локальные риски.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, сельскохозяйственного назначения, малопригодных под пашню, но используемых для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель, сельскохозяйственного назначения, малопригодных под пашню, но используемых для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса, принимаются равными удельным показателям рыночной стоимости этих земель, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, сельскохозяйственного назначения, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, сельскохозяйственного назначения, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, предполагает следующую последовательность действий:

группировка земельных участков, в границах которых расположены эти земли;

определение эталонного земельного участка в составе каждой группы;

определение рыночной стоимости земель, сельскохозяйственного назначения, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в составе эталонного земельного участка;

расчет удельных показателей кадастровой стоимости этих земель.

Группировка земельных участков проводится на уровне субъекта Российской Федерации и предполагает следующую последовательность действий:

определение перечня факторов стоимости земельных участков для субъекта Российской Федерации;

описание земельных участков в разрезе факторов стоимости; объединение земельных участков в группы на основе схожести характеристик, установленных в разрезе факторов стоимости.

Определение эталонного земельного участка предполагает выделение в составе каждой группы земельного участка, обладающего в разрезе факторов стоимости характеристиками, находящимися в модальном интервале (интервале наиболее часто встречающихся значений).

Определение рыночной стоимости земель, сельскохозяйственного назначения, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в составе эталонного земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Под сельскохозяйственным угодьем понимается территория, систематически используемая для определенных целей и обладающая конкретными естественно-историческими свойствами. В составе сельскохозяйственных угодий различают пашню, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища и залежь.

Пашня – сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары.

Сенокос – сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под сенокошение. Различают заболоченные, заливные и суходольные сенокосы.

Пастбище – сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется для выпаса животных, а также земельные участки, пригодные для пастьбы скота, не используемые под сенокос и не являющиеся залежью.

Залежь - земельный участок, который раньше использовался под пашню и более одного года не используется , в том числе и под пар.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий предполагает расчет интегральных показателей по плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению для определения на их основе расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Интегральным показателем плодородия почв является балл бонитета (совокупный почвенный балл), который используется для расчета валовой продукции и затрат объекта оценки.

Технологические свойства сельскохозяйственных угодий объектов оценки рассчитываются с учетом энергоемкости почв, рельефа, каменистости, контурности, удаленности полей от хозяйственного центра. Физические значения технологических свойств для конкретного объекта оценки переводятся в баллы и коэффициенты по специальным шкалам. На основе шкал оценки отдельных технологических свойств и зависимости от них затрат вычисляется обобщенный показатель - индекс технологических свойств объектов оценки.

Местоположение объекта оценки характеризуется показателем эквивалентного расстояния, определяемого с учетом удаленности от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, а также транспортных условий грузоперевозок.

Расчетный рентный доход с 1 га сельскохозяйственных угодий складывается из двух частей - дифференциального и абсолютного рентного доходов. Дифференциальный рентный доход учитывает плодородие почв, их технологические свойства и местоположение объекта оценки. В случае, если данный доход имеет отрицательное значение, он принимается равным нулю.

Кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий по объекту оценки внутри субъекта РФ определяется умножением расчетного рентного дохода на срок его капитализации, составляющий 33 года. И это будет определении кадастровой стоимости для I группы земель сельскохозяйственного назначения.

Определение удельных показателей рыночной стоимости земель, сельскохозяйственного назначения, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в составе эталонного земельного участка осуществляется путем деления рыночной стоимости эталонных земельных участков на их площадь.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель, сельскохозяйственного назначения, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, устанавливаются равными рыночной стоимости земельного участка в расчете на единицу его площади (удельным показателям рыночной стоимости) земель в составе эталонного земельного участка соответствующей группы.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, сельскохозяйственного назначения, занятых водными объектами и используемых для предпринимательской деятельности, осуществляется в порядке, определения удельных показателей кадастровой стоимости земель, сельскохозяйственного назначения, малопригодных под пашню, но используемых для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса. Удельные показатели кадастровой стоимости земель, сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса, устанавливаются в размере

среднего для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения. Определение кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены земли, сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности. Земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности. Земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса. Прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками, за исключением земельных участков, в составе земель сельскохозяйственного назначения в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется путем суммирования произведений удельных показателей кадастровой стоимости земель, сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной

кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности. Земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности. Земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса. Прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками, за исключением земельных участков, в составе земель сельскохозяйственного назначения в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений, и площадей, занимаемых этими землями в границах земельного участка.

Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 № 316 (далее - Постановление), установлена периодичность проведения государственной кадастровой оценки земель (далее — ГКОЗ) — не реже одного раза в 5 лет.

Наиболее «дорогой» группой является 1-я, т.к. к ней относят земельные участки, пригодные под пашню, сенокосы, пастбища, залежи и многолетние насаждения. Среднее значение УПКСЗ 1-й группы в среднем по Пензенской области составляет 5,14 руб./кв.м.

Определение кадастровой стоимости участков данной группы является наиболее трудоемким вследствие необходимости сбора и анализа большого объема информации. Согласно Методике расчет удельного показателя кадастровой стоимости земель в составе земельного участка 1-й группы производится как средневзвешенного по площади почвенных разновидностей удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей, чему предшествует определение удельного показателя кадастровой стоимости каждой почвенной разновидности в составе земельного участка.

3.3 Налогообложение земель сельскохозяйственного назначения

Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за землю являются:

- земельный налог,
- арендная плата,
- нормативная цена земли.

Собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

В соответствии со статьей 13 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О ведении в действие Земельного кодекса РФ» в случаях, если кадастровая стоимость земли не определена, для целей, указанных в статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации, применяется нормативная цена земли.

Земельный налог относится к местным налогам. Порядок расчетов с бюджетом по земельному налогу регулируется Федеральным Законом РФ от 11 октября 1991 г. № 1738-1 «О плате за землю» (Далее Закон №1738-1) и Инструкцией МНС России от 21 февраля 2000 г № 56 «По применению закона РФ «О плате за землю» (Далее Инструкция № 56).

Практически во всех цивилизованных странах фундаментальной основой организации управления земельными ресурсами является система налогообложения. Налоговая политика в сельском хозяйстве нацелена на

решение разносторонних проблем, таких как: стимулирование или ограничение определенных видов деятельности, воздействие на структуру аграрного сектора путем введения различных льгот и т. д.

Земельный налог представляет собой своеобразную форму финансовых отношений между собственником (владельцем, пользователем) земли и государством по поводу изъятия земельной ренты в бюджет, зависящей по своей величине от плодородия, местоположения земельного участка, экологического состояния почв и производительности добавочных вложений капитала, осуществляемого в целях расширенного воспроизводства земли как целостной системы рентообразующих факторов.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд[4].

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог.

Не признаются объектом налогообложения:

1) земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

3) земельные участки из состава земель лесного фонда [4];

4) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

1) 0,3 процента в отношении земельных участков:

отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства [4];

занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства [4];

приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства[4];

ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка, а также в зависимости от места нахождения объекта налогообложения применительно к муниципальным образованиям, включенным в состав внутригородской территории города федерального

значения Москвы в результате изменения его границ, в случае, если в соответствии с законом города федерального значения Москвы земельный налог отнесен к источникам доходов бюджетов указанных муниципальных образований [4].

3. В случае если налоговые ставки не определены нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), налогообложение производится по налоговым ставкам, указанным в пункте 1 настоящей статьи.[4]

Освобождаются от налогообложения:

1) организации и учреждения уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации - в отношении земельных участков, предоставленных для непосредственного выполнения возложенных на эти организации и учреждения функций;

2) организации - в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования;

3) религиозные организации - в отношении принадлежащих им земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения религиозного и благотворительного назначения;

4) общероссийские общественные организации инвалидов (в том числе созданные как союзы общественных организаций инвалидов), среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 процентов, - в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления уставной деятельности;

3.3.1 Налоговая база

Земельный налог взимается в расчете на год с облагаемой налогом земельной площади. В облагаемую налогом площадь включаются земельные участки, занятые строениями и сооружениями, участки, необходимые для их содержания, а также санитарно-защитные зоны объектов, технические и другие зоны, если они не предоставлены в пользование другим организациям

и физическим лицам. Основанием для определения такой площади служит документ, удостоверяющий право собственности, владения или использования земельным участком.

За земельные участки, предназначенные для обслуживания строения, находящегося в раздельном пользовании нескольких организаций или физических лиц, земельный налог начисляется отдельно каждому пропорционально площади строения, находящегося в их раздельном пользовании.

За земельные участки, предназначенные для обслуживания строения, находящегося в общей собственности нескольких организаций или физических лиц, земельный налог начисляется каждому из этих собственников соразмерно их доле на эти строения.

На основании пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Для плательщиков налога большое значение имеет четкое разделение земель, которые являются объектом налогообложения, на земли сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения.

Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения определяет статья 77 Земельного кодекса РФ. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются:

· сельскохозяйственные угодья;

· земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения

защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами,

· земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Согласно пункту 1 статьи 79 Земельного кодекса РФ сельскохозяйственные угодья – это пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

Статья 5 закона №1738-1 устанавливает, что земельный налог на сельскохозяйственные угодья устанавливается с учетом состава угодий, их качества, площади и местоположения. Поэтому площади земельных участков сельскохозяйственного назначения должны подлежать раздельному учету в зависимости от качества, состава и местоположения, так как земли каждого вида облагаются налогом по разным ставкам.

IV ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ПАХОТНЫХ ЗЕМЕЛЬ ООО «РУСЬ» БЕССОНОВСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Экономическая оценка земель - это оценка земли как природного ресурса и средства производства в сельском и лесном хозяйстве, а также как пространственного базиса в общественном производстве по показателям, которые характеризуют производительность земель, эффективность их использования и доходность с единицы площади.

Экономическая оценка разного назначения земель проводится с целью определения эффективности ее использования.

Экономическая оценка исследует земельные территории в широком и комплексном хозяйственно-экономическом аспекте. Она связывает между собой почвы и земельные площади, которые имеют более сложные многоаспектные зависимости, которые образовались в результате хозяйственной деятельности человека.

Целью экономической оценки является определение производственной пригодности земель, учитывая технологические условия производства на этих землях.

Чрезвычайно важным свойством земли с точки зрения методики экономической оценки выступает универсальность ее использования. Она является общим предметом, средством труда, необходимым условием любого вида материального производства.

Экономическая оценка земель определяется в условных кадастровых гектарах или в денежном выражении.

Для определения экономической оценки пахотных земель необходимо составить севообороты по типам почв.

Чернозём.

Тип Полевой. Вид зернопаропропашной.

1. Чистый пар
2. Озимая пшеница

3. Сахарная свекла
4. Яровая пшеница
5. Горох
6. Озимая пшеница
7. Просо.

Лугово-чернозем.

Тип Полевой. Вид зернопаротравянопропашной.

1. Чистый пар
2. Озимая пшеница
3. Сахарная свекла
4. Яровая пшеница
5. Многолетние травы 1 года
6. Озимая пшеница
7. Ячмень.

4.1Определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур

Прогнозируемая цена реализации каждой сельскохозяйственной культуры рассчитывалась исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации сельскохозяйственных культур Пензенской области, сложившихся за трехлетний период (данное решение было принято экспертной комиссией на основе анализа сложившейся экономической и политической ситуаций в сельскохозяйственном секторе - последние три года были наиболее стабильны и в большей степени отражают действительную цену реализации), предшествующий году начала работ по государственной кадастровой оценке земель, на условиях самовывоза представленных Территориальным органом федеральной службы государственной статистики по Пензенской области. Нормативная урожайность основных сельскохозяйственных культур и средняя цена реализации посевного материала приведена в приложениях5 и 6 соответственно.

4.2Расчет валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры

Расчет валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур производился как произведение ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации (далее - удельный валовой доход сельскохозяйственной культуры).

Расчет валового дохода на единицу площади земельного участка для каждой оценочной культуры рассчитывается по формуле:

$$ВД=У_н \cdot Ц,$$

где ВД - удельный валовый доход, руб/га;

$У_н$ - нормативная урожайность оценочной культуры, ц/га;

Ц- цена реализации продукции оценочной культур.

Удельный валовый доход по чернозему:

a) для озимой пшеницы$ВД = 32{,}4 \cdot 376{,}3 = 12192{,}12$
b) для сахарной свеклы$ВД = 154{,}6 \cdot 133{,}5 = 20639{,}1$
c) для яровой пшеницы$ВД = 32{,}4 \cdot 576{,}8 = 18688{,}32$
d) для гороха$ВД = 32{,}4 \cdot 748{,}3 = 24244{,}92$
e) для просо $ВД = 3{,}6 \cdot 473{,}2 = 1703{,}52$

Удельный валовый доход по лугово-чернозёмным почвам:

a) для озимой пшеницы$ВД = 20{,}7 \cdot 376{,}3 = 7789{,}3$
b) для сахарной свеклы$ВД = 131{,}4 \cdot 133{,}5 = 17541{,}9$
c) для яровой пшеницы $ВД = 20{,}7 \cdot 576{,}8 = 11939{,}76$
d) для многолетних трав 1 года $ВД = 37 \cdot 150 = 5550$
e) для ячменя $ВД = 20{,}7 \cdot 800 = 16560$

Таблица 1

Удельный валовый доход по сельскохозяйственным культурам

№ п/п	Почвенная разновидность	Нормативная урожайность (руб/га)						
		Пшеница яровая	Пшеница озимая	Сахарная свекла	Горох	Просо	Ячмень	Многолетние травы
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Лугово-чернозёмные почвы	11939,76	7789,3	1754,9	–	–	16560	5550
2	Чернозём	18688,32	12192,12	20639,1	24244,92	1703,52	–	–

4.3 Расчет затрат на единицу площади для каждого севооборота

Расчет затрат на единицу площади для каждого севооборота производился путем суммирования произведений удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур севооборота и количества полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, и деления результата на общее число полей севооборота (далее - удельные затраты на возделывание).

Определение удельных затрат по оценочной культуре осуществляется на основе технологических карт, сведений предоставленных территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области и Министерством сельского хозяйства Пензенской области.

1. Затраты на посевной материал определялись как произведение нормы высева семян на прогнозируемую цену реализации посевного материала. Норма высева в свою очередь определялась на основании технологических карт, предоставленных Министерством сельского хозяйства по Пензенской области, а прогнозируемая цена приобретения посевного материала - на основе сложившихся рыночных цен. Затраты на посевной материал составляют:

1) для озимой пшеницы:
   2,5·1000 = 2500, руб./га;
2) для яровой пшеницы:
   2,2·1000 = 2200, руб./га;
3) для сахарной свеклы
   0,15·26000 = 3900, руб./га;
4) для гороха
   2,5·2000 = 5000, руб./га;
5) для просо
   0,3·1800 = 540, руб./га;
6) для многолетних трав
   0,00027·1150 = 0,3105, руб./га;
7) для ячменя
   1,6·1500 = 2400, руб./га.

2. Затраты на труд определялись как произведение человеческих затрат на среднюю заработную плату. Затраты на труд определялись на основе технологических карт (суммировались человеко-часы и машино-часы, причем машино-часы учитывают затраты труда машиниста) и приводились к затратам человеческого труда в месяцах (при расчете была принято 154 рабочих часа в месяц). Значение средней заработной платы было принято согласно данных предоставленных территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области. Затраты на труд составляют:

1) для озимой пшеницы:

   14,923·154 = 2297,68, руб./га;

2) для яровой пшеницы:

   11,05·154 = 1701,7, руб./га;

3) для сахарной свеклы

   58,97·154 = 9081,38, руб./га;

4) для гороха

   16·154 = 2464, руб./га;

5) для просо

   2,84·154 = 437,36, руб./га;

6) для многолетних трав

   0,0016·154 = 0,25, руб./га;

7) для ячменя

   13,67·154 = 2105,18, руб./га.

3. Затраты на топливо рассчитывались как произведение расхода топлива на прогнозируемую стоимость топлива. Расход топлива определялся на основе технологических карт: суммировались затраты в машино-часах и умножались на средний расход в топлива в час (средний расход топлива в час был принят по основной машине учитывалось, что в значительной части хозяйств Пензенской области используется фактор МТЗ-80, расход топлива для которого составляет 13,88 кг/ч. Прогнозируемая стоимость топлива определялась как средняя стоимость дизельного (летнего) топлива на территории Пензенской области с учетом скидки составляющей 30% от рыночной стоимости (10% от оптовой стоимости), предоставляемой предпринимателям в секторе сельского хозяйства (Постановление Правительства РФ от 5 марта 2010 г N 129). Прогнозируемая стоимость топлива составила 24руб/кг. Затраты на топливо составляют:

1) для озимой пшеницы:

   13,88·24·1,09 = 363,1, руб.·ц/ч;

2) для яровой пшеницы:

13,88·24·0,66 = 219,86, руб.·ц/ч;

3) для сахарной свеклы

13,88·24·2,24 = 746,19, руб.·ц/ч;

4) для гороха

13,88·24·0,8 = 266,49, руб.·ц/ч;

5) для просо

13,88·24·0,17 = 56,63, руб.·ц/ч;

6) для многолетних трав

13,88·24·0,1 = 33,31, руб.·ц/ч;

7) для ячменя

13,88·24·0,88 = 293,14, руб.·ц/ч.

4. Прочие затраты. Прочие затраты учитывают закаты необходимые для подержания плодородия почв (внесение минеральных и органических удобрений, затраты на известкование и др.), ядохимикаты, амортизацию и электроэнергию. Прочие затраты определялись на основании сведений предоставленных Министерством сельского хозяйства Пензенской области и приняты в размере 10%.

5.Прибыль предпринимателя принята в размере 10% (письмо Министерства сельского хозяйства Пензенской области № 8р-3318 от 22.08.2011 г.)

Таблица 2

Удельные затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур

Удельные затраты (руб./га)						
Пшеница озимая	Пшеница яровая	Сахарная свекла	Горох	Просо	Многолетние травы	Ячмень
1	2	3	4	5	6	7
5160,78	4121,56	13727,57	7730,49	1033,99	33,87	4798,32

4.4 Расчет в разрезе типов почв в составе земельного участка удельного показателя земельной ренты для каждого севооборота

Расчет в разрезе типов почв в составе земельного участка удельного показателя земельной ренты для каждого севооборота осуществлялся путем вычитания из величины удельного валового дохода величины удельных затрат на возделывание, величины удельных затрат на поддержание плодородия почв и прибыли лица, ведущего предпринимательскую деятельность в сельском хозяйстве (далее - прибыль предпринимателя). Удельный показатель земельной ренты рассчитывается по формуле:

$$УПЗР = ВД - З_{ю,д} - З_{п,м} - ПП,$$

где *УПЗР* - удельный показатель земельной ренты, руб./га;

ВД - удельный валовой доход, руб./га,

$З_{возд}$ - удельные затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, руб./га;

$З_{плод}$ - удельные затраты на поддержание плодородия почв, руб./га;

ПП - прибыль предпринимателя, руб./га.

Удельный показатель земельной ренты составляет:

1) для озимой пшеницы:

по чернозему: УПЗР=12129,12-5160,78-2425,82=4542,52, руб./га;

по лугово-чернозёмным почвам: УПЗР=7789,3-5160,78-1557,86=1070,66, руб./га;

2) для яровой пшеницы:

по чернозёму: УПЗР=18688,32-4121,56-3737,66=10829,1, руб./га;

по лугово-чернозёмным почвам: УПЗР=11939,76-4121,56-2387,95=5430,25, руб./га;

3) для сахарной свеклы:

по чернозему: УПЗР=12192,12-13727,5-2438,42=0, руб./га;

по лугово-чернозёмным почвам: УПЗР=1754,9-13727,5-350,98=0, руб./га;

4) для гороха

по чернозёму: УПЗР=24244,92-7730,49-4848,9=11665,53, руб./га;

5) для просо

по чернозёму: УПЗР=1703,52-1033,99-340,7=328,83, руб./га;

6) для многолетних трав

по лугово-чернозёмным почвам: УПЗР=5550-33,87-1110=4406,13, руб./га;

7) для ячменя

по лугово-чернозему: УПЗР=16560-4798,32-3312=8449,68, руб./га.;

Из этих расчетов следует сделать вывод, что выращивать сахарную свеклу на чернозёме и лугово-чернозёмных почвах не рентабельно.

4.5 Определение значения коэффициента капитализации земельной ренты

Коэффициент капитализации - величина, обратная сроку окупаемости капиталовложений в объект, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего годового рентного дохода, получаемого с земельного участка к его стоимости.

Согласно действующим методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения «коэффициент капитализации определяется на основе среднерыночного соотношения земельной ренты и рыночной цены земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения. При отсутствии данных показателей коэффициент капитализации определяется путем корректировки ставки доходности к погашению государственных ценных бумаг Российской Федерации с наиболее поздней по отношению к дате оценки датой погашения на риски, связанные с инвестированием капитала в приобретение земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, в том числе природно-климатические, земледельческие, локальные риски».

В Методических указаниях по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г №445 сказано, что коэффициент капитализации «.. определяется путем корректировки ставки доходности к погашению государственных ценных бумаг Российской Федерации с наиболее поздней по отношению к дате оценки датой погашения на риски, связанные с инвестированием капитала в приобретение земельных участков в составе земель сельскохозяйственною назначения, в том числе природно-климатические, земледельческие, локальные риски», то есть методом кумулятивного построения.

Формула определения ставки капитализации методом кумулятивного построения имеет вид

$$К= К_0+\sum_{i=j}^{n} К_i,$$

где К - коэффициент капитализации (ставка дохода) для земельного участка;

$К_o$ - безрисковая ставка дохода на капитал;

$К_i$ - премия за риск по i-му фактору риска;

n- число факторов риска.

Далее проводим анализ факторов риска изменения кадастровой стоимости оцениваемых земель сельскохозяйственного назначения и расчёт поправки на риск.

Риск природно-климатический. Пензенская области расположена на территории с умеренно-континентальным климатом и равнинным рельефом, что создает благоприятные условия для сельскохозяйственной деятельности. Почвенный покров области в большей степень представлен черноземами, аллювиальными и серыми лесными почвами, причем на долю черноземов приходится более 50%, что позволяет возделывать широкий спектр сельскохозяйственных культур. Перечень опасных гидрометеорологических и биологических процессов, явлений и воздействий представлен в приложении 7.

Оценка рисков производилась экспертной комиссией, результаты оценки приведены в приложении 8.

Фактор риска принимаем равным 4,33%.

Риск внутриэкономический. Сельское хозяйство является одним из базовых секторов экономики региона, правительство области уделяют значительное внимание созданию условий для устойчивого развития сельского хозяйства, поддержанию почвенного плодородия и привлечения малого и среднего бизнеса к данной отрасли, но в то же время сельскохозяйственная отрасль перестала быть развивающейся отраслью, заработная плата работников занятых в сельском хозяйстве в 2012 г. составила 7604,5 руб., что в 2,2 раза ниже заработной платы в среднем по региону (за 2012год средняя зарплата составила 16 708 руб.), что ведет оттоку трудоспособного населения из данной отрасли

Премию за риск рассчитываем путем сопоставления индекса инвестиционного риска региона с индексом инвестиционного риска наименее рискованного региона Поправка (прирост) безрисковой ставки рассчитывается по формуле:

$$p_1 = (\frac{P_{рег}}{P_{min}} - 1) * k_0, \text{ где}$$

$P_{рег}$ - индекс инвестиционного риска для региона, в котором расположен оцениваемы объект (Пензенская область);

P_{min} - индекс инвестиционного риска для наименее рискованного региона (Псковская область);

k_0 - безрисковая ставка дохода на капитал.

Средневзвешенный индекс риска Пензенской области $P_{рег}$= 0,839;

Средневзвешенный индекс риска Псковской области P_{min}= 0,740.

В качестве безрисковой ставки принимаем ставка доходности облигации федерального займа SU46020RMFS2 с датой погашения 2036-02-06 и годовой доходностью 7,96%.

Премия за риск будет равна:

$$p_1 = \left(\frac{0,839}{0,74} - 1\right) * 7,96 = 1\%$$

Риск внешнеэкономический.

Вступление России во Всемирную Торговую Организацию (ВТО) приведет к активному освоению отечественного рынка иностранными компаниями. В связи с этим намечается значительное падение рентабельности бизнесов отечественных предприятий и снижение их конкурентоспособности. В первую очередь это скажется на сельскохозяйственном секторе. По условиям вступления в ВТО Россия должна будет снижать господдержку сельского хозяйства каждые пять лет на 5-10 процентов. Так же вступление в ВТО может привести к снижению цены реализации сельскохозяйственной продукции.

Страновая премия за риск для России по результатам оценки аналитического департамента ООО «Компания Брокеркредитсервис» в 2012 г. составила 5,6%.

Таким образом, коэффициент капитализации будетравен: 7.96%+4,33%+1 %+5,6%=18.89%.

4.6 Расчет удельного показателя кадастровой стоимости каждого типа почв в составе земельного участка

Расчет удельного показателя кадастровой стоимости каждого типа почв в составе земельного участка производился путем деления удельного показателя земельной ренты почвенной разновидности на коэффициент капитализации.

1) для озимой пшеницы:

   по чернозему: $УПКС = \frac{4542,52}{18,89\%} = 2,4$, руб./м^2;

   по лугово-чернозёмным почвам: $УПКС = \frac{190,1}{18,89\%} = 0,1$, руб./м^2;;

2) для яровой пшеницы:

   по чернозёму: $УПКС = \frac{10829,1}{18,89\%} = 5,7$, руб./м^2;

   по лугово-чернозёмным почвам: $УПКС = \frac{5430,25}{18,89\%} = 2,9$, руб./м^2;

3) для сахарной свеклы:

   по чернозему: 0;

   по лугово-чернозёмным почвам: 0;

4) для гороха:

   по чернозёму: $УПКС = \frac{11665,53}{18,89\%} = 6,17$, руб./м^2;

5) для просо

   по чернозёму: $УПКС = \frac{328,83}{18,89\%} = 0,17$, руб./м^2;

6) для многолетних трав

   по лугово-чернозёмным почвам: $УПКС = \frac{4406,13}{18,89\%} = 2,33$, руб./м^2;

7) для ячменя

   по лугово-черноземным почвам: $УПКС = \frac{8449,68}{18,89\%} = 4,47$, руб./м^2.

Таблица 3

Удельные показатели кадастровой стоимости по типам почв

№ п/п	Почвенная разновидность	УПКСЗ, руб./м^2
1	Чернозем	3,61
2	Лугово-чернозёмные почвы	2,45

Минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земель 1 группы составило 2,45 руб./м^2 , что попадает в диапазон цен, сложившихся на рынке земель сельскохозяйственного назначения Пензенской области.

4.7 Расчет кадастровой стоимости пахотных земель

Расчет кадастровой стоимости пахотных земель рассчитывается по формуле:

$$К = УПКС \cdot S, где$$

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости по типам почв;

S - площадь поля, га.

Чернозем:

Чистый пар: К=2769000·3,61=9996090;

Озимая пшеница: К=3290000·3,61=11876900;

Сахарная свекла: К=2839000·3,61=10248790;

Яровая пшеница: К=2833000·3,61=10227130;

Горох: К=2822000·3,61=10187420;

Озимая пшеница: К=2890000·3,61=10432900;

Просо: К=3283000·3,61=11851630;

Лугово-чернозёмные почвы:

Чистый пар: К=2508000·2,45=6144600;

Озимая пшеница: К=2278000·2,45=5717320;

Сахарная свекла: К=2052000·2,45=5027400;

Яровая пшеница: К=2576000·2,45=6311200;

Многолетние травы 1 года: К=2379000·2,45=5828550;

Озимая пшеница: К=2039000·2,45=4995550;

Ячмень: К=2075000·2,45=5083750.

Таблица 4

Кадастровая стоимость земельного участка в разрезе по культурам

№ п/п	Культура	Цена, руб.
1	Озимая пшеница	32886450
2	Яровая пшеница	16538330
3	Сахарная свекла	15276190
4	Горох	10187420
5	Просо	11851630
6	Многолетние травы	5828550
7	Ячмень	5083750

Таблица 5

Кадастровая стоимость земельного участка в разрезе по почвам

№ п/п	Культура	Цена, руб.
1	Чернозем	74820860
2	Лугово-чернозёмные почвы	38972150

Таблица 6

Кадастровая стоимость земельного участка в разрезе по севооборотам

№ п/п	Севооборот	Цена, руб.
1	Зернопаропропашной	74820860
2	Зернопаротравянопропашной	38972150

На основании материалов экономической оценки земель проводится нормативная оценка земель разных категорий целевого назначения, анализируется эффективность использования земель, разрабатываются альтернативные варианты ее использования, планируется распределение земельного фонда между отдельными отраслями хозяйства на государственном уровне.

V ЭКОЛОГИЯ И БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1 Требования руководящих документов по вопросам экологического состояния земли и безопасности жизнедеятельности

В процессе производственной деятельности, человек может отрицательно влиять на природные объекты. Все чаще люди сталкиваются с неблагоприятной экологической обстановкой, которая негативно отражается на их здоровье, в том числе и об основном народном достоянии — земле. Говоря об этой теме, важно подчеркнуть положение Конституции РФ, которая, упоминает об экологических требованиях при эксплуатации земельных участков.

Кроме этого, в Конституции РФ закрепляются основы конституционного строя, права и свободы человека и гражданина (в том числе и права на охрану здоровья и благоприятную окружающую среду), гарантии их соблюдения и защиты, заложены основы правовой системы, основы организации и пределы государственной власти, разграничение предметов ведения.

При анализе Конституции РФ, как источника экологического права можно выделить две группы норм: общего характера, важных с точки зрения последовательного обеспечения охраны окружающей среды и рационального природопользования, и экологические нормы права.

Так, например, Конституции РФ гласит, что земля и другие природные ресурсы пользуются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Вопросы охраны окружающей природной среды закреплены в нормах Земельного кодекса, в частности закреплены такие основополагающие принципы как:

- приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно

которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде.

- учёт значения земли, как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле, как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на земельные участки [2].

Данные принципы направлены не только на земли, которые большое влияние оказывает на здоровье и благополучие человека. Поэтому в законодательных актах, направленных на охрану здоровья граждан, экологические требования к земельным ресурсам занимают ведущее место.

В этом смысле источниками экологического права служат:

1. Закон РФ «Об охране здоровья граждан» (1993 г.) регулирует отношения граждан, органов государственной власти и органов местного самоуправления, хозяйствующих субъектов, субъектов государственной, муниципальной и частной систем здравоохранения в области охраны здоровья граждан [7].

Почти в каждом федеральном законодательном акте, регулирующем правовое положение и порядок использования отдельных природных ресурсов, присутствует требование наиболее рационального их использования, чему, как правило, посвящены специальные законы и множество подзаконных актов в этой области.

Так, экологическую безопасность земель регулируют:

1. Закон «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую» от 21 декабря 2004 г. определяет состав и порядок подготовки

документов для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую; основания для отказа в переводе земель из одной категории в другую; особенности перевода земель различных категорий в другие категории.Настоящим законом закреплены следующие ограничения по изменению категории и вида разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения: 1) установление в соответствии с федеральными законами ограничения перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо запрета на такой перевод; 2) наличие отрицательного заключения государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами; 3) установление несоответствия спрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной либо лесоустроительной документации [8].

Закон «О плате за землю» от 11 октября 1991 г. Основная цель введения платы за землю это стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах, формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий [9].

Закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 10 мая 2007 г. Закон регулирует отношения, связанные с созданием, охраной, содержанием, использованием, функционированием и упразднением особо охраняемых природных территорий [10].

Постановление Правительства РФ от 13 октября 1995 года «О неотложных мерах по защите почв от ветровой и водной эрозии». Этим постановлением определен целый ряд противоэрозионных мер для Улучшения природного качества земель [11].

В настоящее время регулирование отношений в сфере экологической безопасности с точки зрения соблюдения требований в значительной мере

осуществляется вступившим в силу 10 января 2002 г. Федеральным законом российской Федерации «Об охране окружающей среды». Устанавливаются нормы, регламентирующие состояние окружающей среды, в том числе и земельных ресурсов. Нормы направлены на определение допустимых границ воздействия на окружающую природную среду и устанавливают механизмы, гарантирующие ее безопасность. Здесь законодатель вводит такие понятия, как оценка состояния окружающей природной среды, она осуществляется путем установления предельно допустимых концентраций вредных веществ; для вредных химических веществ установлены предельно допустимые уровни вредных воздействий.

Таким образом, разновидностью источников обеспечения экологической безопасности, в том числе и земельных ресурсов, входящих в структуру экологического законодательства, являются законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ. Правовое регулирование отношений в области взаимодействия общества и природы в субъектах РФ представляет собой относительно самостоятельный уровень правовой регуляции с характерными для данных регионов особенностями. Таким образом требования этих документов направлены на улучшение состояния земли и безопасности жизнедеятельности.

5.2 Выявление и анализ негативных факторов, влияющих на состояние земель и безопасность жизнедеятельности ООО «Русь» Бессоновского района Пензенской области

Проблема рационального использования и охраны земельных ресурсов является и в охране окружающей среды, да и в земельном праве одной из дальнейших, так как связана с производством продуктов питания человека с использованием одного из ценнейших даров природы - почвы. Территория ООО «Русь» Бессоновского района Пензенской области по условиям рельефа расположена на волнисто-бугристой равнине, пересечённой оврагами и балками и подвержена процессам водной эрозии. Основным последствием эрозии в сельском хозяйстве является снижение

плодородия почв и урожайности сельхоз культур. Она оказывает существенное негативное влияние на состояние почвенного покрова, а во многих случаях разрушает его полностью. Падает биологическая продуктивность растений, снижаются урожаи и качество зерновых культур.

Интенсивность ветровой эрозии зависит от скорости ветра, устойчивости почвы, наличия растительного покрова, особенностей рельефа и от других факторов. Огромное влияние на ее развитие оказывают антропогенные факторы. Например, уничтожение растительности, нерегулируемый выпас скота, неправильное применение агротехнических мер резко активизируют эрозионные процессы.

Преобладающими ветрами над территорией хозяйства являются весной и летом юго-западные и западные, осенью и зимой — южные и юго-западные. Среднегодовая скорость ветра на открытых участках местности, а именно на пашне, колеблется от 4 до 6 м/с и более. Поэтому необходимо отметить, что ветровая эрозия оказывает меньше вреда, чем водная. Так как при ветровой эрозии происходит выдувание лишь механических элементов почвы, а при водной не только смываются частицы почвы, но одновременно происходит растворение в текущей воде питательных веществ, удаление их. На территории хозяйства защита от ветровой эрозии предусмотрена не везде.

В настоящее время в хозяйстве недостаточное внимание уделено противоэрозионным агротехническим мероприятиям, что приводит к смыву почв и неоправданным потерям сельскохозяйственной продукции. Применяемый комплекс агротехнических мероприятий в составе вспашки и посева поперёк склона являются недостаточными для надёжной защиты почв от эрозии.

Днища оврагов и балок заполнены наносами, являющиеся продуктами эрозии и осыпей. Образование их тесно связано воздействием стекающих в овраги и балки весенних и талых вод и дождевых вод. Склоны оврагов и балок лишены растительности и ежегодно происходит дальнейший их

размыв. На территории ООО «Русь» Бессоновского района Пензенской области наиболее крупным оврагом является овраг Миллеровский.

Стенки и днища оврагов и балок преимущественно задернованы, но встречаются и обрывистые места, склоны без закрепления. На территории хозяйства основные овраги находятся на пастбищах, что говорит об усиленном выпасе скота, что приводит к изреживанию травяного покрова, а это в свою очередь вызывает более энергичное размывание почвы и рост оврагов. Растущая овражная сеть приносит значительный вред сельскому хозяйству, вырывая все новые и новые площади из поля деятельности человека. Плоскостной смыв ухудшает качество почвы, так как верхний горизонт ее становится небольшим по мощности и запасов питательных веществ удерживается в нем немного. Загрязнение почвенно-растительного покрова происходит в основном механическими и химическими отходами.

Состояние атмосферного воздуха определяется природно-климатическими факторами. В селах территории хозяйства стационарные наблюдения не велись, поэтому фоновые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе согласно РД 52.04-18-89 «Руководство по контролю загрязнения атмосферы» приняты равной 0,0.

Вода для хозяйственно-бытовых нужд поступает из артезианских скважин, для производства - из реки Сура. Хозяйственно-бытовые стоки сводятся на рельеф местности. Котельная работает на природном газе. На уровень загрязнения воздуха влияет содержание пыли в воздухе и это обеспечивается наличием дорог с твердым покрытием, которые не имеют придорожных защитных лесных полос. Жилые улицы сел, имеющее твердое покрытие, составляют 60%. На территории хозяйства вредных производств и объектов I и II класса опасности не имеется и на перспективу не предусматривается их размещение на данной территории.

Гидрографическая сеть территории хозяйства представлена рекой Сурой, старицами, овражными ручьями. Река образует большую пойму,

местами заболоченную. Весной выходит из берегов, и значительная часть поймы оказывается под водой.

Источником водоснабжения на территории ООО «Русь» Бессоновского района Пензенской области служат подземные воды. Санитарное состояние водопроводных сетей неудовлетворительное.

Территория ООО «Русь» Бессоновского района Пензенской области относится к зоне северной лесостепи среднего Поволжья и представлена породами древесной растительности — березой, дубом, осиной, кленом; в подлеске встречаются рябина, акация. На территории хозяйства лесной фонд состоит из участков, входящих в государственный лесной фонд Лунинского лесного хозяйства, а также полезащитных, водоохранных и придорожных лесных полос. Состояние древесно-кустарниковой растительности было отмечено как удовлетворительное. Продолжают сохраняться многие проблемы, связанные с экологическим состоянием лесной и травянистой растительности: случаи пожаров на территориях лесополос, занятых древесно-кустарниковой растительностью, и прилегающих к ним лесов, вызванные неосторожным обращением с огнем и сжиганием прошлогодней соломы; самовольные порубки древесной растительности.

На территории сельской администрации крупных промышленных предприятий, которые создавали бы высокий шумовой фон, нет.

Источником шума является автомобильный транспорт, сельхозтехника.

В настоящее время на территории района предоставлены различные услуги связи. Это услуги местной, внутризоновой, междугородной, международной телефонной связи, услуги связи по передаче данных, услуги связи для целей телевизионного вещания, услуги почтовой связи. По территории хозяйства проходят линии связи и кабели 11111 10×2, ЗПРППМ, КСПП.

Уровень радиологического фона не превышает допустимую норму (20 мкр/ч).

5.3 Разработка мероприятий по улучшению экологического состояния земель

С целью сохранения и оздоровления окружающей среды, а также улучшения условий для проживания населения и развития сельскохозяйственного производства предусматривается комплекс мероприятий по улучшению экологического состояния территории ООО «Русь» Бессоновского района Пензенской области. Уменьшение как водной, так и ветровой эрозии связано с комплексом агротехнических и гидротехнических мероприятий:

- строительство и реконструкция лесных полос различной конструкции по растущим балкам и вдоль склона оврага Миллеровский;
- внедрение противоэрозионной системы севооборотов, включающей чередование зерновых, пропашных, технических и кормовых культур;
- запрещение применения минеральных удобрений на расстоянии ближе 500м вокруг реки Суры.

Агротехнические противоэрозионные мероприятия намечены в соответствии с категорией эрудированности. На эродировано-опасных землях предусмотрен агрокомплекс, включающий следующие мероприятия вспашка зяби и посев сельскохозяйственных культур поперек склона, снегозадержание.

На слабо эродированных землях разработан агрокомплекс, включающий в себя следующие мероприятия: вспашка зяби поперек склонов, снегозадержание и регулирование снеготаяния, прерывистое бороздование при культивации пропашных культур. На естественных кормовых угодьях разработаны агрокомплексы, включающие следующие мероприятия: коренное улучшение пастбищ, заключается во вспашке, посеве трав, внесение удобрений, щелевание. Размещение лесомелиоративных насаждений и гидротехнических сооружений также направлено на максимальное прекращение эрозии. Предусматривается посадка насаждений вокруг водоемов, производственных центров, оврагов, вдоль автодорог.

Предполагается осуществление ряда мероприятий по охране воздуха:

- озеленение между селитебной и производственной территориями,

- максимальное озеленение внутренней селитебной территории сел;

- организация стационарного пункта на территории села Блохино по контролю за состоянием атмосферного воздуха.

Для предотвращения загрязнения поверхностных вод ООО «Русь» Бессоновского района Пензенской области должны быть установлены границы водоохранных зон для ручьёв, проходящих по естественным кормовым угодьям(50 м). Режимы использования водоохранных зон устанавливаются согласно ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 №74- ФЗ. В водоохранных зонах рек и водоемов запрещается применение ядохимикатов, размещение складов минеральных удобрений, горюче смазочных материалов, складирование мусора, навоза, отходов производства, размещение стоянок транспортных средств, строительство новых и расширение действующих промышленных и других объектов высокого класса вредности, размещение животноводческих комплексов и ферм [3].

При проектировании лесохозяйственных мероприятий необходимо предусмотреть:

- борьбу с вредителями лесных насаждений вести биологическими способами (рыжие лесные муравьи, уничтожают гусениц хвое- и листогрызущих насекомых).

Методом по борьбе с шумом является максимальное озеленение в жилой и производственной зонах, проведение контроля за шумовыми загрязнениями службами Роспотребнадзора.

В зоне лесов не допускается изъятие земель под другие виды использования. Режим использования лесов должен исключать проведение работ, нарушающее их защитное, природоохранное, рекреационное и эстетическое значение. Рубки древесно-кустарниковой растительности, расположенной на землях сельскохозяйственного назначения, должны

обеспечивать улучшение состояния этой растительности и выполнение ею своих функций. Допускается проведение рубок ухода, санитарных рубок, рубок реконструкции и обновления, а также прочих рубок древесно-кустарниковой растительности [6]. Для повышения пожароустойчивости лесов в крупных масштабах необходимо проводить работы по противопожарному устройству лесного фонда, создавать системы противопожарных разрывов и барьеров, сеть дорог и водоёмов, леса очищать от захламлённости. Наряду с искусственным лесовыращиванием широко находимо проводить работы по естественному возобновлению леса (оставление обсеменителей, уход за самосевом хозяйственно-ценных пород и большое внимание необходимо уделять сохранению подроста в процессе рубки леса.

Утилизацию сельскохозяйственных и животноводческих отходов нужно организовать на местах их образования. Основной метод утилизации — компостирование — сбраживание навоза совместно с отходами растениеводства; вермикомпостирование навоза с помощью колоний дождевых червей; термическая или вакуумная сушка навоза и помета с получением сухого концентрированного удобрения; анаэробное сбраживание в реакторах с целью получения биогаза. На территории ООО «Русь» Бессоновского района Пензенской области требуется провести обследование свалки сельскохозяйственных отходов с целью определения площади, количества свалочных масс и степени опасности этого объекта для окружающей среды и здоровья населения. Это позволит подготовить и провести комплекс мероприятий по ликвидации свалки либо путем вывоза свалочных масс, либо путем ее обезвреживания и рекультивации.

Однако необходимо отметить, что при решении проблем природопользования приходится исходить из признания невозможности полного предотвращения в настоящее время и в ближайшем будущем антропогенного влияния на природную среду даже при условии совершенствования производства и других сфер человеческой деятельности.

Поэтому на первое место должно выдвигаться осуществление системы мер, направленных на поддержание рационального взаимодействия между деятельностью человека и окружающей природной средой, обеспечивающего сохранение и восстановление природных ресурсов, предупреждающих прямое или косвенное влияние результатов деятельности общества на природу и здоровье человека.

Осуществление этих мероприятий позволит улучшить экологическое состояние земли и безопасности жизнедеятельности людей.

VI ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

Основным документом нормативно-правовой базы оценочной деятельности является Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.), который был опубликован в «Российской газете» в августе 1998 г. Рассмотрим его подробнее, как главный документ,регулирующий оценочную деятельность. В этом Законе имеется четыре главы, которые содержат 26 статей.

Неотъемлемым элементом любого объекта недвижимости, его природным базисом выступает земельный участок. В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости, что обусловлено следующими причинами:

1) спецификой данного объекта;

2) неразработанностью нормативно-правовой базы;

3) неразвитостью земельного рынка в стране.

Земельные отношения имеют особый юридический статус и регулируются конституционными нормами и гражданским законодательством, а также земельным, лесным, экологическим и другими кодексами. Кроме этого, правовые нормы, регулирующие отношения собственности на землю, подразделяются на общие, свойственные всем земельным отношениям, и специальные, характерные для определенных категорий земель и условий их использования.

Земельные отношения включают установленные земельным законодательством:

а) порядок предоставления или изъятия земельного участка;

б) права и обязанности землепользователя, права по распоряжению земельным участком, купле-продаже, залогу;

в) плата за землю, налогообложение;

г) санкции за нарушение земельного законодательства.

В Конституции РФ от 12.12.1993 года подчеркивается, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в России как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (статья 9 п. 1)[1].

Также Конституцией РФ установлено, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (статья 9 п. 2) [1].

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц (Конституция РФ статья 36).

Согласно статье 7 ЗК РФ земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включает 7 категорий земель: земли поселений, сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения, земли особо охраняемых территорий, лесного фонда, водного фонда и запаса. На практике часто приходится переводить земли из одной категории в другую. Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с этим переводом, регулируется Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ. Он осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации[2].

В соответствии со статьей 8 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.2011 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (с последующими изменениями), руководствуясь Законом Пензенской области от 22.12.2012 № 906-ЗПО «О Правительстве Пензенской области» (с последующими изменениями), принимая во внимание ходатайство

администрации Бессоновского района Пензенской области от 21.01.2013 №143-45-01 [2].

Постановление Правительства Пензенской области от 08.04.2013 № 229-пП "О переводе земельного участка из одной категории в другую в Бессоновском районе Пензенской области "

Полномочия администрации, ее основные задачи и функции определяются Уставом (ст.23) и Федеральным законом №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»:

1) разрабатывает проекты планов и программ социально-экономического развития сельсовета, вносит их на утверждение в Комитет местного самоуправления, обеспечивает реализацию указанных планов и программ;

2) создает в порядке, предусмотренном решением Комитета местного самоуправления, муниципальные предприятия; определяет порядок создания муниципальных учреждений, осуществляет финансовое обеспечение деятельности муниципальных казенных учреждений и финансовое обеспечение выполнения муниципального задания бюджетными и автономными муниципальными учреждениями, а также формирует и размещает муниципальный заказ;

3) закрепляет в порядке, предусмотренном решением Комитета местного самоуправления, на правах хозяйственного ведения или оперативного управления объекты муниципальной собственности за муниципальными предприятиями, учреждениями, организациями; осуществляет в соответствии с законодательством Российской Федерации приватизацию муниципального имущества;

4) утверждает долгосрочные целевые программы (подпрограммы) реализуемые за счет бюджета сельсовета, устанавливает порядок принятия решений о разработке, формировании и реализации долгосрочных целевых программ, а также порядок проведения и критерии оценки эффективности реализации долгосрочных целевых программ;

5) утверждает и реализует муниципальные программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, организует и проводит иные мероприятия, предусмотренные законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;

6) осуществляет полномочия по организации теплоснабжения, предусмотренные Федеральным законом «О теплоснабжении»;

7) осуществляет организационное и материально-техническое обеспечение подготовки и проведения муниципальных выборов, местного референдума, голосования по отзыву депутата, выборного должностного лица местного самоуправления, голосования по вопросам изменения границ сельсовета;

8) принимает и организует выполнение планов и программ комплексного социально-экономического развития сельсовета, а также организует сбор статистических показателей, характеризующих состояние экономики и социальной сферы сельсовета, и предоставление указанных данных органам государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

9) осуществляет функции главного распорядителя средств бюджета сельсовета в случаях и порядке, установленных бюджетным законодательством;

10) разрабатывает проект бюджета сельсовета и исполняет бюджет сельсовета;

11) осуществляет контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты, начисление, учет, взыскание и принятие решений о возврате (зачете) излишне уплаченных (взысканных) платежей в бюджет сельсовета пеней и штрафов, в части администрируемых видов доходов;

12) готовит и вносит предложения по мероприятиям, планируемым органами государственной власти и затрагивающим интересы сельсовета;

13) осуществляет контроль за состоянием учета и отчетности на предприятиях, в учреждениях и организациях, находящихся в

муниципальной собственности сельсовета, оказывает содействие органам государственной статистики в получении необходимых статистических данных, применяет указанную информацию в своей практической деятельности;

14) в соответствии с действующим законодательством в порядке, установленном Комитетом местного самоуправления, решает вопросы, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом сельсовета;

15) организует профессиональную подготовку, переподготовку и повышение квалификации муниципальных служащих и работников муниципальных учреждений;

16) является уполномоченным органом по осуществлению муниципальных внутренних заимствований, выдаче муниципальных гарантий другим заемщикам для привлечения кредитов, а также привлечению кредита как источника финансирования дефицита бюджета в пределах средств, предусмотренных на погашение муниципальных обязательств;

17) осуществляет управление муниципальным долгом;

18) устанавливает тарифы на услуги, предоставляемые муниципальными предприятиями и учреждениями, если иное не предусмотрено федеральными законами;

19) устанавливает надбавки к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса в соответствии с предельным индексом, установленным органом регулирования Пензенской области для Вазерского сельсовета, тарифы на подключение к системам коммунальной инфраструктуры, тарифы организаций коммунального комплекса на подключение;

20) осуществляет иные полномочия, отнесенные федеральными законами и законами Пензенской области, настоящим Уставом и решениями Комитета местного самоуправления к полномочиям администрации.

При анализе современного законодательства, действующего на территории Российской Федерации можно сделать следующие выводы:

- при землеустроительных работах землеустроительные организации должны действовать строго в рамках законодательства, действующего на территории Российской Федерации с учетом правовых требований законодательства Пензенской области.

- землеустройство способствует наведению порядка в использовании земель. Оно создает территориальную основу для осуществления мероприятий по повышению эффективности использования земель, рациональной организации производства сельскохозяйственных предприятий различных форм собственности.

- порядок проведения землеустройства, состав действий и последовательность их осуществления устанавливает государство, опираясь на принятые законы.

В нашем законодательстве крайне неудачным представляется введение понятия платы за землю, объединяющей платежи, осуществляемые в публичных интересах (земельный налог), и платежи, направленные на регулирование гражданских (частноправовых) отношений (арендная плата за землю). Логичнее было бы при дальнейшей доработке Налогового Кодекса РФ не принимать новые изменения, а разработать специальный закон "О земельном налоге". Вопросы же арендной платы за землю и нормативной цены земли могли бы быть отнесены к гражданскому законодательству.

Заключение

Земля является основой всех процессов жизнедеятельности общества, происходящих в политической, экономической, социальной, производственной, экологической и других сферах. В этой связи она обладает стоимостью, и правильная качественная оценка земли представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики и общества. Необходимость в результатах объективной оценки земли (земельных участков) испытывают как государственные и муниципальные органы исполнительной власти в целях эффективного управления земельными ресурсами и проведения рациональной земельной и налоговой политики, так и частные субъекты земельного права при совершении разного рода сделок с землей. Реформирование системы налогообложения Российской Федерации предусматривает, в частности, изменение подходов к налогообложению земельных участков в зависимости от их кадастровой стоимости. Переход на новые принципы налогообложения земельных участков требует проведение кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Соответствующие налоговые платежи по мере развития земельного оборота должны стать серьезным источником формирования местных бюджетов.

На сегодняшний день в Российской Федерации сложились адекватные предпосылки для реформирования механизмов налогообложения земли, взимания арендной платы за земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, а также государственной политики в области оценки земель для целей налогообложения. В этой связи первоочередными задачами, стоящими перед Правительством Российской Федерации, являются:

1. Совершенствование существующей и разработка нормативной правовой базы для реформирования налоговой и земельной политики.

2. Создание методологического инструментария, необходимого для реализации нормативной правовой базы, на основе комплексного анализа

существующих методик и методологических подходов по государственной кадастровой оценке земли.

В дипломной работе была выполнена экономическая оценка земель ООО "Русь" Бессоновского района Пензенской области по севооборотам, культурам и почвенным разностям. В результате чего можно сделать следующие выводы, что средняя стоимость одного гектара земли по оценке севооборотов составит 30311,7 (приложение 9), по почвам 30311,7 (приложение 10), по культурам 26912,2 (приложение 11).

Так же были выполнены поставленные задачи работы:

1. Анализ нормативно-методических материалов по содержанию проекта и правовых актов, регламентирующих работы по денежной оценке земель.

2. Сбор исходных данных по населенному пункту, включая планово-картографические и статистические материалы.

3. Выполнение земельно-оценочной структуризации территории.

4. Определение базовой стоимости земель и коэффициентов, используемых для денежной оценки земель.

5. Определение величины нормативной оценки земель по экономико-планировочным зонам.

6. Составление графических материалов с использованием современных компьютерных технологий.

7. Расчет технико-экономических показателей проекта.

Объектом оценки является ООО «Русь», административно-территориальным центром которого является село Блохино. Общая площадь предприятия составляет 4930 га.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (Дата обращения: 15.03.2017).

2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (Дата обращения: 15.03.2017).

3. Российская Федерация. Законы. Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/ (Дата обращения: 15.03.2017).

4. Российская Федерация. Законы. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 г. № 63-ФЗ [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/ (Дата обращения: 06.05.2017).

5. Российская Федерация. Законы. О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля от 26.12.2008 г. № 294-ФЗ [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/ (Дата обращения: 15.03.2017).

6. Российская Федерация. Законы. Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации от 01.05.2016 г. № 119-ФЗ [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_197427/ (Дата обращения: 15.03.2017).

7. Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (Дата обращения: 15.03.2017).

8. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/ (Дата обращения: 16.03.2017).

9. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (Дата обращения: 16.03.2017).

10. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/ (Дата обращения: 16.03.2017).

11. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства Российской Федерации. Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре от 02.01.2015г. № 1 [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_173212/ (Дата обращения: 15.03.2017).

12. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства Российской Федерации. Об утверждении Правил взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль от 26.12.2014 г. №1515 [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173067/ (Дата обращения: 15.03.2017).

13. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства Российской Федерации. Об утверждении Правил проведения административного обследования объектов земельных отношений от 18.03.2015 г. № 251 [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_176901/ (Дата обращения: 15.03.2017).

14. Российская Федерация. Правительство. Постановление Правительства Российской Федерации. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.06.2009 № 457 [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_88583/ (Дата обращения: 17.05.2017).

15. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации. Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по исполнению Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственной функции по осуществлению государственного земельного надзора от 20.07.2015 г. № 486 [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_216212/ (Дата обращения: 17.05.2017).

16. Российская Федерация. Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации. Приказ Минприроды России. Об утверждении Административного регламента исполнения Федеральной службой по надзору в сфере природопользования государственной функции по осуществлению федерального государственного экологического надзора от 29.06.2012 г. № 191 [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_138055/ (Дата обращения: 17.05.2017).

17. Российская Федерация. Министерство сельского хозяйства Российской Федерации. Приказ Минсельхоза России. Об утверждении Административного регламента исполнения Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору государственной функции по осуществлению государственного земельного надзора на землях сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения от 27.12.2016 г. № 591 [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Информационно-правовой портал «Консультант Плюс» – Режим доступа:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_214404/ (Дата обращения: 17.05.2017).

18. Пензенская область. Правительство. Постановление Правительства Пензенской области. О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Пензенской области от 13.03.2015 № 132-пП [Электронный ресурс]: офиц. текст. / Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации – Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/424041943 (Дата обращения: 17.03.2017).

19. Варламов А. А. Управление земельными ресурсами [Текст] / А. А. Варламов. – М.: Государственный университет по землеустройству, 2003. – С. 50-65

20. Волков С. Н. Землеустройство в системе мер по организационно-экономическому и правовому регулированию земельных отношений [Текст] /С. Н. Волков // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – М.: Издательский дом "Панорама", 2008. – № 11. – С. 11-16.

21. Гальченко С. А. Экономическая эффективность системы государственного земельного кадастра административно-территориальных образований [Текст]: дис. ... док.экон. наук: 08.00.05 / С. А. Гальченко. – М.: Государственный университет по землеустройству, 2003 – 418 с.

22. Гусев М. Е. Государственный земельный контроль Российской Федерации: история, состояние, задачи [Текст] / М. Е. Гусев, С. В. Кислов // Кадастр недвижимости. – М.: Общество с ограниченной ответственностью Кадастр недвижимости, 2007. – №3(8). – С.13-18

23. Желясков А. Л. Осуществление контрольно-надзорных функций по установлению местоположения и качественного состояния, оценке эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения [Текст] /А. Л. Желясков, Д. Э. Сетуридзе // ARS ADMINISTRANDI. – Пермь: Пермский государственный национальный исследовательский университет, 2014. – №1 – С. 106-112.

24. Доклад о состоянии и использовании земель в Пензенской области в 2015 году [Текст] / Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области. – 2016. – 97 с.

25. Доклад о состоянии и использовании земель в Пензенской области в 2016 году [Текст] / Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области. – 2017. – 94 с.

26. Киселева Н. А. Земельный контроль как функция управления земельными ресурсами и земельными отношениями (на примере Пензенской области) [Текст] / Н. А. Киселева. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 99 с.

27. Киселева Н. А. Основы государственного кадастра недвижимости [Текст] / Н. А. Киселева. – 2-е изд., перераб. и доп. – Пенза: ПГУАС, 2012. – 96 с.

28. Киселева Н. А. Управление земельными ресурсами: региональный аспект [Текст] / Н. А. Киселева, О. В. Тараканов. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 148 с.

29. Косматова А. О. Рациональное использование, экологические риски и охрана земельного фонда Пензенской области / А. О. Косматова, Е. П. Тюкленкова, Н. А. Тюнькова [Электронный ресурс] / Электронный научный журнал «Современные проблемы науки и образования» – Режим доступа: https://science-education.ru/ru/article/view?id=16709 (Дата обращения: 17.05.2017).

30. Косматова А. О. Выявление нарушений при государственном земельном надзоре на примере территории Российской Федерации [Текст] / А. О. Косматова // Управление земельно-имущественными отношениями: сборник научных трудов XII Международной научно-практической конференции 29-30 ноября 2016 г. – Пенза: ПГУАС, 2016. – С. 173-176

31. Косматова А. О. Муниципальный земельный контроль на территории Пензенской области [Текст] / А. О. Косматова, Е. С. Денисова, Н. А. Тюнькова // Экологические, правовые и экономические аспекты рационального использования земельных ресурсов: сборник статей II

международной научно-практической конференции посвященной году экологии в России. – Саратов: Саратовский ГАУ, 2017. – С. 113-115

32. Курицын И. И., Марденский Н. А. География Пензенской области [Текст] / И. И. Курицын, Н. А. Марденский. – Саратов: Приволжское книжное издательство, 1991. – 96 с.

33. Улицкая Н. Ю. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров [Текст] / Н. Ю. Улицкая, М. С. Акимова. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 180 с.

34. Чубуков Г.В. Земельное право России: учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Юриспруденция» [Текст] / Г.В. Чубуков. – М.: Термика – 2002. – 328 с.

35. Батычко В. Т. Земельное право в вопросах и ответах / В. Т. Батычко [Электронный ресурс] / Административно-управленческий портал – Режим доступа: http://www.aup.ru/books/m237/ (Дата обращения: 17.05.2017).

36. Инвестиционный портал Пензенской области [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://investinpenza.com/About/Economy (Дата обращения: 07.04.2017).

37. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.rosreestr.ru (Дата обращения: 29.04.2017).

38. Официальный сайт Федеральной службы по надзору в сфере природопользования [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://rpn.gov.ru (Дата обращения: 29.04.2017).

39. Официальный сайт Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.fsvps.ru (Дата обращения: 29.04.2017).

40. Официальный сайт Правительства Пензенской области [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.pnzreg.ru (Дата обращения: 12.05.2017).

Приложение 1

Экспликация земель по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	на 1.11.2016 г. в гектарах
1	Общая площадь закрепленных земель	4930
2	Пашни -всего	3648
	в том числе: орошаемой	169
	осушенной	-
3	Многолетних насаждений - всего	-
	в том числе: орошаемых	-
	на осушенных площадях	-
4	Сенокосов - всего	14
	в том числе: улучшенных (коренного улучшения)	-
	орошаемых	-
	на осушенных землях	-
5	Пастбищ - всего	691
	в том числе: культурных (включая коренного улучшения)	286
	орошаемых	-
	на осушенных площадях	-
6	Итого сельскохозяйственных угодий	4251
	в том числе: орошаемых	-
	на осушенных площадях	-
7	Приусадебных земель - всего	94
8	Древесно-кустарниковых насаждений - всего	344
	в том числе: полезащитных лесных полос	88
9	Болот - всего	2
	в том числе: низинных	-
10	Под водой - всего	101
11	Под дорогами, прогонами и просеками	37
12	Под общественными дворами, улицами и площадями	60
13	Нарушенных земель - всего	2
14	Прочих земель- всего	88
	в том числе: песков	51
	оврагов	29

Приложение 2

Урожайность сельскохозяйственных культур, валовый сбор и реализация продукции растениеводства

п/п	Наименование сельскохозяйственных культур и их групп	Фактически в среднем за год 2012 - 2016 гг.			Перспективы на 2017 г.		
		урожайность, ц/га	валовый сбор, т	реализация, т	урожайность, ц/га	валовый сбор, т	реализация, т
	1	2	3	4	8	8	10
1	Зерновые и зернобобовые						
	всего	17,5	3772	3052	24,8	4723	2075
	а) озимые зерновые - всего	22,6	1237	1109	28,0	2182	940
	в том числе						
	пшеница	22,6	1237	1109	34,2	1506	640
	в том числе сорта:						
	сильной пшеницы	-			-	1506	640
	рожь	-	-	-	20,0	676	300
	б) яровые зерновые и зернобобовые - всего	15,7	2535	1943	22,1	2546	1135
	в том числе:						
	пшеница	20,3	167	149	23,0	40,3	210
	в том числе сорта:						
	сильной пшеницы	-			-	403	210
	ячмень	17,8	1348	1208	22,6	723	435

Продолжение приложения 2

	1	2	3	4	8	9	10
	овес	20,6	684	405	25,0	802	100
	просо	3,7	53	34	17,0	119	110
	гречиха	4,2	21	11	12,0	60	40
	зернобобовые - всего	10,8	262	136	20,1	439	240
	в том числе						
	горох	9,3	186	136	20,0	334	190
	вика и ее смеси	16,8	76	-	21,0	105	50
2	Картофель	48	77	43	110	55	30
3	Овощные культуры - всего						
	в том числе:						
	столовая свекла	97	58	56	-	-	-
	морковь	26	28	27	100	50	50
	лук	73	986	890	90	1890	1500
	прочие				81	57	-
4	Бахчевые продовольственные культуры- всего	-	-	-	-	-	
5	Семена:						
	овощных культур						
	лук-севок	31	154	-	85	255	-
	лук-чернушка	0,8	1,3	-	4,5	68	-

Продолжение приложения 2

	1	2	3	4	8	9	10
6	Кормовые культуры:						
	кукуруза на силос	218	6191	-	230	5750	-
	прочие на силос	100	200	-			
	кукуруза на зеленый корм	112	1238	-	230	3450	-
	кормовые корнеплоды	37	22	-	200	220	-
	- на зеленый корм	74	881	-	150	2415	-
	многолетние травы:						
	- на сено	12,1	147	-	45,0	972	-
	- на зеленый корм	71	2009	-	194	5044	-
	- на семена	0,7	0,2	-	1,5	4	-
7	Естественные сенокосы	-	-	-	10	190	-
8	Естественные пастбища улучшенные	-	-	-	40	1084	-
	Естественные пастбища поверхностного улучшения				50	1715	
	улучшенные (коренного улучшения)				80	1056	-

Приложение 3

Валовое производство и реализация продукции животноводства

Наименование продукции	Единицы измерения	Фактически в среднем за год	Перспектива на 2017 год
		2012-2016 гг.	
Валовое производство			
Молоко	т	1120	1472
Мясо - всего	т	481	3100
в том числе:			
крупного рогатого скота		90	100
птицы		369	3000
Яйцо	тыс. шт.	909	2000
Мед	ц	17	40
Реализация			
Молоко	т	1023	1200
Мясо - всего	т	494	2130
в том числе:			
крупного рогатого скота		132	100
птицы		362	2030
Яйцо	тыс. шт.	165	-
Мед	ц	1	3

Приложение 4

Потребность и обеспеченность скота кормами на 2017 год

п/п	Виды кормов	Потребность (с учетом страхового запаса), т	Выделяется из собственного производства, т	Покупка (поставка из других хозяйств), т	Всего выделяется, т	% обеспеченности
1	Концентрированные - всего	19565	1133	19906	21039	107,5
2	Грубые - всего	2078	2282		2282	109,8
	в том числе:					
	сено	1158	1162		1162	100,3
	солома	920	1120		1120	121,7
1	2	3	4	5	6	7
3	Силос	3633	4313		4313	118,7
4	Сенаж	567	675		675	119,0
5	Сочные - всего	2061	2200		2200	106,8
	в том числе:					
	корнеплоды	2061	2200		2200	106,8
6	Травяная мука	1063	1078		1078	101,4
7	Зеленые корма - всего	4829	4830		4830	100,1
7	Прочие корма:					
	молоко	191	191		191	100
	обрат	279	-	279	279	100
	Всего кормов:					
	в кормовых единицах	22859	7433	19919	27352	119,6
	в переваримом протеине	2632	761	2488	3249	123,4

Приложение 5

Нормативная урожайность основных сельскохозяйственных культур

№ п/п	Почвенная разновидность	Нормативная урожайность (ц/га)													
		Пшеница яровая	Пшеница озимая	Рожь озимая	Сахарная свекла	Подсолнечник	Картофель	Просо	Горох	Гречиха	Вика	Многолетние травы	Однолетние трав	Овес	Ячмень
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Чернозем	32,4	32,4	32,4	154,6	8,2	101,8	3,6	32,4	32,4	32,4	61,2	61,2	32,4	32,4
2	Лугово-черноземные почвы	20,7	20,7	20,7	131,4	4,8	59,7	2,17	20,7	20,7	20,7	43,2	43,2	20,7	20,7
3	Лесные почвы	12,3	12,3	12,3	68	1,2	37,8	1,2	12,3	12,3	12,3	31,2	31,2	12,3	12,3
4	Аллювиальные почвы	17,1	17,1	17,1	115,8	4,1	51,2	1,8	17,1	17,1	17,1	37	37	17,1	17,1

Приложение 6

Прогнозируемая цена реализации сельскохозяйственных культур и семян на территории Пензенской области

№ п/п	Наименование культуры	Средняя цена реализации сельскохозяйственной культуры, руб/ц	Средняя цена реализации семян сельскохозяйственной культуры, руб/ц
1	2	3	4
1	Пшеница яровая	576,8	1000
2	Пшеница озимая	376,3	1000
3	Рожь озимая	469,7	900
4	Сахарная свекла	133,5	26000
5	Подсолнечник	1000,53	15000
6	Картофель	137,16	2000
7	Просо	473,2	1800
8	Горох	748,3	2000
9	Гречиха	170	2500
10	Вика	290	1400
11	Многолетние травы	150	1150
12	Однолетние травы	150	1200
13	Овес	421,4	1000
14	Ячмень	800	1500
15	Кукуруза	105	2800

Приложение 7

Перечень опасных гидрометеорологических и биологических процессов, явлений и воздействий

№ п/п	Наименование процессов, явлений, воздействий	Вид и характер воздействия процесса, явления;
1	Лавина	масса снега, падающая или соскальзывающая со склонов гор
2	Землетрясения	подземные толчки и колебания поверхности Земли, вызванные естественными причинами (главным образом тектоническими процессами), или (иногда) искусственными процессами (взрывы, заполнение водохранилищ, обрушение подземных полостей горных выработок
3	Лахар	грязевой поток на склонах вулкана, состоящий из смеси воды и вулканического пепла, пемзы и горных пород.
4	Сель	поток с очень большой концентрацией минеральных частиц, камней и обломков горных пород (до 50—60% объёма потока), внезапно возникающий в бассейнах небольших горных рек и сухих логов и вызванный, как правило, ливневыми осадками или бурным таянием снегов

5	Извержение вулкана	процесс выброса вулканом на земную поверхность раскалённых обломков, пепла, излияние магмы, которая, излившись на поверхность, становится лавой
6	Наводнение	затопление местности в результате подъёма уровня воды в реках, озерах, морях из-за дождей, бурного таяния снегов, ветрового нагона воды на побережье и других причин, которое наносит урон здоровью людей и даже приводит к их гибели, а также причиняет материальный ущерб
7	Лимнологические из-вержения	физическое явление, обязательной составляющей частью которого является губительный для людей и животных выброс газа из открытого водоёма
8	Цунами	длинные волны, порождаемые мощным воздействием на всю толщу воды в океане или другом водоёме. Причиной большинства цунами являются подводные землетрясения, во время которых происходит резкое смещение (поднятие или опускание) участка морского дна. Цунами образуются при землетрясении любой силы, но большой силы достигают те, которые возникают из-за сильных землетрясений (с магнитудой более 7)

9	Смерч	атмосферный вихрь, возникающий в кучево-дождевом (грозовом) облаке и распространяющийся вниз, часто до самой поверхности земли, в виде облачного рукава или хобота диаметром в десятки и сотни метров
10	Природные пожары (в том числе лесные, травяные, почвенные)	стихийное, неуправляемое распространение огня по природным площадям
11	Засуха	длительный (от нескольких недель до двух-трёх месяцев) период стойчивой погоды с высокими (для данной местности) температурами воздуха и малым количеством осадков (дождя), в результате чего ижаются влагозапасыпочвы и возникает угнетение и гибель культурных растений
12	Насекомые вредители	Активизация деятельности насекомых-вредителей (в том числе нашествие саранчи)

Приложение 8

Ведомость оценки природно-климатического риска

№ п/п	Наименование процессов, явлении, воздействий	Размер риска			Среднее значение риска
		1 эксперт	2 эксперт	3 эксперт	
1	Лавина	0	0	0	
2	Землетрясения	0	0	0	
3	Лахар	0	0	0	
4	Сель	0	0	0	
5	Извержение вулкана	0	0	0	
б	Наводнение	1,5	1,5	1	1,33
7	Лимнологические извержения	0	0	0	
8	Цунами	0	0	0	
9	Смерч	0	0	0	
10	Природные пожары (в том числе лесные, травяные,почвенные)	1	1	1	1
11	Засуха	1,5	1	0,5	1
12	Насекомые вредители	1,5	0,5	1	1
	Итог	5,5	4	3,5	4,33