

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

Т.В. Учинина

УПРАВЛЕНИЕ И ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

Пенза 2013

УДК 332.33:005+336.62(035.3)

ББК 65.32-5

У92

Монография разработана в рамках проекта «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства – региональный центр повышения качества подготовки высококвалифицированных кадров для строительной отрасли», выполненного по заданию Министерства образования и науки Российской Федерации (конкурс «Кадры для регионов»)

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Организация строительства и управление недвижимостью» П.Г. Грабовый (МГСУ); кандидат экономических наук, доцент кафедры «Кадастр недвижимости и право» М.С. Акимова (ПГУАС)

Учинина Т.В.

У92 Управление и оценка стоимости земельных ресурсов: моногр. / Т.В. Учинина.– Пенза: ПГУАС, 2013. – 172 с.

ISBN 978-5-9282-0964-3

Приведены результаты исследований в области управления земельными ресурсами, а также оценки их стоимости. Рассмотрены теоретические и методические основы оценки стоимости земельных ресурсов; проведен анализ качественной, количественной и ценовой структуры земельного фонда; выявлены особенности формирования единого государственного кадастра недвижимости; рассмотрена история создания организационных структур, осуществляющих ведение кадастра недвижимости в Пензенской области; разработаны научно-практические рекомендации по повышению эффективности функционирования механизма регулирования земельных отношений.

Монография подготовлена на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначена для ученых, аспирантов, студентов, специализирующихся в области управления и оценки стоимости земельных ресурсов, а также интересующихся вопросами формирования и развития государственного кадастра недвижимости.

ISBN 978-5-9282-0964-3

© Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, 2013

© Учинина Т.В., 2013

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	5
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ.....	9
1.1. Анализ правовых основ оценочной деятельности	9
1.1.2. Стандарты оценочной деятельности	9
1.1.2. Нормативно-правовые акты, содержащие нормы оценочной деятельности	22
1.2. Земля и ее свойства.....	26
1.3. Понятие земельных отношений	36
1.4. Особенности земельного участка как объекта оценки	37
1.5. Виды прав на землю	42
1.6. Виды стоимостей земельных участков.....	48
1.7. Случаи определения рыночной стоимости	50
2. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ИЗМЕНЕНИЯ КАЧЕСТВЕННОЙ, КОЛИЧЕСТВЕННОЙ И ЦЕНОВОЙ СТРУКТУРЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА	54
2.1. Структура земельного фонда Российской Федерации.....	54
2.2. Анализ структуры и динамики изменения земельного фонда в Пензенской области	64
2.3. Распределение земель в Пензенской области по формам собственности и принадлежности	67
2.3.1. Распределение земель сельскохозяйственного назначения.....	67
2.3.2. Распределение земель населенных пунктов.....	67
2.3.3. Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.....	67
2.3.4. Распределение земель иных категорий.....	68
2.4. Сведения о наличии земель, предоставленных гражданам в ходе земельной реформы.....	68
2.5. Анализ баланса земель города Пензы.....	69
2.6. Анализ качественной и ценовой структуры земельных участков г. Пензы.....	72
2.6.1. Земли под индивидуальное жилищное строительство.....	72
2.6.2. Земли под коммерческую застройку в г. Пензе	75
2.7. Анализ ценовой структуры земельных участков в Пензенской области ..	78
2.7.1. Рынок земли под индивидуальное жилищное строительство	78
2.7.2. Рынок земли под коммерческую застройку в Пензенской области..	81
2.7.3. Рынок земли сельскохозяйственного назначения в Пензенской области	86
3. АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ ФОРМИРОВАНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ КАК ЦЕНТРАЛИЗОВАННОГО МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ.....	88
3.1. История возникновения кадастра.....	88
3.2. Основные понятия Федерального закона от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».....	91

3.3. Понятие государственного кадастра недвижимости.....	99
3.4. Кадастровая деятельность.....	102
4. СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ОРГАНИЗАЦИОННЫХ СТРУКТУР, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ВЕДЕНИЕ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	106
4.1. История развития и деятельности структур Роснедвижимости, Росрегистрации и Роскартографии.....	106
4.1.1. Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Пензенской области (Управление Роснедвижимости по Пензенской области).....	106
4.1.2. Федеральная служба государственной регистрации (Росрегистрация)	108
4.1.3. Федеральное агентство геодезии и картографии (Роскартография)	109
4.2. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).....	110
4.2.1. Регламентирующие документы	111
4.2.2 Структура	112
4.2.3. Полномочия.....	116
4.3. Деятельность Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пензенской области.....	121
4.3.1. Оперативные показатели деятельности	121
4.3.2 Анализ основных показателей деятельности в сфере государственного кадастрового учета.....	132
5. НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭФФЕКТИВНОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.....	137
5.1. Общие положения системы экономических регуляторов управления земельными ресурсами	137
5.2. Земельный налог	138
5.3. Государственная кадастровая оценка земель в Пензенской области	149
5.3.1. Актуализация результатов государственной кадастровой оценки.....	149
5.3.2. Оспаривание результатов государственной кадастровой оценки в судебном порядке	158
5.4. Проблемы и пути решения задачи повышения собираемости земельного налога.....	161
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	164
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	166

ПРЕДИСЛОВИЕ

Земля наряду с другими природными ресурсами является основой жизни и деятельности человеческого общества. Как известно, в бывшем СССР землепользование на протяжении длительного периода времени было бесплатным. Земля не имела стоимости в денежном выражении, так как считалась вечным активом, данным человеку природой, и потому не имеющим стоимости. Такой взгляд изменился в связи с началом реформ и переходом на рыночные отношения. Должны ли мы платить за землю, почему надо платить за землепользование, и наконец, сколько надо платить – вот вопросы, которые беспокоят большинство наших предпринимателей. Особенно важны эти вопросы для крупных предприятий, которые используют большие территории и должны платить большие суммы денег. Но не менее важны эти вопросы и для малых предприятий, которые занимают небольшие земельные участки, но которые привыкли считать каждый рубль.

Актуальность тематики исследования обусловлена тем, что рынок земли является частью рынка недвижимости, а также основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, поэтому он во многом определяет возможности их роста. Важность этого вопроса определяется тем, что устойчивое развитие жилищного рынка возможно лишь при опережающем развитии земельного рынка, который должен иметь оптимальные параметры своего функционирования по обеспечению строительства достаточным количеством земельных участков, структуре предложения по видам целевого использования, уровню цены, степени эффективности аукционов и конкурсов, качеству институционального развития земельно-рыночных отношений, уровню конкуренции земельного рынка, показателем государственной поддержки субъектов земельного рынка и прочих индикаторов ключевых параметров формирования и развития земельного рынка.

Рынок земельных участков является одним из наиболее значимых сегментов рынка недвижимости, так как создает базу для развития других сегментов. В целом можно выделить следующие особенности земельного рынка в РФ:

1. Относительная неразвитость земельного рынка по сравнению с другими сегментами рынка недвижимости.
2. Достаточно жесткая регламентированность целевого назначения земельных участков.
3. Возможность многоцелевого использования земельного участка, в том числе и как основы для формирования среды проживания населения.

4. Большое количество неправильно оформленных или незарегистрированных земельных участков, особенно дачных.

Относительная неразвитость земельного рынка по сравнению с другими сегментами рынка недвижимости связана:

- с законодательными ограничениями на сделки с некоторыми участками;
- с достаточно высокой стоимостью земельных участков;
- со сложностью оформления.

Неотъемлемым условием определения рыночной стоимости недвижимости является анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в целом и земельного рынка в частности, которые оказывают существенное влияние на поток доходов за период владения, уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка на конкретную ее дату в будущем.

Земля обладает рядом специфических свойств и имеет рыночную цену, формирующуюся на основе спроса и предложения. Одной из важных особенностей земли является абсолютная не эластичность ее предложения, ограниченного самой природой, вследствие чего цена земли определяется, в основном, спросом.

Уникальные свойства земли, как с теоретической, так и с практической точек зрения, позволяют говорить о стоимости собственно земельного участка отдельно от стоимости, осуществленных на нем улучшений, и оценивать вклад, который вносят эти улучшения или собственно земельный участок в общую стоимость объекта недвижимости.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются основанные на сравнительном подходе:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Основанные на доходном подходе:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Существует рыночная оценка – это когда определяется стоимость объекта при его наилучшем использовании, кадастровая оценка – объект оценивается при его нынешнем использовании (и неважно, что построенный на месте, допустим, картинной галереи, склад приносил бы больше прибыли).

ли. Что имеем, то и оцениваем). Есть еще нормативная оценка, но она отмирает, и из этих трех, понятное дело, сегодня приоритет у рыночной оценки.

Внутри категорий имеются существенные различия по функциональному использованию земли. Так, например, в состав земель городов, поселков и сельских населенных пунктов входят:

1. Земли застройки;
2. Земли общего пользования;
3. Земли сельскохозяйственного использования и другие угодья;
4. Земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
5. Земли, занятые лесами;
6. Земли промышленности, транспорта, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения.

Оценка категории земель поселений производится в соответствии со ст.12 Федерального Закона «Об оценке земель».

Оценка земельных участков из состава земель поселений осуществляется на основе анализа следующих ценообразующих факторов:

- доступность поселения до различных центров тяготения (объектов);
- уровень развития транспортной инфраструктуры;
- уровень развития инженерной и производственной инфраструктуры;
- уровень развития социально-бытового обслуживания;
- состояние окружающей среды;
- историческая и архитектурно-эстетическая ценность застройки, ландшафтная рекреационная ценность территории;
- инженерно-геологические условия строительства и подверженность территории разрушительным природным и техногенным воздействиям.

Оценка земли в настоящее время приобрела актуальнейшее значение – земельные участки пользуются большим спросом. Граждане, желающие купить или продать участок интересуются, конечно, не столько методами оценки, сколько результатом – сколько это стоит. Любой мало-мальски опытный риэлтер способен сделать это «на глазок», профессиональный оценщик, кроме того, может составить доказательный отчет на тему «почему это столько стоит». Конечно, и неспециалист может при желании постичь высокую математику процесса, в самой по себе методике ничего особо сложного нет, вся сложность в запутанности земельных отношений и взаимоотношений с местными властями по поводу земли.

Объектом исследования являются земельные ресурсы Пензенской области.

Предметом исследования являются экономические процессы, возникающие в процессе управления и оценки стоимости земель.

В соответствии с целью работы поставлены и решены следующие задачи:

1. Анализ правовых основ оценочной деятельности;
2. Анализ экономического и правового содержания понятия «земельный участок»;
3. Анализ состояния земельного фонда в Российской Федерации и Пензенской области.
4. Анализ процесса становления и развития организационных структур, осуществляющих управление земельными ресурсами в Пензенской области.
5. Анализ экономического механизма регулирования земельных отношений (в частности, подробный анализ таких экономических регуляторов, как земельный налог и рыночная цена земли.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

1.1. Анализ правовых основ оценочной деятельности

1.1.2. Стандарты оценочной деятельности

Под стандартами оценочной деятельности понимаются требования к порядку проведения оценки и осуществлению оценочной деятельности. Различают международные и национальные стандарты оценки (табл. 1).

Т а б л и ц а 1

Международные и национальные стандарты оценки

№ п/п	Нормативно-правовой акт	Разработчик	Ключевые моменты
1	2	3	4
Международные стандарты оценки			
1	Международные стандарты оценки (МСО)	Международная неправительственная организация «Международный комитет по стандартам оценки (МКСО)»	Российскую Федерацию в этой организации представляет Российское общество оценщиков. МКСО опубликовано уже 8-е издание Международных стандартов оценки (оценщики называют их «Белая книга») – МСО 2007. МСО не раскрывает конкретных методов оценки, а лишь предписывает, что оценщики должны делать
	МСО N1 «Рыночная стоимость как база оценки»	Международная неправительственная организация «Международный комитет по стандартам оценки (МКСО)»	<u>Рыночная стоимость</u> – это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы продажа актива на дату оценки заинтересованным продавцом заинтересованному покупателю в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон обладала бы достаточной информацией, действовала расчетливо и без принуждения. Устанавливая Рыночную стоимость Оценщик должен четко установить дату оценки (дату, к которой относится расчет стоимости), цель и функцию оценки и другие имеющие отношение к делу и подходящие критерии, с тем чтобы гарантировать возможность адекватной и логичной интерпретации наблюдений, заключений и выводов Оценщика

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
	МСО N2 «Базы оценки, отличные от Рыночной стоимости»	Международная неправительственная организация «Международный комитет по стандартам оценки (МКСО)»	<p>Виды стоимостей, отличные от рыночной:</p> <ul style="list-style-type: none"> • стоимость в использовании; • инвестиционная стоимость; • стоимость действующего предприятия; • страховая стоимость; • налогооблагаемая стоимость; • утилизационная стоимость; • ликвидационная стоимость; • специальная стоимость.
			<p><u>Ликвидационная стоимость</u> – денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи имущества в сроки, недостаточные для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением Рыночной стоимости.</p> <p><u>Инвестиционная стоимость</u> – стоимость имущества для конкретного инвестора, или группы инвесторов, при определенных целях инвестирования</p>
	МСО N3 «Оценка для финансовой отчетности и соответствующих бухгалтерских счетов»	Международная неправительственная организация «Международный комитет по стандартам оценки (МКСО)»	<p>Настоящий Стандарт неприменим при оценке, проводимой для частных или внутренних целей клиента (заключение сделки, получение ссуды, или для иных целей, лежащих вне сферы общественных интересов).</p> <p><u>Оценка специализированных объектов имущества</u>, таких, как гостиницы, бензозаправочные станции, рестораны и т.п., может проводиться по <i>Рыночной стоимости</i> с учетом того, что в нее включаются не только земельные участки и строения, но и другие активы. Такие объекты имущества, называемые в некоторых странах «имуществом с торговым потенциалом», обычно продаются на рынке как единый действующий комплекс, для которого установление по отдельности стоимости земли, строений и других объектов является затруднительным или невозможным. Проводя оценку <i>Рыночной стоимости</i>, Оценщик должен выделять стоимость земельного участка, строения и других составляющих или, в альтернативном случае, четко указать, что оценка проведена для всего комплекса в целом</p>

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
	МСО N4 «Оценка для обеспечения ссуд, залоговых и долговых обязательств»	Международная неправительственная организация «Международный комитет по стандартам оценки (МКСО)»	Настоящий Стандарт применим во всех ситуациях, в которых от Оценщиков требуется дать консультации или представить отчет кредитному учреждению или иным поставщикам заемного капитала когда цели оценки связаны с ссудами, залоговыми или долговыми обязательствами. Оценки, проводимые в связи с обеспечением ссуд, залоговых или долговых обязательств, не обязательно отвечают тем же условиям, что и оценки, проводимые для целей публичного раскрытия финансовой отчетности. Некоторые категории имущества, в том числе (но не только) гостиницы и другие предприятия рекреационной сферы, обычно оцениваются в соответствии с тщательным анализом стабильного уровня дохода, полученного из данных бухгалтерского учета или прогнозов с исключением специальной величины гудвилла, полученной за счет уровня управления, превышающего средний по данным наблюдений
2	Европейские стандарты оценки (ЕСО 2003)	Европейская группа ассоциаций оценщиков (ЕГАО)	ЕСО предназначены для применения в ситуациях, связанных с учетом общественных интересов, особенно, когда это связано с публикациями. ЕСО определяет законодательство по оценке портфелей страховых компаний, законодательство по оценке собственности компаний, соотношение устойчивости европейских ипотечных банков. Однако, они не предназначены для ситуаций, подробно регулируемых национальным законодательством или юриспруденцией. Общие стандарты и методология позволяют проводить достоверные оценки в общественных и частных интересах с существенными выгодами для коммерции и промышленности, финансового и институционального инвестиционного сектора, так же как и для более широких слоев населения, которые зависят непосредственно или косвенно от экономической эффективности этих секторов. Должно быть использовано следующее <u>определение рыночной стоимости</u> с поясняющим его текстом: Рыночная стоимость является расчетной суммой, за которую имущество следует обменять на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после соответствующего маркетинга, в которой стороны действовали компетентно, расчетливо и без принуждения.

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
			<p><u>Принципы оценки</u>, ясно изложенные в типовых базах оценки, и использование установленной четко сформулированной методологии оценки образуют фундамент, на котором основываются ясно представленные и доступные для понимания оценки. Они устанавливают модель, на основе которой будет оцениваться работа оценщика. В соответствии с Директивой Совета Европейского Союза использование признанных баз оценки в отношении финансовых отчетов является уставным требованием в Европейском Союзе.</p> <p><u>Цель оценки</u> является критическим фактором при выборе базы оценки, которая должна устанавливаться совместно с клиентом и его профессиональными советниками при согласовании условий договора на оценку</p>
3	Международные стандарты финансовой отчетности (МФСО, International Financial Reporting Standards)	Комитет по международным стандартам финансовой отчетности (Board of the International Accounting Standards Committee) (IASC)	МСФО, в отличие от некоторых национальных правил составления отчетности, представляют собой стандарты, основанные на принципах, а не на жестко прописанных правилах. Цель состоит в том, чтобы в любой практической ситуации составители могли следовать духу принципов, а не пытаться найти лазейки в четко прописанных правилах, которые позволили бы обойти какие-либо базовые положения. Среди принципов: принцип начисления (accrual basis), принцип непрерывности деятельности (going concern), осторожности (prudence), уместности (relevance) и ряд других
Национальные стандарты оценки			
1	Федеральный стандарт оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07. 2007 г. N 256	Министерство экономического развития РФ	<p><u>При определении стоимости объекта оценки</u> определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.</p> <p><u>Итоговая стоимость объекта оценки</u> определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.</p>

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
			<p><u>Подход к оценке</u> представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p> <p><u>Датой оценки</u> (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.</p> <p><u>При определении наиболее эффективного использования объекта оценки</u> определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.</p> <p><u>Срок экспозиции объекта оценки</u> рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.</p> <hr/> <p><u>Доходный подход</u> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p><u>Сравнительный подход</u> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p>

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
			<p><u>Затратный подход</u> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p> <p><u>Проведение оценки</u> включает следующие этапы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; • сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; • применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; • согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; • составление отчета об оценке. <p><u>Информация, используемая при проведении оценки</u>, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p><u>При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки</u> должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.</p>

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
			<p>В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.</p> <p><u>Итоговая величина стоимости объекта оценки</u> (должна быть выражена в валюте РФ, т.е в рублях) указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p>
2	<p>Федеральный стандарт оценки N 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07 2007 г. N 255</p>	<p>Министерство экономического развития РФ</p>	<p>Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.</p> <p>Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.</p> <p>При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • рыночная стоимость; • инвестиционная стоимость; • ликвидационная стоимость; • кадастровая стоимость. <p>При определении <u>рыночной стоимости объекта оценки</u> определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p>

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
			<ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p><u>Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • при изъятии имущества для государственных нужд; • при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; • при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; • при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; • при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; • при определении стоимости безвозмездно полученного имущества. <p>При определении <u>инвестиционной стоимости</u> объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.</p>

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
			<p>При определении <u>ликвидационной стоимости</u> объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p> <p>При определении <u>кадастровой стоимости</u> объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.</p>
3	<p>Федеральный стандарт оценки N3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. N 254</p>	<p>Министерство экономического развития РФ</p>	<p>При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:</p> <ul style="list-style-type: none"> • в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); • информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности); • содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности); • состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости); • отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
			<p>Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:</p> <p>а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:</p> <ul style="list-style-type: none"> • общая информация, идентифицирующая объект оценки; • результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; • итоговая величина стоимости объекта оценки; <p>б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;</p> <p>в) сведения о заказчике оценки и об оценщике.</p> <p>В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае, если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.</p> <p>В отчете об оценке должно содержаться:</p> <ul style="list-style-type: none"> • описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки. • обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов. • описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки. <p>итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.</p>

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
4	Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «22» октября 2010 г. N 508	Министерство экономического развития РФ	<p>Под <u>кадастровой стоимостью</u> понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. <u>Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует. При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.</u></p> <p>Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки включает в себя следующие этапы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке; • сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости; • определение ценообразующих факторов объектов оценки; • сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки; • группировка объектов оценки; • сбор рыночной информации; • построение модели оценки; • анализ качества модели оценки; • расчет кадастровой стоимости; • составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки. <p>При применении методов массовой оценки не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации.</p> <p>Отчет об определении кадастровой стоимости должен быть составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки.</p>

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
5.	<p>Федеральный стандарт оценки N5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N5)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 04.07. 2011г. N 328</p>	<p>Национальный совет по оценочной деятельности</p>	<p><u>Под экспертизой отчета об оценке</u> понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком (оценщиками), являющимся (являющимися) членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы. <u>Виды экспертизы отчетов об оценке:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности (далее – нормативно-методическая экспертиза); • экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности. <p><u>Случаи и сроки проведения экспертизы отчетов об оценке</u> устанавливаются законодательством Российской Федерации. Иные сроки, случаи и основания проведения экспертизы устанавливаются внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.</p> <p><u>Результатом экспертизы отчета об оценке</u> является положительное или отрицательное экспертное заключение.</p> <p>При проведении нормативно-методической экспертизы положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации</p>

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
			<p>Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности (далее – вывод о соответствии отчета об оценке законодательству).</p> <p>При проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, в том числе вывод о соответствии отчета об оценке законодательству.</p> <p>Отрицательное экспертное заключение включает в себя полный перечень выявленных нарушений и их обоснование.</p> <p><u>Порядок утверждения экспертного заключения</u> должен содержать требования о подписании экспертного заключения, составленного в форме электронного документа, усиленной квалифицированной электронной подписью.</p>
6.	<p>Федеральный стандарт оценки №6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО N 6)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 07.11.2011 г. N 628</p>	<p>Национальный совет по оценочной деятельности</p>	<p><u>Эксперт должен обладать знаниями, уровень которых позволяет сделать вывод об обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, в том числе знаниями:</u></p> <p>а) содержания сравнительного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках сравнительного подхода, в том числе процедур, позволяющих на основе существенной для данных методов информации определить стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, и последовательности их применения;</p> <p>б) требований, предъявляемых к объектам-аналогам и единицам сравнения;</p> <p>в) содержания доходного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках доходного подхода, в том числе процедур, позволяющих на основе существенной для данных методов информации определить стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, и последовательности их применения;</p>

Окончание табл. 1

1	2	3	4
			г) способов прогнозирования будущих доходов и расходов; д) методов расчета ставки дисконтирования и коэффициента капитализации; е) содержания затратного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках затратного подхода, в том числе процедур, позволяющих на основе существенной для данных методов информации определить стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, и последовательности их применения; ж) методов определения износа и устареваний; з) требований к определению кадастровой стоимости, этапов ее определения и их содержания; и) методов массовой оценки, используемых при определении кадастровой стоимости; к) способов согласования результатов различных подходов и определения итоговой величины стоимости объекта оценки

1.1.2. Нормативно-правовые акты, содержащие нормы оценочной деятельности

Нормативно-правовые акты, содержащие нормы оценочной деятельности, образуют следующую систему (табл. 2).

Таблица 2

Система нормативно-правовых актов, содержащих нормы оценочной деятельности

№ п/п	Нормативно-правовой акт	Номер документа и дата утверждения
1	2	3
Международные нормативно-правовые акты		
1	Международные договоры РФ	-
2	Международные конвенции РФ	-
3	Международные декларации РФ	-
Федеральные нормативно-правовые акты		
1	Конституция Российской Федерации	
2	Кодексы Российской Федерации	
2.1	Арбитражный процессуальный кодекс РФ	-
2.2	Гражданский кодекс РФ (части 1-4)	-
2.3.	Земельный кодекс РФ	-
2.4	Водный кодекс РФ	-

Продолжение табл. 2

1	2	3
2.5	Воздушный кодекс РФ	-
2.6	Градостроительный кодекс РФ	-
1	2	3
2.7	Гражданский кодекс РФ – часть первая	-
2.8.	Гражданский кодекс РФ – часть вторая	-
2.9	Гражданский кодекс РФ – часть третья	-
2.10	Гражданский кодекс РФ – часть четвертая	-
2.11	Гражданский процессуальный кодекс РФ	-
2.12	Жилищный кодекс РФ	-
2.13	Земельный кодекс РФ	-
2.14	Кодекс РФ об административных правонарушениях	-
2.15	Лесной кодекс РФ	-
2.16	Налоговый кодекс РФ – части первая, вторая	-
2.17	Таможенный кодекс РФ	-
2.18	Таможенный кодекс Таможенного союза	-
2.19	Трудовой кодекс РФ	-
2.20	Уголовно-исполнительный кодекс РФ	-
2.21	Уголовно-процессуальный кодекс РФ	-
2.22	Уголовный кодекс РФ	-
3	Федеральные законы	
3.1.	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	N 135-ФЗ от 29.07.1998г.
3.2	Закон «О недрах»»	N 2395-1от 21.02.1992
3.3.	Закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»»»	N 1541-1от 04.07.1991
3.4	Федеральный закон «О банках и банковской деятельности»	N 395-1от 02.12.1990
3.5	Федеральный закон «О бухгалтерском учете»	N 129-ФЗ от 21.11.1996
3.6	Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»	N 122-ФЗ от 21.07.1997
3.7	Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»	N 127-ФЗ от 26.10.2002
3.8	Федеральный закон «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»	N 209-ФЗ от 24.07.2007
3.9	Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»	N 94-ФЗ от 21.07.2005
3.10	Федеральный закон «О рынке ценных бумаг»	N 39-ФЗ от 22.04.1996
3.11	Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»	N 102-ФЗ от16.07.1998

Продолжение табл. 2

1	2	3
3.12	Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости»	N 221-ФЗ от 24.07.2007
3.13	Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»	N 137-ФЗ от 25.10.2001
3.14	Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю»	N 101-ФЗ от 17.07.2001
3.15	Федеральный закон от 18 июня 2001 78-ФЗ «О землеустройстве»	N 78-ФЗ от 18.06.2001
4.	Федеральные подзаконные акты	
4.1	Указы Президента РФ	-
4.2	Постановления Правительства РФ	
4.21	Постановление правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель»	N 945 от 25.08.1999
	Постановление правительства РФ «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель»	№316 от 08.04.2000
	Постановление правительства РФ « Вопросы Федерального агентства по управлению федеральным имуществом»	№200 от 08.04.2004
	Постановление правительства РФ «О внесении изменений в положение о Министерстве имущественных отношений Российской Федерации»	№ 407 от 04.07.2003
	Постановление Правительства РФ «О порядке учета, оценки и распоряжения имуществом, обращенным в собственность государства»	№331 от 29.05.2003
	Постановление Правительства РФ «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»	№808 от 11.11.2002
	Постановление Правительства РФ «О порядке реализации договоров аренды федерального имущества с правом выкупа, заключенных до вступления в силу Федерального Закона «О приватизации государственного и муниципального имущества»	№707 от 25.09.2002
	Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности»	№140 от 04.03.2002

1	2	3
4.3.	Другие нормативно-правовые акты	
	Распоряжение Минимущества РФ №2358-р и РФФИ №92 «О внесении изменений и дополнений в порядок взаимодействия Министерства имущественных отношений Российской Федерации и Российского фонда федерального имущества при приватизации находящихся в государственной собственности земельных участков, на которых расположены приватизированные объекты недвижимости, находившиеся до их приватизации в федеральной собственности»	№92 от 29.05.2003
4.31	Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» (с изменениями от 20 декабря 2007 г., 2 ноября 2009 г.)	№222 от 12.08.2006
4.32	Приказ Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда»	№53 от 21.02.2011
4.33	Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель»	№15 от 28.06.2007
4.34	Приказ Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»	№263 от 04.05.2012
4.35	Распоряжение Министерства Имущественных отношений РФ «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»	№568-р от 06.03.2002
4.36	Распоряжение Министерства Имущественных отношений РФ «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков»	№ 1102-р от 10.04.2003
4.37	Приказ Минэкономразвития России « О порядке создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»	№263 от 04.05.2012
4.38	Приказ Росреестра «О создании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Пензенской области»	№ П/450 от 24.10.2012

1.2. Земля и ее свойства

Земля – это важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвами, растительностью, недрами, водами, являющаяся местом расселения, главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей хозяйства. Главной характеристикой земли служит пространство, территория, на которой человечество существует, развивается и которую оно осваивает в своих целях.

Свойства земли:

- Земля ограничена в пространстве и уникальна, в то время как другие средства производства по мере развития производительных сил изменяются, менее совершенные заменяются более производительными, экономически выгодными.

- Земля характеризуется постоянством местоположения, ее нельзя передвинуть, переместить, тогда как другие средства производства перемещаются с одного места на другое.

- В лесном и сельском хозяйстве земля выступает как предмет и орудие труда, т.е. выступает главным средством производства.

- Территориальная протяженность

- В процессе производства земля не ухудшается, она является вечным средством производства

- Почвенное плодородие – это способность почвы обеспечивать урожай, уровень которого зависит от объективных свойств самой почвы, климатических условий, культуры земледелия. Различают природное (естественное) плодородие и экономическое (действительное и эффективное). Это важнейшее свойство земли, характеризующее ее как основное средство производства.

Все земли на территории РФ объединены в земельный фонд.

Земельный фонд – совокупность всех земель на определенной территории в пределах ее границ (страны, области, района) является объектами хозяйствования, собственности, владения, пользования, аренды.

Земельный фонд страны по своему целевому назначению подразделяется на *категории земель*, каждая из которых имеет свою специфику и предназначение.

Категории земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой статус.

Целевое назначение – установленные законодательством порядок, условия и предел использования земли для конкретных целей.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие *категории* (ст. 7 ЗК РФ):

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Все указанные категории земель используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

Земли сельскохозяйственного назначения. В соответствии со ст. 77 Земельного кодекса Российской Федерации 2001 г. землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются:

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями – садами, виноградниками и др.),
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений;

- земли, занятые водными объектами;
- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения имеет следующие особенности.

1. Важнейшим фактором повышения ценности земли выступает степень (уровень) ее плодородия. Чем выше плодородие земли, тем выше ее качественная оценка и кадастровая оценка (стоимость) используемых для сельскохозяйственного производства земельных угодий.

2. Приоритетное предоставление земель, имеющих высокую кадастровую оценку, гражданам, предприятиям, учреждениям, организациям, занимающимся сельскохозяйственным производством для сельскохозяйственных нужд.

3. Забота общества и государства о сохранении и повышении плодородия земель сельскохозяйственного назначения, о защите их от деградации и загрязнения. Особенно это касается сельскохозяйственных угодий, к которым относятся пашня, сенокосы, пастбища, залежь, многолетние насаждения (сады, виноградники и др.). Эти угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Сельскохозяйственные землепользователи обязаны использовать землю по целевому назначению, рационально осуществлять меры по охране земель, проводить мелиоративные и агротехнические мероприятия в целях сохранения почвенного плодородия. При этом предприятия и граждане имеют право использовать не только плодородный слой и поверхность предоставленного участка, но и добывать для внутрихозяйственных нужд общераспространенные полезные ископаемые (глину, песок, щебень), выращивать лесонасаждения и создавать замкнутые водные источники; осуществлять строительство производственных, жилых и культурно-бытовых построек.

4. Круг субъектов сельскохозяйственного землепользования ограничивается определенными сельскохозяйственными целями (выращивание плодово-ягодных насаждений, зерновых и овощных культур, ведение садоводства, огородничества, животноводства, дачного хозяйства, переработка сельскохозяйственной продукции).

5. Особый порядок их изъятия для иных, не связанных с сельскохозяйственным производством, целей. Для строительства промышленных предприятий и иных несельскохозяйственных нужд предоставляют земли, не пригодные для ведения сельского хозяйства или сельскохозяйственные угодья худшего качества по кадастровой стоимости. Для строительства ли-

нии электропередачи, связи, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и других линейных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества, так как эти сооружения, в основном, прямолинейные. Данные объекты размещают, главным образом, вдоль дорог, существующих трасс и границ полей севооборотов.

Изъятие, в том числе путем выкупа, в целях предоставления для не сельскохозяйственного использования сельскохозяйственных угодий с кадастровой оценкой, превышающей среднерайонный уровень, допускается лишь в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств, обеспечением обороны и безопасности государства, разработкой месторождений полезных ископаемых (кроме общераспространенных), содержанием объектов культурного наследия страны, строительством и содержанием объектов культурно-бытового, социального и образовательного назначения, магистральных дорог и других линейных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

6. За нарушение правового режима использования земель сельскохозяйственного назначения субъекты права сельскохозяйственного землепользования (также как и другие субъекты правонарушения) несут повышенную дисциплинарную, имущественную, административную и уголовную ответственность.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе опытно-производственных подразделений научно-исследовательских учреждений и учебно-опытных подразделений, образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья с кадастровой оценкой, существенно превышающей среднерайонный уровень (более чем на 20 %), могут быть в законодательном порядке включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Земли населенных пунктов. В соответствии со ст. 83 ЗК РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Исходя из положений градостроительного и земельного законодательства, устанавливающих правовой режим земель (поселений), можно выделить следующие характерные особенности правового режима названной категории земель:

1. Преимущественное использование этих земель как пространственно-го базиса для целей застройки, удовлетворения социально-экономических,

экологических, санитарно-гигиенических нужд жителей данного поселения.

2. Компактность, наличие общей (единой по своему земельному массиву) территории, которая отграничивается от земельных категорий городской, поселковой чертой или чертой сельского поселения (т. е. внешней границей соответствующего поселения).

3. Преобладание в составе земель поселений муниципальной собственности. Значительное место также занимают и земли, находящиеся в частной собственности. Особенно это характерно для сельских поселений, средних и малых городов и поселков.

4. Управляют землями муниципальные органы, которые определяют правовой режим использования и охраны земель, порядок и нормативы предоставления их в пользование, перевод земель из одного вида в другой, осуществляют муниципальный контроль, разрешают земельные споры и т.д.

Основное целевое назначение земель данной категории — удовлетворение жилищных, производственных, социальных, культурно-бытовых нужд граждан, проживающих на территории поселений.

Порядок использования земель поселений определяют в соответствии с зонированием их территорий, при котором всю территорию делят на территориальные зоны, фиксируемые на карте (или схеме) зонирования. Градостроительные регламенты каждой из территориальных зон определяют основу правового режима как земельных участков, так и их подземного и воздушного пространства, используемого в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений и сооружений. Зонирование территорий направлено на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, защиту территории от воздействия чрезвычайных природных и техногенных ситуаций, предотвращения чрезвычайной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей природной среды, обеспечение охраны и использования особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов и территорий, историко-культурных объектов, а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

1. Жилые.

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных

видов застройки согласно градостроительным регламентам. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных коммутационных и складских объектов, для которых не требуется установления санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия). К жилым территориальным зонам, с точки зрения градостроительного законодательства, также относятся территории садоводческих и дачных кооперативов, расположенных в пределах границ (черты) поселений.

2. Общественно-деловые.

Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

3. Производственные.

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

4. Инженерной и транспортной инфраструктуры.

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

5. Рекреационные.

Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма. На территории рекреационных зон не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

6. Сельскохозяйственного использования.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах – земельные участки, занятые пашнями, многолет-

ними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, – используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки

7. Специального назначения.

Зоны специального назначения выделяют для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок бытовых отходов и иных объектов, которые не могут находиться в других территориальных зонах. Порядок использования территорий зон специального назначения устанавливается правилами застройки с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

8. Военных объектов.

В зонах военных объектов и иных зонах режимных территорий городских и сельских поселений размещают объекты, территории которых подпадают под особый режим.

9. Зоны особо охраняемых территорий.

В данные зоны включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение (например, природные парки, ботанические сады, усадьбы и т.д.). Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

10. Земельные участки общего пользования.

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Помимо вышеуказанных зон, в состав категории земель населенных пунктов входят пригородные зоны, в состав пригородных зон могут включаться земли, находящиеся за границами населенных пунктов, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений.

В пригородных зонах выделяются территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

Земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения – это земли, ко-

торые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (ст.87 Земельного кодекса РФ).

Несмотря на разницу задач в эксплуатации этих земель и разнообразие субъектов права землепользования (в качестве субъектов выступают предприятия, учреждения, организации горнодобывающей и перерабатывающей промышленности, железнодорожного транспорта, автомобильного строительства, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, обороны и безопасности), для данной категории земель характерны следующие черты правового режима:

1. Преобладающая площадь земель данной категории предназначена для использования ее в качестве пространственного базиса для размещения промышленных, транспортных, военных и иных объектов. Для размещения транспортных, промышленных, военных объектов в первую очередь предоставляют худшие земельные участки, имеющие наименьшую нормативную цену.

2. Земли, занятые объектами промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и т.д., как правило, имеют повышенную экологическую опасность (например, АЭС, ТЭЦ, железнодорожные и автомобильные магистрали, военные полигоны и др.). Это обуславливает необходимость применения предупредительных правовых средств, направленных на обеспечение экологической безопасности людей и предотвращение отрицательного воздействия этих объектов на окружающую природную среду, на генетический фонд животных и растений. Поэтому нормами специального законодательства предусмотрено обязательное создание вокруг этих предприятий, учреждений, организаций и их объектов специальных защитно-охранных, санитарно-защитных зон, зон безопасности либо запретных, с особыми условиями использования (нередко с особым пропускным режимом). Установлением этих зон обеспечивается нормальное функционирование промышленных, транспортных, космических, оборонных объектов, объектов энергетики.

3. Правовой режим земель этой категории характеризуется отсутствием единства и компактности предоставляемых земельных территорий как во времени, так и в пространстве. Это связано с тем, что при размещении

промышленных, оборонных, транспортных предприятий (объектов) земельные участки изымают у других землепользователей и соответственно предоставляют для специальных целей поэтапно, по мере ввода объектов и, как правило, не единым массивом даже в тех случаях, когда речь идет об одном предприятии как юридическом лице (войсковая часть со всеми ее отдельно расположенными подразделениями). Так как земли этих предприятий или расположенные на них объекты включены в иные категории земель (сельскохозяйственного назначения, земли водного или лесного фонда), то режим их использования и охраны в значительной степени обусловлен правовым режимом земель соответствующей категории и нередко подчинен ему.

4. Правовой режим земель специального назначения выражается в том, что определяющая роль в осуществлении управленческих функций (учет земель, проведение мероприятий по защите земель, их мелиорация и рекультивация, мониторинг земель, государственный контроль) отводится ведомственно-отраслевым и внутрихозяйственным органам управления земельными ресурсами, т.е. администрациям (дирекциям) сначала строящихся предприятий, учреждений, организаций, а затем и самим предприятиям, осуществляющим землепользование.

5. В связи с потенциальной экологической опасностью и возможным отрицательным воздействием хозяйственной и иной деятельности этих предприятий на окружающую природную среду их проектированию обязательно должна предшествовать экологическая экспертиза. Положительное заключение государственной экологической экспертизы о возможности размещения промышленного, горнодобывающего, транспортного, энергетического, космического, оборонного объекта – базовое юридическое основание для возникновения права пользования землями специального назначения.

Земли особо охраняемых территорий и объектов. К землям особо охраняемых территорий относятся: земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим (ст.94 Земельного кодекса РФ).

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

1) особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов (заповедники, памятники природы, национальные парки, ботанические сады, территории природопользо-

вания коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов);

2) природоохранного назначения (земли, занятые защитными лесами, запретные и нерестоохранные полосы и др.);

3) рекреационного назначения (для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан);

4) историко-культурного назначения (земли объектов культурного, археологического наследия народов РФ, достопримечательных мест, военных и гражданских захоронений);

5) иные особо ценные земли (земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций).

Характерные особенности правового режима земель особо охраняемых территорий следующие:

1) Земли особо охраняемых территорий, как правило, изымают из хозяйственного оборота и они служат целям сохранения уникальных природных комплексов, усиления их оздоровительных, культурно-эстетических, экологических свойств, улучшения экологического воспитания населения.

2) Преимущественно находятся в федеральной государственной собственности, передают их на условиях постоянного (бессрочного) пользования и владения природоохранительным учреждениям и организациям.

3) Данные земли запрещено изымать из оборота.

4) Нарушение особого режима охраны данных территорий влечет повышенные меры юридической ответственности.

Земли лесного фонда. К землям лесного фонда относятся:

- лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и другие);

- предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется лесным законодательством.

Земли водного фонда. К землям водного фонда относятся земли:

1. Покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах.

2. Занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

Земли запаса. К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 Земельного кодекса РФ.

Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

- 1) при добровольном отказе от земельного участка;
- 2) если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;

3) при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, и иных предусмотренных федеральными законами случаев.

1.3. Понятие земельных отношений

Отношения, возникающие между людьми в процессе использования земель, называются *земельными отношениями*. Их регулирование во все времена относилось к одной из важнейших задач государства: оно должно осуществляться в целях наилучшего использования земельных ресурсов, обеспечения научно обоснованного, рационального, максимально эффективного использования и охраны земель на основе соблюдения прав юридических и физических лиц, устанавливаемых законодательным путем.

Земельные отношения – отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ст. 3 ЗК РФ).

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Участниками земельных отношений являются (ст.5. Земельного кодекса РФ):

- собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;
- землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
- землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
- арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
- обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Сервитут – право ограниченного использования одним или более лицами земли другого лица.

Объектами земельных отношений являются (ст.6 ЗК):

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

1.4. Особенности земельного участка как объекта оценки

Статья 130 Гражданского кодекса РФ определяет понятие «недвижимость» следующим образом: «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество».

В Статье 132 Гражданского кодекса РФ содержится детализация этих общих положений применительно к предприятиям. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

Главным критериальным признаком, позволяющим классифицировать недвижимость, является её неразрывная связь с землёй (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве недвижимости). Эту связь можно считать рядовым признаком недвижимости, главной её

специфической особенностью. Нормальным состоянием любого объекта недвижимости является именно стационарное состояние. Связь объекта недвижимости с землёй может быть как прямой, так и косвенной.

Вместе с тем закон относит к недвижимости и объекты, которые по своей физической природе являются недвижимыми. К ним относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (искусственные спутники, космические корабли и т.д.). Юридическое признание указанного имущества в качестве недвижимого (хотя по своей физической сути оно является движимым), обусловлено тем, что оно является дорогостоящим и поэтому требует особого порядка регистрации, который предусмотрен для недвижимости.

Понятие и виды упомянутых транспортных средств раскрываются в соответствующих транспортных уставах и кодексах. Так, Кодекс торгового мореплавания определяет понятие морского судна, а понятие космических объектов дается в международных конвенциях.

Юридическая классификация объектов недвижимости представлена на рис. 1.



Рис. 1. Юридическая классификация объектов недвижимости

Рассмотрим основные понятия, используемые в данной классификации:

Земельный участок □ часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки (ст. 11.1. Земельного кодекса РФ). В зарубежном законодательстве под земельным участком понимается фрагмент земной поверхности с определёнными пространственными границами. Что же касается размеров в глубину, то считается, что никаких границ в этом направлении земельный участок не имеет, и условной границей считается геометрический центр Земли.

В российском законодательстве разграничены понятия земельного участка и недр. Главной причиной такого разграничения являются права собственности. Недра РФ принадлежат исключительно государству, тогда как земельные участки могут находиться в частной собственности. Что же касается включения в состав недвижимости участков недр, то под ними понимаются поверхностные выходы полезных ископаемых. Чаще всего они встречаются в каменноугольных бассейнах, нефтяных скважинах и т.д

Недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения (Закон РФ «О недрах» от 21.02.1992 N 2395-1). Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Права пользования недрами могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами. Добытые из недр полезные ископаемые и иные ресурсы по условиям лицензии могут находиться в федеральной государственной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной, частной и в иных формах собственности (ст. 1.2. ФЗ «О недрах»).

Здание – наземное строительное сооружение с помещениями, для проживания (жилище) и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных (СНиП 10.01.94. Система нормативных документов в строительстве, прил.А). Здание включает в себя сети инженерно-технического обеспечения и системы (оборудование)

инженерно-технического обеспечения. Здание может иметь также эксплуатируемые помещения в подземной части. Сооружение, не имеющее надземной части, не является зданием.

Сооружение – единичный результат строительной деятельности, предназначенный для осуществления определенных потребительских функций (СНиП 10.01.94. Система нормативных документов в строительстве, прил.А). В научно-технической литературе часто используется сочетание слов «здания и строительные сооружения». В этом сочетании «строительные сооружения» понимаются в значении как «другие строительные сооружения, которые не являются зданиями»:

- мосты;
- автодороги;
- железнодорожные пути и путевые устройства;
- береговые сооружения (набережные);
- водонапорные башни, скважины, резервуары;
- башни для радиорелейных линий;
- ректификационные колонны;
- насосные станции;
- трансформаторные подстанции;
- туннели;
- подземные сооружения метрополитена и пр.

К *передаточным устройствам* относятся устройства для передачи энергии и информации (инженерные сети):

- линии электропередач;
- радиорелейные сети;
- теплопроводы;
- водопроводы;
- нефтепроводы;
- газопроводы.

Понятие *леса* как экологической системы или природного ресурса дано в ст. 5 Лесного кодекса РФ. Кроме того, существует понятие лесного участка.

Многолетние насаждения – площади под плодово-ягодными культурами, виноградниками, техническими и другими многолетними культурами. В общую площадь многолетних насаждений включают условно рассчитываемую площадь с отдельно стоящими деревьями и кустарниками.

Естественным, созданным природой, всеобщим базисом любой экономической и социальной деятельности человечества является земля.

В сфере недвижимости под словом земля понимается земельный участок. Сами земельные участки представляют собой важный объект недвижимости.

Улучшения — все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования.

Улучшения делятся на внешние и внутренние. К внешним улучшениям в населенных пунктах относят устройство улиц, тротуаров, дренажных и инженерных сетей. Внутренние улучшения — здания, сооружения, внутренний ландшафт, водопровод, канализация, дорожки и другие объекты, имеющиеся на территории участка.

В Земельном кодексе Российской Федерации (далее — ЗК РФ; п. 5 ст. 1) установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Согласно этому принципу все прочно связанные с земельным участком объекты следуют судьбе земельного участка (ст. 1 ЗК РФ). При переходе права собственности на здание или сооружение к собственнику здания переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон (ст. 273 ГК РФ).

Таким образом, намечен переход к единому объекту недвижимости, включающему земельный участок и все улучшения.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости, что обусловлено:

- спецификой данного объекта;
- неразработанностью нормативно-правовой базы;
- неразвитостью земельного рынка в стране.

Специфика и уникальность земли как объекта оценки определяется следующим:

- невозможно свободное воспроизводство земельного участка в отличие от других объектов недвижимости. Земля является ограниченным природным ресурсом;

- каждый земельный участок неподвижен, т.е. имеет фиксированное местоположение;

- возможно многоцелевое использование земли:

- как средства производства. Сельскохозяйственные и лесные земли выступают средством производства сырьевых ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики, а также продуктов питания,

- как пространства для социально-экономического развития. Земля яв-

ляется пространственным базисом для размещения других объектов недвижимости;

- земельный фонд является основой жизни и деятельности человека, он обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фонда. Поэтому во всех развитых странах государство законодательно регулирует использование земли одновременно как природного и хозяйственного объекта. В статье 1 ЗК РФ установлен приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды перед использованием земли в качестве недвижимого имущества. Владение, пользование и распоряжение землей осуществляется свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

- в отличие от других объектов недвижимости срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Кроме того, в условиях ограниченности предложения земельных участков под застройку стоимость земли, в отличие от стоимости зданий или сооружений, со временем увеличивается. Данная особенность учитывается при расчете коэффициента капитализации для земли;

- использование и охрана земли в Российской Федерации осуществляется с учетом того, что земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

1.5. Виды прав на землю

В Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом могут равноправно существовать государственная, муниципальная и частная формы собственности на землю. Государственную форму собственности подразделяют, в свою очередь, на собственность федеральную и собственность субъектов Федерации, а частную собственность — на коллективную и индивидуальную.

Кроме этих форм собственности могут иметь место и иные формы собственности (например, совместная собственность субъекта Российской Федерации и муниципального образования) (рис. 2).

Гражданский кодекс РФ установил следующие основные типы прав на землю и иную недвижимость (табл. 3).

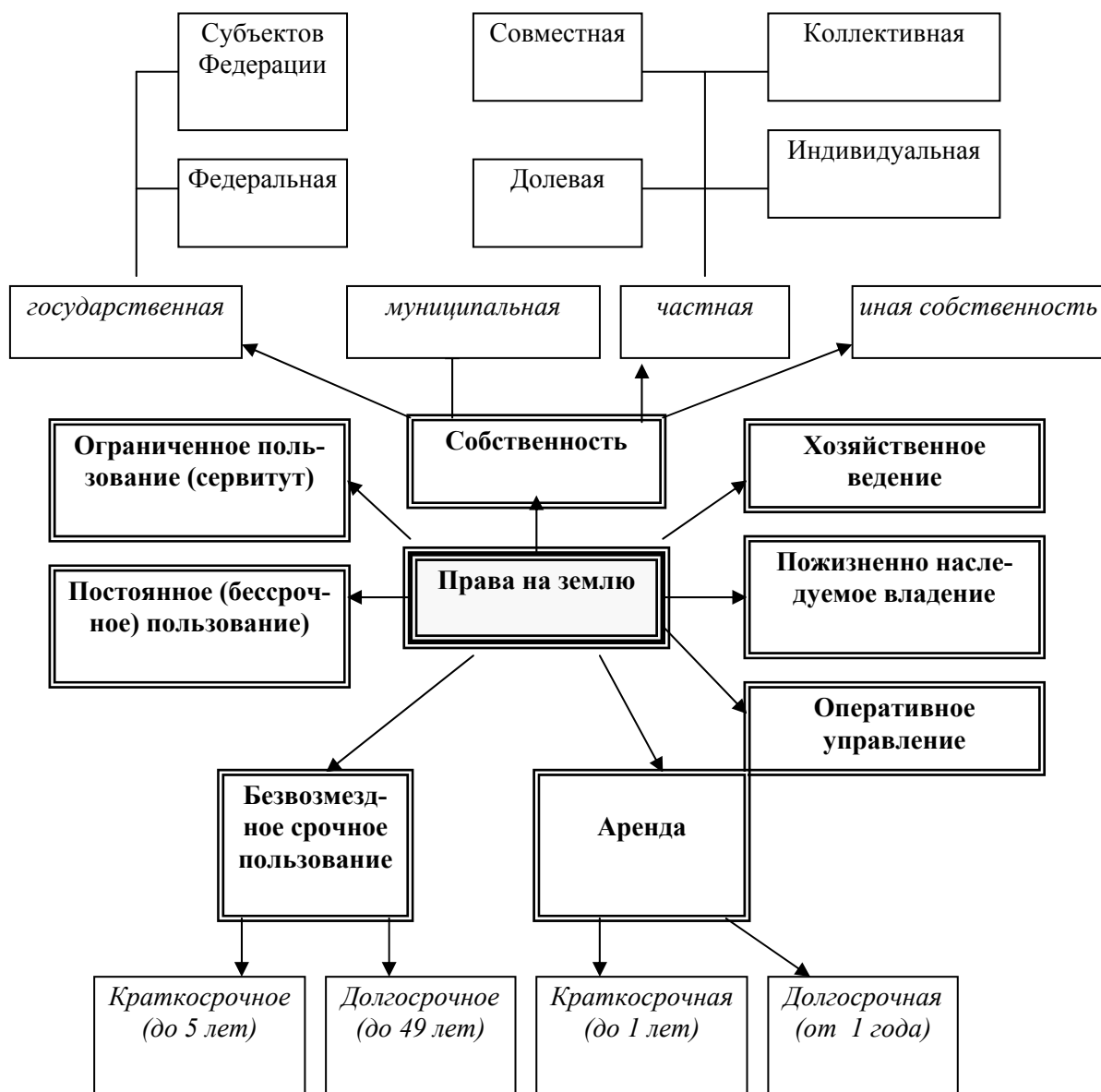


Рис. 2. Классификация прав на землю

Таблица 3

Основные типы прав на землю и иную недвижимость

№ п/п	Основные виды прав	Характеристика
1	2	3
1.	Право собственности	<p>Право физического или юридического лица владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью по своему усмотрению (передавать в наследство, дарить, завещать, осуществлять сделки и другие действия с законодательством).</p> <p>Право собственности на земельные участки и иную недвижимость подлежит государственной регистрации. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте (ст.260 ГК РФ).</p>
2.	Право аренды земельного участка	<p>Срочное пользование земельным участком за плату на условиях договора аренды, с собственником земли в течение оговоренного срока.</p> <p>Аренда может быть долгосрочная (более 3 лет) и краткосрочная.</p>
3.	Право пожизненного наследуемого владения	<p>Права владения и пользования земельным участком, передаваемые другому гражданину по наследству.</p> <p>При этом виде права правождатель может строить здания, сдавать участок в субаренду, но ему не разрешено продавать, закладывать землю или проводить другие сделки, которые ведут или могут привести к отчуждению участка. Этот вид права подлежит государственной регистрации. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного Кодекса 2001 г, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного Кодекса 2001 г. не допускается. О переоформлении в собственность земельных участков, представленных гражданам в пожизненное наследуемое владение, см. пункты 3, 9 и 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. 30.06.2006). Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.</p>

Продолжение табл. 3

1	2	3
4.	Право постоянного (бессрочного) пользования землей	<p>Право юридического или физического лица без ограничения срока использовать предоставленный им собственником земельный участок.</p> <p>Недвижимость, которая находится в федеральной или муниципальной собственности, решением владельца может быть предоставлена в бессрочное пользование юридическому или физическому лицу. Праводержатель может строить сооружения на земельном участке, использовать его по целевому назначению. Сдавать в субаренду или передать недвижимость в свободное пользование другому лицу праводержатель может только с согласия владельца участка. Право бессрочного пользования не может быть продано или унаследовано.</p> <p>В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 данной статьи, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того – переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 января 2012 года.</p> <p>С 1 января 2013 года Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях будет дополнен статьей 7.34, устанавливающей ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность.</p>
5.	Право хозяйственного ведения	<p>Право государственного или муниципального унитарного предприятия владеть недвижимостью, пользоваться и распоряжаться ею в пределах, определяемых существующим законодательством.</p> <p>При этом недвижимость является собственностью другого лица. Подобное право устанавливает соответствующий орган федеральной или местной власти. Юридическое лицо не может продать, сдать в аренду, отдать в залог или любым другим способом распоряжаться недвижимостью без согласия владельца.</p>

Продолжение табл. 3

1	2	3
6.	Право оперативного управления	Управление государственным или муниципальным недвижимым имуществом в интересах его собственников. При этом праводержателями, как правило, выступают юридические лица.
7.	Право безвозмездного срочного пользования земельным участком	Временное пользование земельным участком на срок от одного года и более или безвозмездно на условиях договора. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки: 1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнителями органами государственной власти или органами местного самоуправления, юридическим лицам (государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президента Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления) на срок не более чем один год; 2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора; 3) из земель организаций гражданам в виде служебного надела; 4) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнителями органами государственной власти или органами местного самоуправления, религиозным организациям 5) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнителями органами государственной власти или органами местного самоуправления, лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости; 6) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в предусмотренных Лесным кодексом Российской Федерации случаях.

1	2	3
8.	<p>Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)</p>	<p>Сервитут может быть частным (устанавливают для обеспечения интересов одного лица) или публичным (устанавливают для обеспечения интересов государства, органов местного самоуправления или местного населения в соответствии с законодательством, могут устанавливаться публичные сервитуты для:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) прохода или проезда через земельный участок; 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры; 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; 4) проведения дренажных работ на земельном участке; 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопооя; 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок; 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям; 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства; 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ; 10) свободного доступа к прибрежной полосе. <p>Сервитуты подлежат обязательной государственной регистрации. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.</p> <p><u>Сервитут</u> — вещное право, под которым понимается использование определенным образом владельцем одного объекта недвижимости другого объекта недвижимости. Например, можно получить право на прокладку дороги через соседний объект недвижимости или пользоваться колодезем, который там имеется, для забора воды, большинство создаваемых сервитутов относится к такому типу. Под сервитутом как обременением понимают, что владелец объекта недвижимости связывает себя обязательством при пользовании своим объектом недвижимости определенным образом, т. е. не наносит вред другому владельцу об-та недвижимости. Например, владелец одного объекта связывает себя обязательством в пользу владельца соседнего объекта недвижимости не строить свой дом выше определенной (заданной) высоты. <u>Важное свойство сервитута</u> — действие между взаимосвязанными объектами недвижимости и независимость от того, кто владеет этими объектами. Если продается объект недвижимости, обремененный сервитутом или обладающий привилегиями благодаря сервитуту, то, как правило, сервитут будет сохранен и действовать между новыми владельцами</p>

1.6. Виды стоимостей земельных участков

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. В соответствии с Федеральным стандартом оценки №2 (п.3) при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Т а б л и ц а 4

Виды стоимости и цели оценки (в соответствии с ФСО №2, №4)

№ п/п	Вид стоимости	Определение	Цель установления стоимости
1	2	3	4
1	Рыночная стоимость	<p>«...наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.» 	<ul style="list-style-type: none"> ■ при изъятии имущества для государственных нужд; ■ при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; • при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; • при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; • при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; • при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Окончание табл. 4

1	2	3	4
2	Инвестиционная стоимость	«...стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.» При определении данного вида стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. В зависимости от требований инвестора величина инвестиционной стоимости может быть выше или ниже рыночной стоимости.	<ul style="list-style-type: none"> ■ при управлении недвижимостью для принятия решения в отношении привлечения заемного капитала; ■ при оценке эффективности альтернативных инвестиционных проектов (при анализе застройки свободных земельных участков); ■ при оценке эффективности действующего объекта недвижимости.
3.	Ликвидационная стоимость	«...расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества». При определении данного вида стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.	Рассчитывается при закрытии предприятия и реализации его активов по отдельности. Это разность между выручкой от продажи активов предприятия на рынке и издержками на ликвидацию.
4.	Кадастровая стоимость	«...установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.»	Рассчитывается для целей налогообложения. Определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует.

Кроме того, существует понятие выкупной стоимости земельного участка. В соответствии со ст.36 Земельного кодекса исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в соответствии с Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» N 137-ФЗ от 25.10.2001 г.

Так, в данном Федеральном законе установлены размеры цен земель, выкупаемых собственниками зданий, строений, сооружений, на них расположенных (табл. 5).

1.7. Случаи определения рыночной стоимости

В соответствии с ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Т а б л и ц а 5

Размеры цен на земли, выкупаемые собственниками зданий, строений, сооружений, на них расположенных

№ п/п	Категория граждан и юридических лиц, имеющих право приобретения земельного участка по выкупной стоимости	Размер выкупной стоимости
1	2	3
1.	<p>→ коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, являющиеся собственниками расположенных на земельном участке зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таком земельном участке возведены или реконструированы здания, строения, сооружения;</p> <p>→ коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, являющиеся собственниками расположенных на земельном участке зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были возведены вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности зданий, строений, сооружений;</p> <p>→ юридические лица, являющиеся собственниками расположенных на земельном участке зданий, строений, сооружений, при реоформлении ими права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками (до 1 июля 2012 года), с 1 января 2013 года в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях (ст.7.34), устанавливается ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления данного вида права: наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от двадцати тысяч до ста тысяч рублей;</p>	<p>При приобретении указанными лицами таких земельных участков их цена устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах:</p> <p>■ <u>двадцати процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек;</u></p> <p>■ <u>одного с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в Пензенской области.</u></p> <p>До установления субъектами Российской Федерации цены земельного участка применяется наибольшая для соответствующей местности цена земельного участка.</p>

1	2	3
1	<p>→ граждане и некоммерческие организации, являющиеся собственниками расположенных на земельном участке зданий, строений, сооружений, если право собственности указанных лиц на эти здания, строения, сооружения возникло до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации и если федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность.</p> <p>Данные положения закона действуют до 1 июля 2012 года. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2015 года по выкупной цене.</p>	
2	<p>Лица, не указанные в пункте 1 и являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают такие земельные участки по цене, установленной субъектами Российской Федерации.</p>	<p>В населенных пунктах с численностью населения:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <u>свыше 3 миллионов человек</u> – в размере от <u>пяти- до тридцатикратного</u> размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка; ■ <u>от 500 тысяч до 3 миллионов человек</u> – в размере от <u>пяти- до семнадцатикратного</u> размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка; ■ <u>до 500 тысяч человек</u>, а также за пределами границ населенных пунктов в <u>размере от трех- до десятикратного</u> <u>размера</u> ставки земельного налога за единицу площади земельного участка. <p>До установления субъектами Российской Федерации цены земельного участка применяется минимальный для соответствующей местности размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка</p>

Для земельных участков рыночная стоимость определяется
в следующих случаях:

- При вовлечении земельного участка в такие сделки, как приватизация, сдача в аренду или передача в управление доверенному лицу или компании и т.д.
- При предоставлении на правах аренды, соглашения о разделе продукции на торгах, концессии природных ресурсов и земельных участков.
- При определении кадастровой стоимости земли.
- При назначении начальной цены земельного участка на торгах.
- В случае изъятия или выкупа земельного участка для госнужд или муниципальных нужд.
- При подведении результатов торгов по продаже прав на земельные участки.
- Рыночная оценка при реквизиции земель.
- При предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в залог.
- При расчете стоимости земельных участков, реализуемых помимо торгов.
- Рыночная оценка земли нужна при расчете убытков и потерь, полученных в результате неправомерных действий землепользователей.
- Для расчета экономической эффективности градостроительных решений, принимаемых властями.
- Рыночная оценка земельного участка особенно необходима при определении ущерба, нанесенного экологии.
- Для подведения финансовых результатов от установления ограничения и обременения по использованию земельного участка.
- Рыночная оценка земель необходима для принятия градостроительного регламента, устанавливающего виды использования земельных участков.
- Законодатель предусмотрел и иные случаи оценки земли и природных ресурсов.

2. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ИЗМЕНЕНИЯ КАЧЕСТВЕННОЙ, КОЛИЧЕСТВЕННОЙ И ЦЕНОВОЙ СТРУКТУРЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА

2.1. Структура земельного фонда Российской Федерации

Земли, находящиеся в пределах Российской Федерации, составляют земельный фонд страны.

Согласно действующему законодательству и сложившимся традициям, государственный учет наличия и использования земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям без включения в состав земельного фонда земель, покрытых внутренними морскими водами и территориальным морем.

Целью государственного учета земель является получение систематизированных сведений о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель в границах территорий, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

В составе земельного фонда категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению, имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

Действующее законодательство предусматривает семь категорий земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда; – земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные угодья – это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием.

Сельскохозяйственные угодья – земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции.

К сельскохозяйственным угодьям отнесены:

- пашня;
- залежь;
- кормовые угодья (сенокосы и пастбища);
- многолетние насаждения.

К несельскохозяйственным угодьям отнесены:

- земли под водой, включая болота;
- лесные площади и земли под лесными насаждениями;
- земли застройки;
- земли под дорогами;
- нарушенные земли;
- прочие земли (овраги, пески, полигоны отходов, свалки, территории консервации и т.д.).

Учету подлежат также оленьи пастбища, предоставленные хозяйствующим субъектам для северного оленеводства. Оленьи пастбища представляют собой территории, расположенные в таких природных зонах, как тундра, лесотундра и северная тайга, растительный покров которых пригоден в качестве корма для северного оленя. Оленьи пастбища отнесены к землям различных категорий и могут учитываться в составе лесных площадей, нарушенных и прочих земель, земель, занятых лесными насаждениями и болотами.

Кроме традиционного учета земель по категориям и угодьям в настоящее время, когда земля может находиться в различных формах собственности, учет осуществляется по категориям и формам собственности.

В соответствии с действующим законодательством земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. На праве частной собственности земля принадлежит гражданам и юридическим лицам. В государственной собственности находятся земли, не переданные в собственность граждан, юридических лиц, муниципальных образований. Государственная собственность состоит из земель, находящихся в собственности Российской Федерации, и земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации. Земли, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, являются муниципальной собственностью.

Росреестр продолжает осуществлять официальный статистический учет земель, используемых хозяйствующими субъектами и гражданами для ведения сельскохозяйственного производства и других, связанных с сельскохозяйственным производством целей.

На первом этапе земельной реформы при реорганизации сельскохозяйственных предприятий земли передавались в коллективную (совместную

или долевую) собственность. Впоследствии земли реорганизованных предприятий передавались в собственность гражданам с выдачей им свидетельств о праве собственности на земельные доли. Поэтому в состав показателей, характеризующих данную группу земель, включены сведения о земельных долях.

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определяет земельную долю, как долю в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Земельная доля имеет размер, определенный в гектарах и балло-гектарах, учитывающих не только размер земельной площади, но и ее качество, и не ограничена на местности.

Невостребованными признавались земельные доли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства о праве собственности на земельные доли либо, получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению земельными долями.

Официальная статистическая информация о наличии и распределении земель сформирована на основе сведений о земельных участках (землепользованиях) и землях, ранее учтенных в документах государственного земельного кадастра, а также сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2011 года составила 1709,8 млн. га без учета внутренних морских вод и территориального моря (рис. 3). За отчетный период площадь земельного фонда Российской Федерации увеличилась на 0,4 тыс. га.

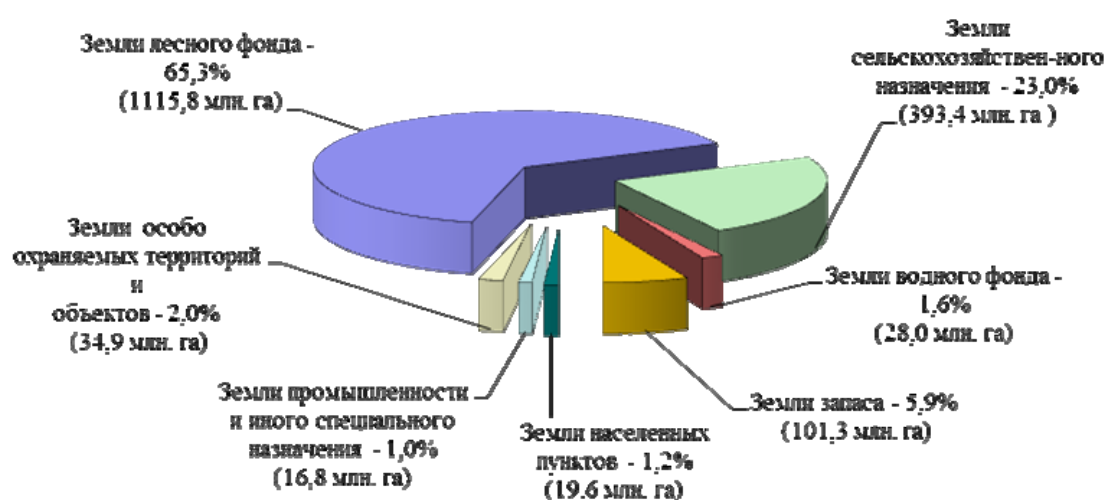


Рис. 3. Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель (на 1 января 2011 г.)

В границы г. Санкт-Петербурга включены земли водного фонда (акватория Финского залива). Данное изменение границ города утверждено Постановлением Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации от 16.12.2009 № 490-СФ «Об утверждении изменения границы города федерального значения Санкт-Петербурга».

Сведения о наличии и распределении земельного фонда Российской Федерации в разрезе ее субъектов содержат характеристики земель 83 субъектов Российской Федерации.

Анализ данных, полученных в результате государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, и докладов о состоянии и использовании земель в субъектах Российской Федерации показал, что в 2010 году значительные площади земель были вовлечены в гражданский оборот, а также продолжались процессы установления (изменения) границ населенных пунктов и приведения правового статуса земель в соответствие с нормами действующего законодательства.

В течение 2011 года переводы земель из одной категории в другую затронули все категории земель, в большей степени это коснулось земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, земель запаса, а также земель особо охраняемых территорий и объектов (табл. 6).

Т а б л и ц а 6

Распределение земельного фонда Российской Федерации по категориям (млн га) (на 1 января 2011 г.)

№ п/п	Наименование категорий земель	на 1 января 2010 г.	на 1 января 2011 г.	2011 г. к 2010 г. (+/-)	Изменения, %
1	Земли сельскохозяйственного назначения	400,0	393,4	-6,6	-1,68
2	Земли населенных пунктов, в том числе	19,5	19,6	+0,1	+0,51
2.1	городских населенных пунктов	8,0	8,0	–	–
2.2	сельских населенных пунктов	11,5	11,6	+0,1	+0,86
3	Земли промышленности и иного специального назначения	16,7	16,8	+0,1	+0,60
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	34,8	34,9	+0,1	+0,29
5	Земли лесного фонда	1108,5	1115,8	+7,3	+0,65
6	Земли водного фонда	28,0	28,0	–	–
7	Земли запаса	102,3	101,3	-1,0	-0,99
Итого земель в Российской Федерации		1709,8	1709,8	–	–

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Основанием перевода земель являлись акты органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятые в пределах их компетенции по вопросам использования и охраны земель, а также ходатайства заинтересованных лиц. К необходимости перевода земель из одной категории в другую приводили такие мероприятия, как предоставление земельных участков из земель государственной собственности, изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, изменение (установление) границ населенных пунктов и муниципальных образований, возврат (изъятых ранее) в прежнюю категорию отработанных или рекультивированных земель, прекращение действия права у субъекта права на земельный участок или изменение вида использования земельного участка.

Особое место в процессе перевода земель и земельных участков из одной категории в другую занимал вопрос приведения состава земель определенной категории в соответствие с действующим законодательством, так как в Российской Федерации состав земель и порядок государственного учета земель в разные периоды времени законодательно изменялись соответственно потребностям государственного управления.

В связи с этим следует учитывать, что официальные статистические сведения о наличии и распределении земель отражают фактическое правовое положение земель, сложившееся в том числе в периоды ранее действовавшего законодательства. С целью реализации норм действующего в настоящее время законодательства в отношении части земель необходимы действия компетентных органов власти, заключающиеся в издании соответствующих актов (об установлении категории земель или переводе земель из одной категории в другую, прекращении действия права на землю) и в отдельных случаях в инициативах, связанных с формированием и кадастровым учетом земельных участков. В частности, такие действия необходимы в отношении большого количества земель, покрытых лесом и водой, не отнесенных к категориям земель лесного и водного фонда.

Распределение земель Российской Федерации по категориям в разрезе субъектов Российской Федерации представлено в табл. 7.

Т а б л и ц а 7

Распределение земель Российской Федерации по категориям в разрезе субъектов Российской Федерации
(на 1 января 2011 года, тыс. га)

Код субъекта	2	3	4	5	6	7	8	9	Итого земель в административных границах
1									10
	Россия	393388,4	19579,8	16823,3	34948,5	1115761,4	28026,2	101297	1709824,6
	Центральный ф.о.	35116,8	4729,8	1256,9	642	21077,7	796	1401,3	65020,5
31	Белгородская область	2011,5	336,4	35,6	2,4	215	2,2	110,3	2713,4
32	Брянская область	1974,7	191,8	37,0	12,7	1208,9	5,1	55,5	3485,7
33	Владимирская область	986,7	205,9	131,8	0,4	1481,5	10,9	91,2	2908,4
36	Воронежская область	4213,7	465,3	65,6	34,3	414,5	12,2	16,0	5221,6
37	Ивановская область	869,0	110,7	85,6	1,3	1011,6	44,4	21,1	2143,7
40	Калужская область	1820,0	228,1	52,4	99,7	683	6,0	88,5	2977,7
44	Костромская область	1969,3	122,7	51,0	0,9	3712,2	71,7	93,3	6021,1
46	Курская область	2276,8	420,5	48,3	5,3	220,4	5,8	22,6	2999,7
48	Липецкая область	1938,7	227,5	38,6	14,5	178,4	6,1	0,9	2404,7
50	Московская область	1730,6	556,2	279,1	65,3	1833,6	25,5	89,6	4579,9
57	Орловская область	2032,2	197,5	23,0	35,5	169,2	1,2	6,6	2465,2
62	Рязанская область	2583,5	230,1	58,7	103,6	873,9	30,2	80,5	3960,5
67	Смоленская область	2221,2	280,7	69,8	114,6	1982,4	25,4	283,8	4977,9
68	Тамбовская область	2819,2	215,8	49,3	10,7	340,6	7,7	2,9	3446,2
69	Тверская область	2608,2	404,4	119,1	81,6	4804,6	174,6	227,6	8420,1
71	Тульская область	1842,6	228,0	62,4	5,4	280,9	1,8	146,8	2567,9
76	Ярославская область	1218,9	199,1	49,6	53,8	1667	365,2	64,1	3617,7

Продолжение табл. 7

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
77	г. Москва	0	109,1	0	0	0	0	0	109,1
	Северо-Западный ф.о.	34212,1	1624	6597,8	4350,9	106961,1	4667,8	10283,5	168697,2
10	Республика Карелия	210,4	75,4	154,4	294,6	14537,0	2658,9	121,3	18052,0
11	Республика Коми	1862,9	198,3	270,3	2613,2	35958,6	142,0	632,1	41677,4
29	Архангельская область	2333	170,9	4918,5	525,6	27097,9	110,4	6154,0	41310,3
35	Вологодская область	4505,5	199,0	132,0	139,4	8637,9	0	838,9	14452,7
39	Калининградская область	818,2	103,0	98,9	0,2	271,0	185,1	36,1	1512,5
47	Ленинградская область	1706,2	234,6	383,7	41,7	4756,6	1081,3	186,7	8390,8
51	Мурманская область	2856,9	60,5	451,9	322,3	9510,6	77,3	1210,7	14490,2
53	Новгородская область	954,0	160,0	44,0	195,8	3882,1	111,0	103,2	5450,1
60	Псковская область	2251	269,5	97,9	84,6	2309,4	301,8	225,7	5539,9
78	г. Санкт-Петербург	0	140,3	0	0	0	0	0	140,3
83	Ненецкий а.о.	16714	12,5	46,2	133,5	0	0	774,8	17681,0
	Южный ф.о.	33056,7	1558,2	1532,8	724,8	2722,6	1432,0	1060,5	42087,6
1	Республика Адыгея	342,0	42,8	15,5	91,7	237,1	48,2	1,9	779,2
8	Республика Калмыкия	6885,2	62,4	15,0	121,6	60,2	59,1	269,6	7473,1
23	Краснодарский край	4750,5	593,3	144,5	378,5	1212,1	324,9	144,7	7548,5
30	Астраханская область	3137,0	87,2	537,3	88,5	190,8	417,6	444,0	4902,4

Продолжение табл. 7

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
34	Волгоградская область	9126,0	328,7	727,4	33,1	677,8	365,1	29,6	11287,7
61	Ростовская область	8816,0	443,8	93,1	11,4	344,6	217,1	170,7	10096,7
	Северо-Кавказский ф.о.	13514,9	693,1	178,0	248,9	1714,3	107,0	587,7	17043,9
5	Республика Дагестан	4346	159,6	42,7	28,7	421,6	26,6	1,8	5027,0
6	Республика Ингушетия	150,9	39,0	6,7	0,1	82,7	0,6	82,8	362,8
7	Кабардино-Балкарская Республика	710,4	57,1	10,5	54,6	258,6	2,8	153,0	1247,0
9	Карачаево-Черкесская Республика	817,1	38,7	14,8	98	390,7	10,2	58,2	1427,7
15	Республика Северная Осетия – Алания	356,8	59,7	16,7	67,4	170,1	2,5	125,5	798,7
20	Чеченская Республика	1023,2	95,2	32,7	0	276,5	8,7	128,4	1564,7
26	Ставропольский край	6110,5	243,8	53,9	0,1	114,1	55,6	38,0	6616
	Приволжский ф.о.	58767,8	4225,3	1303,4	1183,0	35171,4	1736,9	1309,7	103697,5
2	Республика Башкортостан	7696,3	619,5	109,1	386,2	5384,2	77,9	21,5	14294,7
12	Республика Марий Эл	779,8	82,5	77,9	58,6	1266,1	67,6	5,0	2337,5
13	Республика Мордовия	1684,5	129,5	44,8	69,0	657,2	3,8	24	2612,8
16	Республика Татарстан	4627,7	390	79,1	31,6	1217,7	436,1	2,5	6784,7
18	Удмуртская Республика	1868,1	201,1	38,3	1,9	2046,8	29,2	20,7	4206,1

Продолжение табл. 7

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
21	Чувашская Республика	1012,9	148,3	18,3	34,3	591,0	28,4	1,1	1834,3
43	Кировская область	4702,5	258,5	62,1	8,0	6546,7	66,9	392,7	12037,4
52	Нижегородская область	3059,7	415	151,8	49,4	3691,4	100,5	194,6	7662,4
56	Оренбургская область	10938,4	404,9	262,9	79,1	632,3	21,5	31,1	12370,2
58	Пензенская область	3074,1	227,7	42,8	9,1	964,5	14,8	2,2	4335,2
59	Пермский край	4329,7	445,1	94,1	283,5	10141,1	304,0	426,1	16023,6
63	Самарская область	4089,4	356,2	70,0	138,8	534,4	167,4	0,3	5356,5
64	Саратовская область	8576,9	368,1	210,1	32,9	549,1	214,7	172,2	10124
73	Ульяновская область	2327,8	178,9	42,1	0,6	948,9	204,1	15,7	3718,1
	Уральский ф.о.	49541,9	2564,9	1104,3	2574,9	108681,1	8955,3	8427,3	181849,7
45	Курганская область	4527,7	563,0	55,5	9,7	1805,5	36,8	150,6	7148,8
66	Свердловская область	4102,9	677,7	437,0	116,6	13666,2	96,8	333,5	19430,7
72	Тюменская область	4540,0	215,1	63,1	2,3	10257,8	476,5	457,4	16012,2
74	Челябинская область	5200,2	388,6	251,1	62,3	2782,2	29,1	139,4	8852,9
86	Ханты-Мансийский а.о.	613,9	507,9	145,0	874,5	48662,6	501,8	2174,4	53480,1
89	Ямало-Ненецкий а.о.	30557,2	212,6	152,6	1509,5	31506,8	7814,3	5172,0	76925,0
	Сибирский ф.о.	98232,2	2677,1	3158	16513,2	349006,4	6468,4	38440	514495,3
4	Республика Алтай	2616,0	43,9	9,3	1024,7	3762,1	27,6	1806,7	9290,3
3	Республика Бурятия	2676,4	146,0	492,7	2137,1	26943,2	2125,0	613,0	35133,4
17	Республика Тыва	3371,7	43,5	16,2	655,1	10874,6	96,3	1803	16860,4
19	Республика Хакасия	1889,7	68,9	37,5	268,3	3656,7	74,9	160,9	6156,9

Окончание табл. 7

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
22	Алтайский край	11629,9	381,5	125,4	44,8	4339,7	195,1	83,2	16799,6
24	Красноярский край	39860,2	355,7	252,0	9638,5	155523,8	701,3	30348,2	2366679,7
38	Иркутская область	2892,2	376,5	572,6	1552,1	69365	2218,2	508,0	77484,6
42	Кемеровская область	2681,6	390,8	136,5	818,7	5360,9	27,0	157,0	9572,5
54	Новосибирская область	11150,5	262,9	119,5	2,3	4598,6	595	1046,8	17775,6
55	Омская область	9374,2	237,3	48,2	0,6	4079,3	144,4	230,0	14114,0
75	Забайкальский край	8069,2	234,0	1298,8	371,0	31904,6	122,1	1189,5	43189,2
	Дальневосточный ф.о.	70946,0	1507,4	1692,1	8710,8	490426,8	3862,8	39787,0	616932,9
14	Республика Саха (Якутия)	24630,6	226,8	147,0	2757,8	249009,3	2136	29444,8	308352,3
25	Приморский край	2095,7	244,5	382,7	842,2	11828,9	323,2	750,1	16467,3
27	Хабаровский край	375,6	420,4	268,5	1646,2	73707,4	961,4	1383,8	78763,3
28	Амурская область	3424,1	254,5	242,8	408,0	30352,5	324,9	1184,0	36190,8
41	Камчатский край	197,6	102,3	140,0	1161,1	44217,2	0	609,3	46427,5
49	Магаданская область	302,5	81,9	53,5	883,9	44569,6	70,5	284,5	46246,4
65	Сахалинская область	168,6	86,0	324,2	124,0	6959,4	46,8	1001,1	8710,1
79	Еврейская авт. обл.	356,8	44,8	19,3	91,9	2140,5	0	973,8	3627,1
87	Чукотский а.о.	39394,5	46,2	114,1	795,7	27642	0	4155,6	72148,1

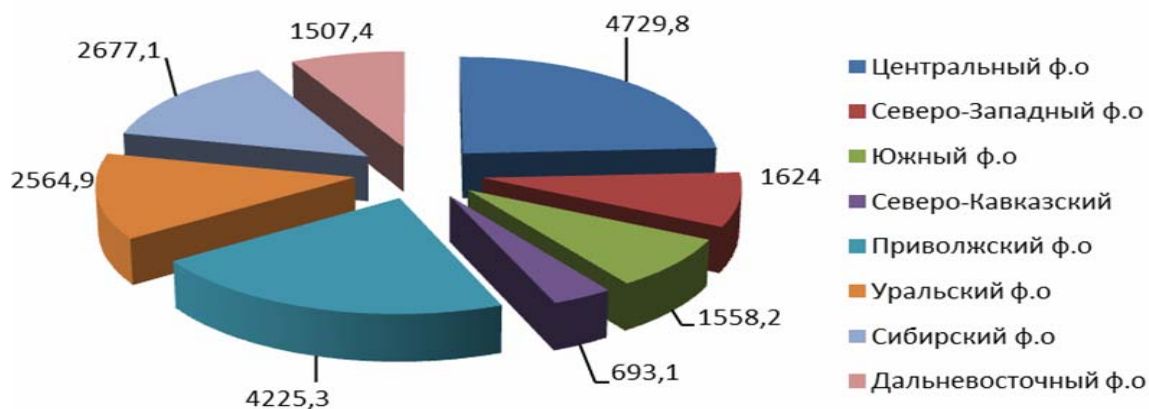


Рис. 4. Распределение земель населенных пунктов Российской Федерации по Федеральным округам (на 1 января 2011 года, тыс. га)

2.2. Анализ структуры и динамики изменения земельного фонда в Пензенской области

Земельный фонд в административных границах области по состоянию на 1 января 2012 года составляет 4335,2 тыс.га. Распределение земель области по категориям и их динамика представлена в табл. 8.

Т а б л и ц а 8

Распределение земельного фонда Пензенской области по категориям земель (на 1 января 2012г, тыс.га)

Категории земель	Площадь тыс. га.		
	2011 г.	2012г	Соотношение, в % по 2012 г.
1	2	3	4
1. Земли сельскохозяйственного назначения	3074.1	3073,5	70,93
2. Земли населенных пунктов	227.7	228,0	5,25
3. Земли промышленности, энергетики транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	42.8	43,1	0,99

Окончание табл. 8

1	2	3	4
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов	9,1	9,1	0,21
5. Земли лесного фонда	964,5	964,5	22,5
6. Земли водного фонда	14,8	14,8	0,34
7. Земли запаса	2,2	2,2	0,05
Итого земель:	4335,2	4335,2	—

Категория земель – часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

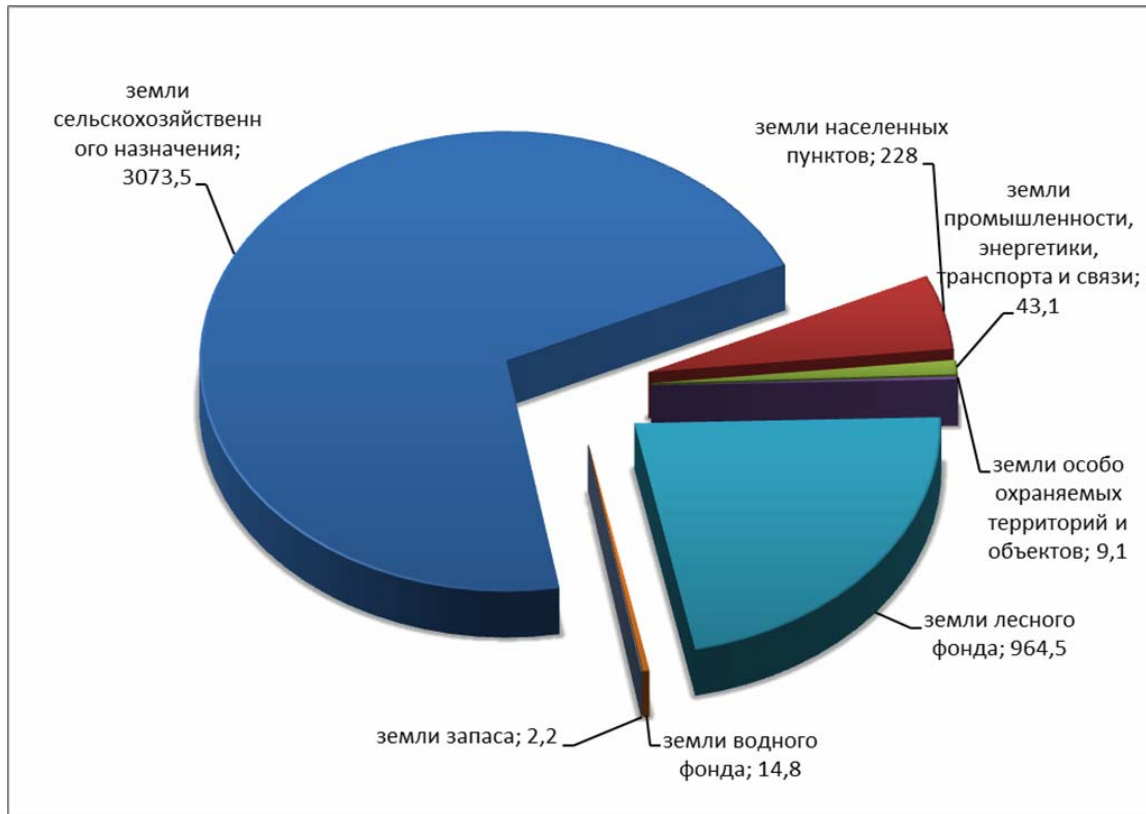


Рис. 5. Распределение земельного фонда Пензенской области по категориям земель (на 1 января 2012г., тыс. га)

Распределение земель области по категориям и их динамика представлена в табл. 9.

Таблица 9

Распределение земель Пензенской области по угодьям (тыс.га)

Земельные угодья	Категории земель							Итого
	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	
Всего сельскохозяйственных угодий	2884,0	139,4	2,1	1,2	14,0	-	1,3	3042,0
из них пашни	2190,8	63,9	0,5	0,2	3,0	-	0,2	2258,6
Леса и кустарники	78,0	19,8	18,6	7,6	928,7	0,1	0,4	1053,2
Болота	7,7	0,7	-	0,1	4,9	-	0,1	13,5
Под водой	22,1	2,4	0,6	-	2,3	14,5	-	41,9
Под дорогами, прогонами, улицами и площадями	39,3	26,5	14,1	-	10,5	-	-	90,4
Застроенные территории	15,2	34,2	5,0	0,2	1,3	0,2	-	56,1
Нарушенные земли	0,4	-	0,5	-	-	-	-	0,9
Прочие земли	23,0	4,8	2,2	-	2,8	-	0,4	33,2
Итого:	3073,5	228,0	43,1	9,1	964,5	14,8	2,2	4335,2

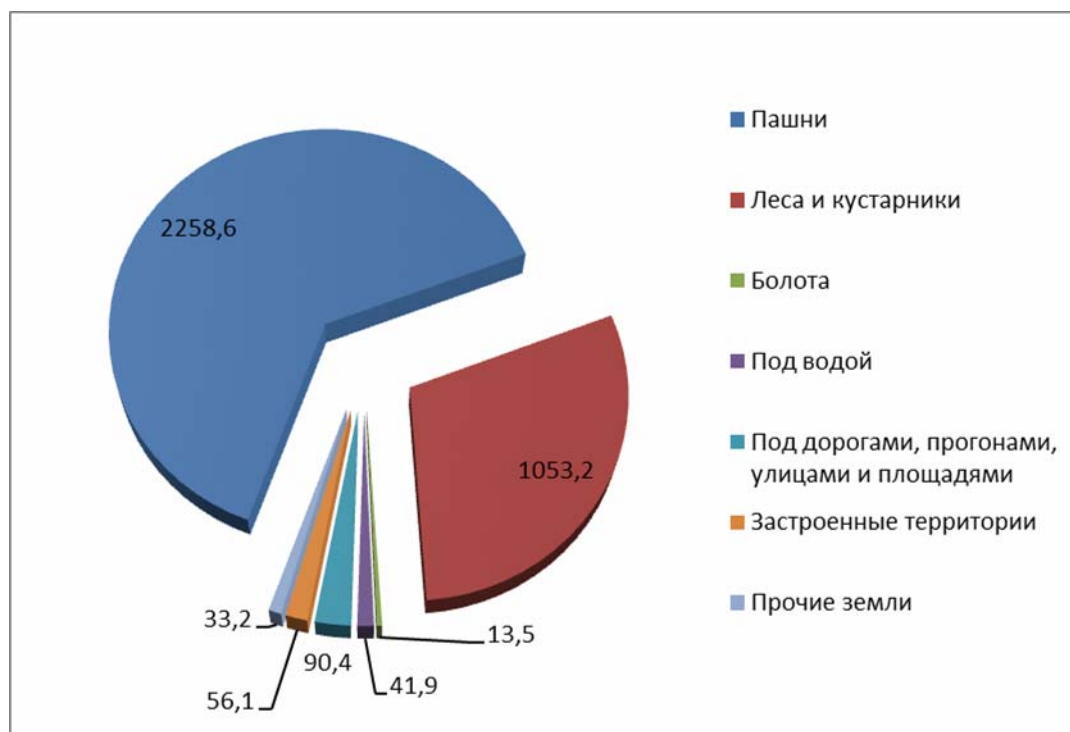


Рис. 6. Распределение земель населенных пунктов Пензенской области по угодьям (на 1 января 2012 г., тыс.га)

2.3. Распределение земель в Пензенской области по формам собственности и принадлежности

2.3.1. Распределение земель сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения по состоянию на 1 января 2012 года занимают 3073,5 тыс. га, из них в собственности граждан находится 1524,7 тыс. га или 49,6 % от общей площади земель данной категории, у юридических лиц 467,4 тыс. га (15,21 %).

В государственной и муниципальной собственности находится 1081,4 тыс. га (35,18 %), из которых 40,1 тыс. га отнесено к собственности Российской Федерации, из них передано аренду гражданам 0,9 тыс.га, в пользование юридическим лицам – 27,2 тыс. га, в аренду – 12,0 тыс. га. К собственности Пензенской области отнесено 164,4 тыс. га, из них передано в пользование юридическим лицам 2,4 тыс.га, в аренду юридическим лицам – 151,5 тыс. га; 51,4 тыс. га отнесена к муниципальной собственности и передана юридическим лицам в аренду.

2.3.2. Распределение земель населенных пунктов

Категория земель населенных пунктов составляет 228,0 тыс. га, из которых в собственности граждан находится 56,5 тыс. га, юридических лиц 1,0 тыс. га и в государственной и муниципальной собственности 170,5 тыс. га, из которых 2,3 тыс. га отнесено к собственности Российской Федерации, из них передано юридическим лицам в пользование 0,6 тыс. га, в аренду – 1,7 тыс. га; 0,4 тыс. га отнесено к собственности Пензенской области и передано юридическим лицам в пользование 0,3 тыс.га, в аренду – 0,1 тыс.га; 1,0 тыс.га отнесена к муниципальной собственности, которая передана в аренду юридическим лицам.

2.3.3. Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения занимают 43,1 тыс. га, из которых 0,1 тыс.га находится в собственности граждан, 0,3 тыс. га – в собственности юридических лиц, в государственной и муниципальной собственности 42,7 тыс. га, из которых 25,4 тыс. га отнесено к собственности Российской Федерации, из них предоставлено

юридическим лицам в пользование 15,9 тыс. га, в аренду 9,5 тыс. га; 0,7 тыс. га отнесено к собственности Пензенской области и передано юридическим лицам в пользование 0,5 тыс. га, в аренду – 0,1 тыс. га.

2.3.4. Распределение земель иных категорий

Земли особо охраняемых территорий и объектов занимают 9,1 тыс. га и находятся в государственной и муниципальной собственности, из которых 7,0 тыс. га находится в собственности Российской Федерации и передано в пользование юридическим лицам.

Земли лесного фонда занимают 964,5 тыс. га и находятся в собственности Российской Федерации, из которых 964,5 тыс. га передано в пользование юридических лиц.

Земли водного фонда занимают 14,8 тыс. га и находятся в государственной и муниципальной собственности, из которых 0,2 тыс. га находится в собственности Российской Федерации и передано в пользование юридических лиц.

Земли запаса занимают 2,2 тыс. га и находятся в государственной и муниципальной собственности.

2.4. Сведения о наличии земель, предоставленных гражданам в ходе земельной реформы

По состоянию на 01.01.2012 г. в области насчитывается 2306 крестьянских (фермерских) хозяйства и индивидуальных предпринимателей на площади 255,9 тыс. га земель.

В целом по области, по сравнению с 2010 годом количество крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей увеличилось на 144, а их площадь увеличилась на 16,5 тыс. га.

По состоянию на 01.01.2012 г. в области насчитывается 237876 личных подсобных хозяйства на площади 70,4 тыс. га и 137689 семей, имеющих индивидуальные жилые дома на площади 10,5 тыс. га.

Количество личных подсобных хозяйств увеличилось на 64, а площадь – на 0,3 тыс. га.

Увеличилось количество земельных участков, предоставленных гражданам под индивидуальное жилищное строительство на 497, а площадь – на 0,3 тыс. га.

Жители области садовыми и огородными участками обеспечены полностью. Участки для садоводства получили 172895 семей на площади 13,1 тыс. га, под огородничество – 33128 семьи на площади 4,1 тыс. га.

Т а б л и ц а 1 0

Распределение земель по видам землепользования и землевладения

№ п/п	Виды землепользования и землевладения	2010 г.		2011 г.	
		кол-во	площадь, тыс. га	кол-во	площадь, тыс. га
1	Крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели	2162	239,4	2306	255,9
2	Личные подсобные хозяйства	237812	70,1	237876	70,4
3	Садоводство	172895	13,1	172895	13,1
4	Огородничество	33128	4,1	33128	4,1
5	Индивидуальное жилищное строительство	137192	10,2	137689	10,5

Наблюдается тенденция на увеличение площади земельных участков находящихся с собственности граждан на 202,3 га (или на 12 %) и юридических лиц 18,97 га (или в 3 раза). Площадь земельных участков в государственной и муниципальной собственности снизилась на 254,6 (или на 1 %).

2.5. Анализ баланса земель города Пензы

Распределение земельного фонда города по угодыям представлено на рис. 12.

Т а б л и ц а 1 1

Баланс городских земель города Пензы согласно административному делению городской территории (по районам или муниципальным образованиям города) на 1.01.2012 г.

№ п/п	Цель использования	Земель в административных границах района в зависимости от цели использования, га	Распределение городских земель по районам города			
			Железнодорожный район, га	Первомайский район, га	Ленинский район, га	Октябрьский район, га
1	Земли жилой застройки	6 152,21	1518,97	1256,67	1685,9	1690,67
2	Земли общественно-деловой застройки	1367,16	455,56	145,13	678,23	88,24
3	Земли промышленности	2050,74	632,1	567,2	395,4	456,04
4	Земли общего пользования	683,57	102,13	140,32	343,02	98,1

Окончание табл. 11

1	Земли жилой застройки	6 152,21	1518,97	1256,67	1685,9	1690,67
5	Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций	1046,76	202,13	135,67	345,89	363,07
6	Земли сельскохозяйственного использования	5554,26	1523,89	1490,56	1345,67	1194,14
7	Земли особо охраняемых территорий	675,55	23,34	416,27	200,56	35,38
8	Земли лесного фонда	10388,1	2395,67	3462,87	3292,76	1236,8
9	Земли под водными объектами	787,9	332,45	125,7	89,19	240,56
10	Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	168,89	7,85	32,14	25,45	103,45
11	Земли под объектами иного специального назначения	162,52	12,56	98,07	34,56	17,33
	Итого земель	29037,66 г	7206,65	7870,6	8436,63	5523,78

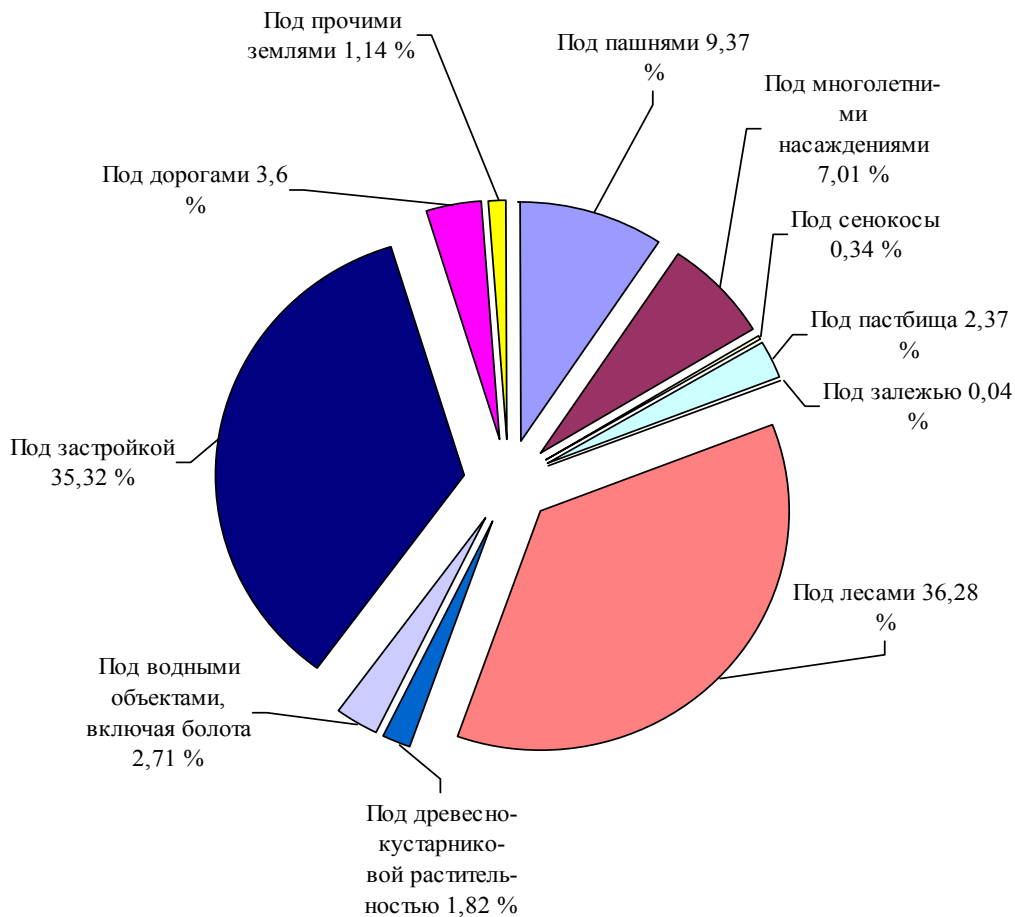


Рис. 12. Распределение земельного фонда города по угодьям (на конец 2012 года)

Динамика изменения земельного фонда города по угодьям проходит в направлении увеличения земель несельскохозяйственного назначения и соответственно уменьшения земель сельскохозяйственного назначения. В частности за период с 2003 по 2011 г. земли под пашнями сократились на 903,579 га и составили 5554,2570 га, а земли под застройкой увеличились на 890,68 га и составили 10253,68 га.

В процессе реформирования земельных отношений подверглись преобразованию земли населенных пунктов. Наибольшая их часть находится в государственной и муниципальной собственности – 27185,5 га или 93,6 %. На долю земель находящихся в частной собственности, приходится 6,4 %, или 1852,2 га, из которых 1821,3 тыс. га (98,3 %) используется гражданами и 30,9 га (1,7 %) – юридическими лицами.

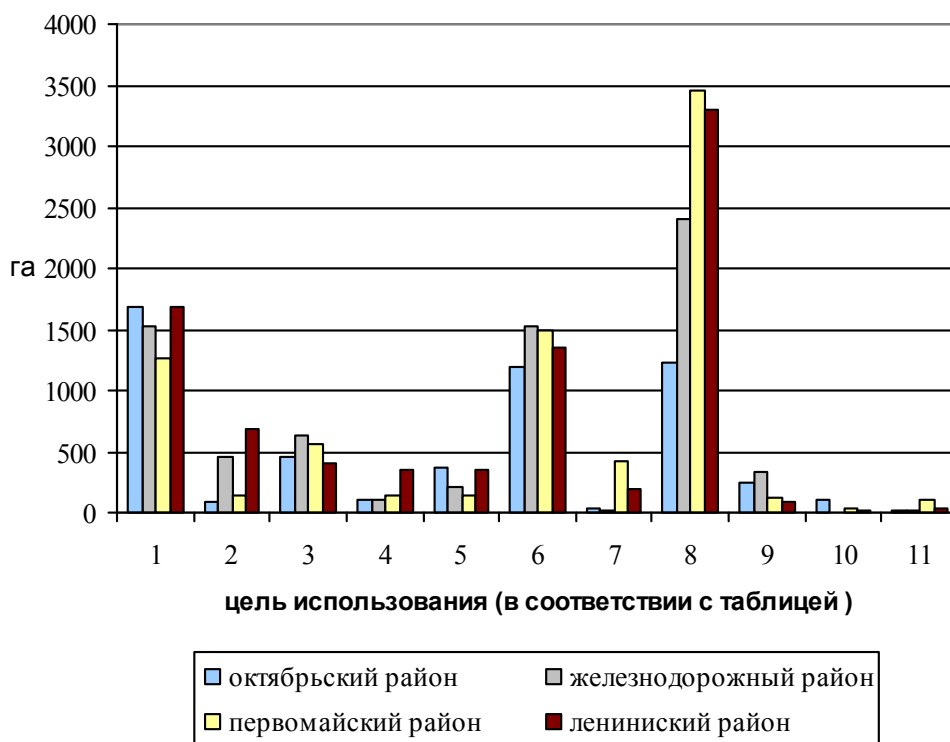


Рис. 13. Баланс городских земель города Пензы согласно административному делению городской территории (по районам или муниципальным образованиям города) на 1.01.2012 г.

В земельном фонде города преобладают земли жилой застройки, земли лесного фонда, а также земли сельскохозяйственного использования. Менее всего составляют земли под объектами специального и иного назначения, а также земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность.

2.6. Анализ качественной и ценовой структуры земельных участков г. Пензы

Рынок земельных участков является одним из наиболее значимых сегментов рынка недвижимости, так как создает базу для развития других сегментов. В целом можно выделить следующие особенности земельного рынка в РФ:

1. Относительная неразвитость земельного рынка по сравнению с другими сегментами рынка недвижимости.

2. Достаточно жесткая регламентированность целевого назначения земельных участков.

3. Возможность многоцелевого использования земельного участка, в том числе и как основы для формирования среды проживания населения.

4. Большое количество неправильно оформленных или незарегистрированных земельных участков, особенно дачных.

Относительная неразвитость земельного рынка по сравнению с другими сегментами рынка недвижимости связана:

- с законодательными ограничениями на сделки с некоторыми участками;
- с достаточно высокой стоимостью земельных участков;
- со сложностью оформления.

Неотъемлемым условием определения рыночной стоимости недвижимости является анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в целом и земельного рынка в частности, которые оказывают существенное влияние на поток доходов за период владения, уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка на конкретную ее дату в будущем.

В настоящее время рынок земли г. Пензы можно условно разделить на 2 сегмента: земли под индивидуальную жилую застройку и коммерческие земли. В свою очередь рынок коммерческой земли можно разделить на три сегмента: земли под многоэтажное строительство, под промышленное и торгово-офисное строительство.

2.6.1. Земли под индивидуальное жилищное строительство

Наиболее широко, по сравнению с другими категориями земель, в г. Пензе в продаже представлены земли под ИЖС. Цены на них можно считать уже сформировавшимися и поддающимися статистической обработке.

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство в городе Пензе можно сегментировать по местоположению на несколько географических зон (в зависимости от стоимости 1 кв.м.):

1) Центр, приближенные районы к центральной части города (о. Пески, Райки, Южная Поляна), престижные районы г. Пензы (Автодром, Бугровка, Сосновка, район Детской железной дороги, Междуречье);

2) Крупные спальные районы г. Пензы (Окружная, Шуист, Терновка, Барковка, Ахуны, ГПЗ-24, Веселовка);

3) Прочие районы (КПД, Север, с/х «Заря», Тепличный, пос. ЗИФ, Кривозерье, Камыши-Хвощи).

В центральной части города (о. Пески, Райки, Южная Поляна) и в престижных районах города, таких как Арбеково, Бугровка, Автодром, Детская железная дорога, Сосновка, Междуречье стоимость земельных участков может варьироваться от 1000 до 7500 рублей за 1 кв.м (100 000 – 750 000 руб. за 1 сотку). Минимальное предложение – земельный участок по ул. Сиреневая в районе Автодрома, площадью 900 кв.м. за 950 000 рублей (1056 рублей за 1 кв.м.) Максимальное предложение – земельный участок в районе Центра по ул. Маршала Крылова, площадью 1500 кв.м., стоимостью 11 000 000 рублей (7 333 рублей за 1 кв.м.). Наиболее встречаемые сделки и предложения в этих районах по 2000-3000 рублей за 1 кв.м.

В таких районах как Окружная, Шуист, Терновка, Барковка, Ахуны земельные участки под строительство индивидуального жилого дома продаются от 500 до 3000 за 1 кв.м. (50 000–300 000 руб. за 1 сотку). Минимальное предложение – земельный участок в районе Ахуны площадью 700 кв.м. за 400 000 рублей (571 руб. за 1 кв.м.) и максимальное предложение земельный участок в районе Терновки по ул. Ростовская, площадью 1250 кв.м. за 3 350 000 рублей за участок (2680 руб. за 1 кв.м.) Наиболее часто встречаемые предложения в данных районах 1000-2000 руб. за 1 кв.м.

Рыночная стоимость земельных участков под индивидуальную жилую застройку в таких районах как Заря, Север, пос. ЗИФ, Кривозерье, Камыши-Хвощи колеблется в пределах от 350 до 1500 руб. за 1 кв.м. (35 000 – 150 000 руб. за 1 сотку) Минимальное предложение в районе Кривозерье по ул. Нижняя, земельный участок площадью 1000 кв.м., (380 руб. за 1 кв.м.) Максимальное предложение – земельный участок в районе Кривозерье по ул. 40 лет Октября, площадью 600 кв.м. (1417 руб. за 1 кв.м.), наиболее часто встречаемые предложения по 500-800 руб. за 1 кв.м.

Кроме того, в центральной части города и на первых линиях главных улиц города продаются земельные участки с фактическим использованием – размещение индивидуального жилого дома, но с разрешением на перевод данных земельных участков для размещения на них коммерческих объектов: магазинов, офисов. Такие земельные участки располагаются на первой линии главных улиц города, таких как ул. Володарского, ул. Пушкина, ул. Суворова, и на других главных улицах города. В среднем стоимость

продажи данных земельных участков варьируется от 5 000 до 12 000 руб.лей за 1 кв.м. Стоимость земельного участка в центре города со всеми коммуникациями может достигать и 25 000 руб. за 1 кв.м. На данный момент в продаже имеется земельный участок под ИЖС по ул. Суворова, площадью 9 соток с возможностью перевода под коммерческую застройку. Стоимость такого участка составляет 19 000 000 руб., что составляет 21 111 руб. за 1 кв.м. (<http://bazarpnz.ru/ann/4543128/>). Стоимость перевода земельного участка из одной категории в другую колеблется в пределах от 70 000 до 300 000 руб. и зависит от множества параметров: начиная от площади земельного участка до разрешения размещения коммерческого здания в данном районе (согласование ген.плана города).

Размер земельных участков под жилищное строительство колеблется от 6 до 15 соток. Причем площадь земельных участков со старыми строениями составляет около 6 соток, а свободные земельные участки имеют большую площадь около 15 соток. Наиболее распространенная площадь продаваемых земельных участков 10-15 соток. На данный момент в городе можно зарегистрировать на одно свидетельство не более 15 соток и не менее 7 соток земли. Нормативно-правовыми документами, регламентирующими размер межуемых земельных участков СП 30-102-99 «Планировка и застройка территории малоэтажного строительства», утвержденных Госстроем России в 30.12.1999 г. и СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Т а б л и ц а 1 2

Стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в г. Пензе (на 1 января 2013 г.)

Район местоположения земельного участка	Диапазон цен, руб./кв.м.		Средняя цена предложения	Среднее значение
	Мин	Макс	руб./кв.м.	руб./кв.м.
1	2	3	4	5
Центр, приближенные районы к центральной части города (о. Пески, Райки, Южная Поляна), престижные районы г. Пензы (Автодром, Бугровка, Сосновка, район Детской железной дороги, Междуречье)		7500	2000-3000	

1	2	3	4	5
Крупные спальные районы: Окружная, Шуист, Терновка, Барковка		3000	1000-2000	
Прочие районы: Заря, Север, пос. ЗИФ, Кривозерье, Камыши-Хвощи		1500	500-800	

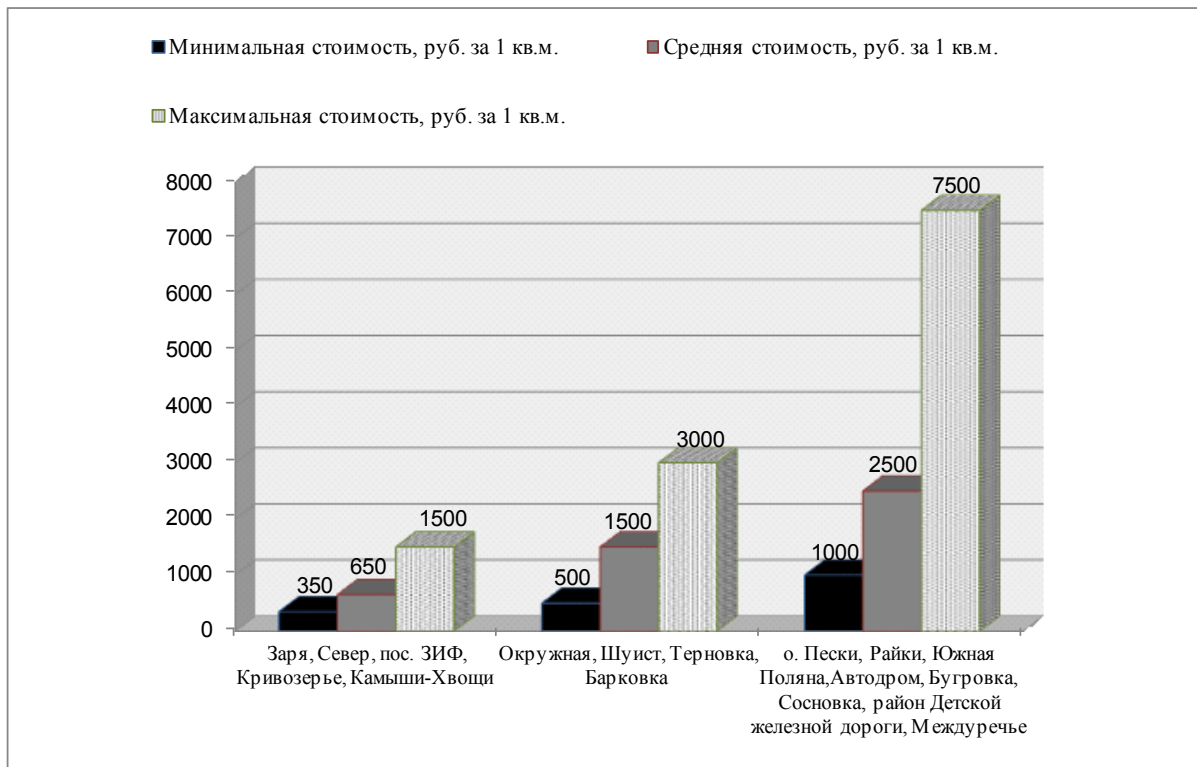


Рис. 7. Стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в г. Пензе (на 1 января 2013 г.)

2.6.2. Земли под коммерческую застройку в г. Пензе

Земли под многоэтажную жилую застройку.

На вторичном рынке земли под многоэтажное строительство продаются достаточно редко, причем размах цен составляет от 2000 руб./кв.м. до 8800 руб./кв.м. (на ул. Революционная). Наиболее встречаемые предложения по 3000-5000 рублей за 1 кв.м. Главными факторами при формировании цены являются местоположение, линия и престижность района, усло-

вия подключения инженерных коммуникаций. В основном данные земли продаются муниципальными и федеральными властями с аукционов.

Земли под торгово-офисную застройку.

Земля под торгово-офисное строительство также имеет широкий размах значений. В среднем стоимость земли под торгово-офисное строительство составляет 5 000-12 000 за 1 кв.м. Причем цена в центральной части города может доходить до 35 000 за 1 кв.м. Самым дешевым предложением по продаже земли является земельный участок под строительство магазина по ул. Ростовская (район Терновка) площадью 5300 кв.м. и ценой 900 руб. за 1 кв.м. Самым дорогим предложением является земельный участок под строительство торгово-офисного здания в центре города по ул. Коммунистическая в районе Центра площадью 190 кв.м и стоимостью 7 000 000 рублей (36 842 руб. за 1 кв.м.). Наиболее встречаемые предложения по продаже земельных участков под торгово-офисную недвижимость 5000-12000 рублей за 1 кв.м. Стоимость земли зависит от местоположения, престижности района, окружения, наличия коммуникаций и условий подключения к ним.

Земли под промышленную застройку.

Земля под промышленное строительство в меньшей степени востребована на рынке, чем торгово-офисная. Это связано с тем, что объемы промышленного строительства в г. Пензе низкие, основная часть предприятий располагается в зданиях советских годов постройки в традиционных промышленных районах «Терновки», «Севера», «Южной Поляны», «Заводского района», «Шуиста», «КПД». Стоимость выставленных на продажу земельных участков колеблется от 150 до 3 500 руб. за 1 кв.м. Самым дешевым является предложение по продаже земельного участка под промышленное строительство в районе Севера (за базой Пенза-Рыба) по цене 157 рублей за 1 кв.м. при значительно большей площади участка 350 соток). Самым дорогим предложением является земельный участок под промышленное строительство по цене 3 517 рублей за 1 кв.м. (площадь участка 6 255 кв.м. по ул. Терновского). В основной массе земли данной категории находятся на окраине города в промышленных зонах, и в среднем их стоимость составляет 1000–1500 рублей за 1 кв.м.

Данные о средней стоимости коммерческой земли в г. Пензе представлены в табл.13 и на рис.8.

Таблица 13

Стоимость земельных участков под коммерческое строительство в г. Пензе
(на 1 января 2013г)

Разрешенное использование земельного участка	Диапазон цен, руб./кв.м.		Средняя цена предложения, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.
	Мин	Макс		
Земли под многоэтажную жилую застройку в г. Пензе	2000	8800	4500-5500	5000
Земли под торгово-офисную застройку в г. Пензе	717	36842	5000-12000	8500
Земли под промышленную застройку в г. Пензе	157	3517	1000-1500	1250

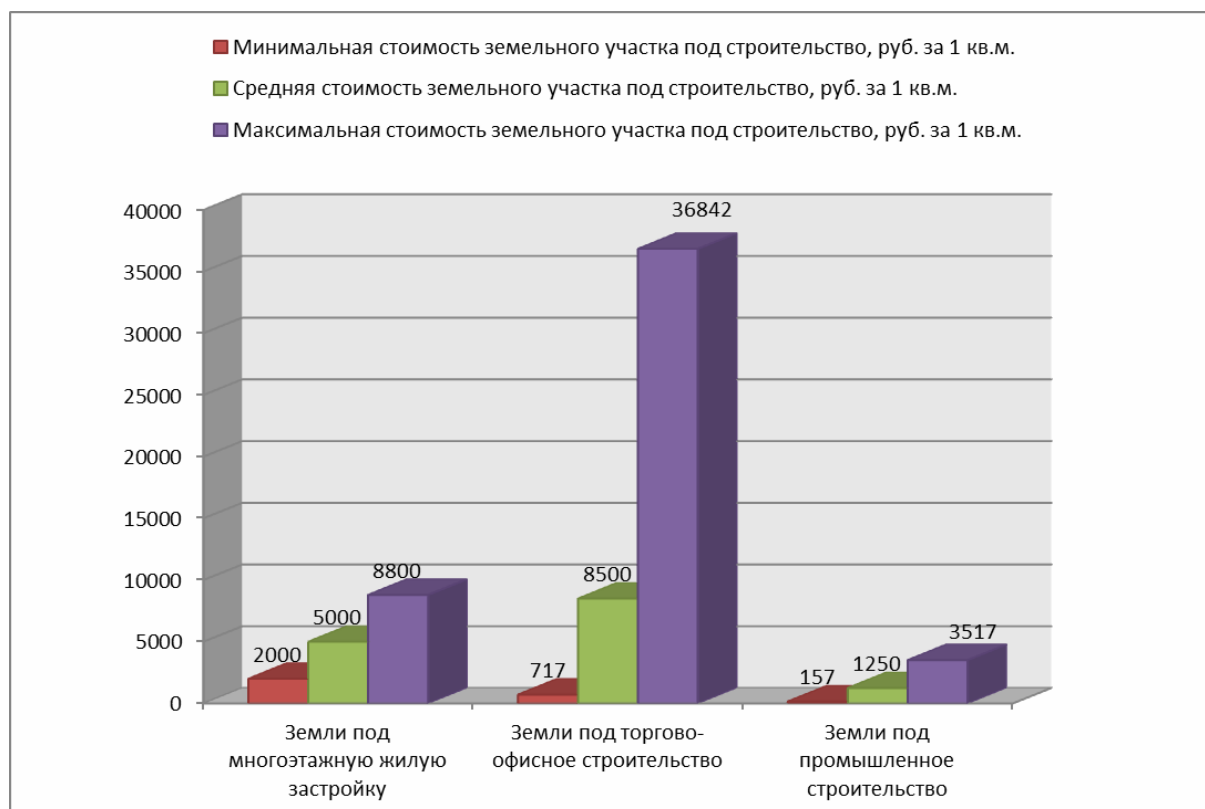


Рис. 8. Стоимость земельных участков под коммерческое строительство в г. Пензе (на 1 января 2013 г.)

В ходе исследования были установлены следующие важнейшие компоненты городского земельного рынка:

1. Устойчивое развитие жилищного рынка возможно лишь при опережающем развитии земельного рынка.
2. Спрос на рынке земли, как правило, превышает предложение.
3. Более развит рынок индивидуально-жилищного строительства.

Серьезным тормозом развития полноценного сбалансированного рынка земельно-недвижимых объектов остается дефицит, а по большому счету – просто отсутствие полноценных статистических данных по конъюнктуре спроса и предложения. Нельзя установить крайне необходимые для расчетов равновесной рыночной стоимости земельных ресурсов ценовые притязания одних и ценовые ожидания других партнеров по фиксируемым в статистике конечным результатам сделок. Нужна объективная информация об интересах, оценках, установках и мотивах поведения участников рынка. Следует подготовить долгосрочный план проведения земельных торгов по различным сегментам рынка, который должен иметь публичный характер и соответствовать генплану города, прогнозным планам возводимого жилья.

2.7. Анализ ценовой структуры земельных участков в Пензенской области

Рынок земли Пензенской области также можно условно разделить на 3 сегмента: земли под индивидуальную жилую застройку, коммерческие земли и сельскохозяйственные земли. В свою очередь рынок коммерческой земли можно разделить на три сегмента: земли под многоэтажное строительство, торгово-офисное строительство, промышленную застройку.

2.7.1. Рынок земли под индивидуальное жилищное строительство

По Пензенской области цены на земельные участки под ИЖС в малонаселенных районах варьируются в значительной степени – от 70 руб. за 1 кв.м (7 000 руб. за 1 сот.) и в районных центрах достигают до 700 руб. за 1 кв.м (70 000 руб. за 1 сот.), и зависят от многих параметров, таких как уровень развития инфраструктуры, численность населения, наличие инженерных коммуникаций, удаленность от областного и районного центров и прочих характеристик земельного участка.

Пензенскую область можно сегментировать на зоны, которые характеризуют определенную ценовую категорию:

- 1) В отдельную категорию можно выделить г. Кузнецк – именно в городе Кузнецке, как в наиболее развитом районном центре по области прослеживается максимальная стоимость земельных участков под ИЖС, варь-

ируется в диапазоне от 200 до 700 рублей за 1 кв.м (20 000-70 000 рублей за 1 сотку). в среднем вариация составляет 300-500 рублей за 1 кв.м (30 000-50 000 рублей за 1 сотку).

2) Пригородные районы, приближенные к областному центру: Бессоновский и Пензенский районы (В данных районах более активно ведется торговля в силу, приближенности к областному центру, более низкой цены по отношению к городу и хорошей транспортной доступности). Стоимость земельных участков под ИЖС по данной категории варьируется от 100 до 600 рублей за 1 кв.м, в среднем эта стоимость составляет 200-400 рублей за 1 кв.м.

3) Наиболее крупные районные центры с высоким уровнем развития инфраструктуры (а именно города: Каменка, Н.Ломов, Сердобск, Городище, Спасск, поселок Мокшан). В данных городах стоимость земельных участков под строительство ИЖС варьируется от 100 до 500 рублей за 1 кв.м., в среднем эта стоимость составляет 150-300 рублей за 1 кв.м.

4) Районные центры Пензенской области со средним и низким уровнем развития инфраструктуры (Никольск, Белинский, Колышлей, Башмаково, Беково, Лунино, Шемышейка, Земетчино, Исса, Сосновоборск, Лопатино, Кондоль, Пачелма, Вадинск, Наровчат, Малая Сердоба, Неверкино, Русский Камешкир, Тамала). По данной категории стоимость земельных участков составляет от 70 до 300 рублей в среднем 100-200 рублей за 1 кв.м.

5) Сельская местность, села и поселки. Купля-продажа земли в сельской местности ведется относительно слабо. В мелких населенных пунктах земли реализуются в основном муниципальными властями с торгов, и вторичный рынок земли там практически отсутствует. Информация о продаже земельных участках публикуется в местных районных газетах, а также на сайте <http://torgi.gov.ru/> (Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов). Стоимость продажи земельных участков в сельской местности составляет от 30 до 150 рублей за 1 кв.м., в среднем 40-60 рублей за 1 кв.м (4 000 –6 000 руб. за 1 сотку).

В особый сегмент рынка можно выделить земельные участки под загородное жилье. Данный тип земель только начинает развиваться в экологически чистых районах области, в непосредственной близости от водоемов и лесных массивах. К подобным территориям можно отнести районы, приближенные к границам города (в пределах 5-20 км) например, с. Александровку, с. Алферовка, с. Золотаревка, с. Лебедевка, с. Соловцовка, с. Рамзай населенных пунктов непосредственно граничащих с Сурским водохранилищем, так же земельные участки расположенные в непосредственной близости с Чистыми прудами, характеризующиеся отсутствием промышленных предприятий, живописной местностью, благоприятной экологиче-

ской обстановкой, транспортной доступностью и прочими параметрами. Стоимость данных земельных участков варьируется от 200 до 1600 рублей за 1 кв.м. (20 000 – 160 000 рублей за 1 сотку), наиболее встречающиеся предложения на рынке 400-600 рублей за 1 кв.м.

Т а б л и ц а 14

Стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Пензенской области (на 1 января 2013г).

Местоположение	Земельные участки для индивидуального жилищного строительства			
	Мин за 1 кв.м, руб.	Макс за 1 кв.м, руб.	Диапазон наиболее встречающихся цен за 1 кв.м., руб.	Среднее значение за 1 кв.м, руб.
1	2	3	4	5
г. Кузнецк	200	700	300-500	400
Пригородные районы: Белинский и Пензенский районы (с. Бессоновка, с. Грабово, с. Золотаревка, с. Засечное, с. Чемодановка, с. Богословка, п. Ухтинка, п.Мичурино, с. Рамзай, с. Алферовка, с. Александровка, п.Подлесный).	100	600	200-400	300
Наиболее крупные районные центры с высоким уровнем развития инфраструктуры (г. Каменка, г. Н.Ломов, г. Сердобск, г. Городище, г. Спасск, р.п. Мокшан)	100	500	150-300	225
Районные центры Пензенской области со средним и низким уровнем развития инфраструктуры (г.Никольск, г.Белинский, р.п. Башмаково, р.п. Беково, р.п. Кольшлей, р.п. Лунино, р.п. Шемышейка, р.п. Земетчино, р.п. Исса, п.г.т. Сосновоборск, с. Лопатино, с. Кондоль, п. Пачелма, с. Вадинск, с. Наровчат, с. Малая Сердоба, с. Неверкино, с. Русский Камешкир, п.г.т. Тамала).	70	300	100-200	150
Пензенская область, кроме районных центров(села, деревни)	30	150	40-60	50



Рис. 9. Стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Пензенской области (на 1 января 2013 г.)

2.7.2. Рынок земли под коммерческую застройку в Пензенской области

Стоимость коммерческой земли в Пензенской области хаотична. Разброс цен еще более значителен и составляет от 70 до 1500 руб. за 1 кв.м. Причем наиболее востребованы земельные участки, расположенные в районах, граничащих с городом Пензой, это Бессоновский, Пензенский, Мокшанский, а так же земля, прилегающая к федеральной трассе М5. Причем цена в меньшей степени зависит от назначения земли, потому что процесс перевода земель из одной категории в другую значительно проще, чем в г. Пензе, т.к. все согласующие органы располагаются, как правило, в зданиях районных администраций. Большое значение имеет местоположение земли относительно транспортных магистралей, численность населения ближайших населенных пунктов, наличие коммуникаций и прочие параметры. Земля в районных центрах и сельской местности продается в основном муниципальными властями, которые публикуют предложения в местных СМИ. Отследить цену конечной сделки довольно трудно, т.к. данные о

продаже районные администрации не публикуют и не обязаны предоставлять в другие структуры и организации.

Кроме того, в области осуществляется продажа земельных участков вдоль трассы федерального значения для коммерческой деятельности, размещение придорожного сервиса, гостиниц, и т.п. Фактически данные участки сельскохозяйственного назначения, с дальнейшей возможностью перевода земли в категорию коммерческого назначения. Стоимость квадратного метра земельного участка варьируется от 20 до 120 рублей за 1 кв.м. Стоимость перевода земельного участка из одной категории в другую по области значительно дешевле и составляет от 50 000 до 100 000 рублей за участок.

Земли под массовую жилую застройку.

В Пензенской области под многоэтажное строительство в основном продаются земельные участки в районах, приближенных к городу Пензе (Бессоновский район: с. Бессоновка, с. Чемодановка; Пензенский район: с. Засечное районе города, такие как Кузнецк, Н.Ломов, г. Каменка), стоимость таких земельных участков составляет 200 – 1500 рублей за 1 кв.м. Наиболее высокая стоимость наблюдается в с. Засечное, продавец учитывает непосредственную близость села к черте города, несмотря на то, что документально территория относится к области. В настоящее время данный район интенсивно застраивается, повышается социально деловая активность. Кроме того, в Пензенской области ведется продажа земельных участков под массовое малоэтажное строительство, т.е. коттеджные поселки. В основном это Бессоновский район и стоимость земли в среднем составляет 200-300 рублей за 1 кв.м.

Земли под промышленную застройку.

Стоимость земельных участков под промышленное строительство в Пензенской области варьируется от 100 до 400 рублей за 1 кв.м. Причем наиболее высокая стоимость 300-400 рублей за 1 кв.м наблюдается в районных центрах, таких как Сердобск, Мокшан, Бессоновка, в крупных населенных пунктах с развитой инфраструктурой, таких как Чемодановка, Грабово, Кижеватово, приближенных к городу Пензе, стоимость земельных участков под промышленную застройку составляет 200-300 рублей за 1 кв.м. В менее развитых районах, с менее развитой инфраструктурой стоимость земельных участков под промышленное строительство составляет 100-200 рублей за 1 кв.м.

Таблица 15

Стоимость земельных участков под промышленную и массовую жилую застройку в Пензенской области (на 1 января 2013 г.)

Разрешенное использование земельного участка	Диапазон цен, руб./кв.м.		Средняя цена предложения, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.
	Мин	Макс		
Земли под массовую жилую застройку в Пензенской области.	200	1500	600-700	650
Земли под промышленную застройку в Пензенской области.	100	400	200-300	250

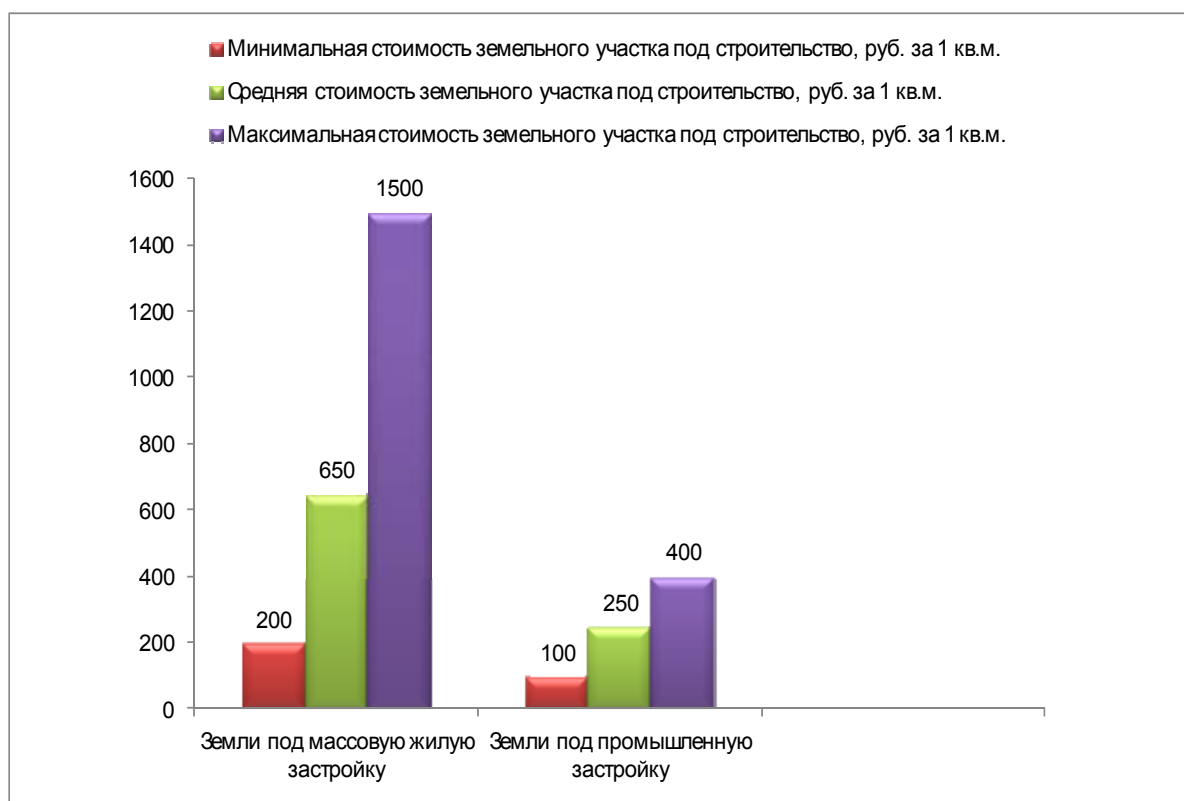


Рис. 10. Стоимость земельных участков под промышленную и массовую жилую застройку в Пензенской области (на 1 января 2013 г.)

Кроме того, в области осуществляется продажа земельных участков вдоль трассы федерального значения для коммерческой деятельности, размещение придорожного сервиса, гостиниц, и т.п. Фактически данные участки сельскохозяйственного назначения, с дальнейшей возможностью перевода земли в категорию коммерческого назначения. Стоимость квадратного метра земельного участка варьируется от 20 до 120 рублей за 1 кв.м. Стоимость перевода земельного участка из одной категории в другую по области значительно дешевле и составляет от 50 000 до 100 000 рублей за участок.

Земли под торгово-офисную застройку.

Цены на земельные участки под коммерческое строительство варьируются в значительной степени – от 200 руб. за 1 кв.м (20 000 руб. за 1 сот.) в малонаселенных районах области и до 800 руб. за 1 кв.м (80 000 руб. за 1 сот.) в районных центрах.

Земельные участки под торгово-офисное строительство можно сегментировать на 4 категории:

1. Пригородные районы, приближенные к областному центру: Бессоновский, Мокшанский и Пензенский районы (В данных районах более активно ведется торговля в силу, приближенности к областному центру, более низкой цены по отношению к городу и хорошей транспортной доступности). Стоимость земельных участков под торгово-офисное строительство по данной категории варьируется от 200 до 800 рублей за 1 кв.м., в среднем эта стоимость составляет 400-500 рублей за 1 кв.м.

2. Наиболее крупные районные центры с высоким уровнем развития инфраструктуры (а именно: Кузнецк, Каменка, Н.Ломов, Сердобск, Городище, Спасск, Мокшан). В данных городах стоимость земельных участков под торгово-офисное строительство варьируется от 300 до 500 рублей за 1 кв.м., в среднем эта стоимость составляет 400 рублей за 1 кв.м.

3. Районные центры Пензенской области со средним и низким уровнем развития инфраструктуры (г.Никольск, г.Белинский, р.п. Башмаково, р.п. Беково, р.п. Колышлей, р.п. Лунино, р.п. Шемышейка, р.п. Земетчино, р.п. Исса, п.г.т. Сосновоборск, с. Лопатино, с. Кондоль, п. Пачелма, с. Вадинск, с. Наровчат, с. Малая Сердоба, с. Неверкино, с. Русский Камешкир, п.г.т. Тамала). По данной категории стоимость земельных участков составляет от 100 до 300 рублей в среднем 200 рублей за 1 кв.м.

4. Сельская местность, села и поселки

Купля-продажа земли в области ведется относительно слабо. В мелких населенных пунктах земли реализуются в основном муниципальными властями с торгов, и вторичный рынок земли там практически отсутствует.

Таблица 16

Стоимость земельных участков под торгово-офисную застройку
в Пензенской области (на 1 января 2013 г.)

Местоположение	Земельные участки под торгово-офисную застройку в Пензенской области		
	Диапазон цен, руб./кв.м.		Среднее значение, руб./кв.м.
	Мин	Макс	
Пригородные районы, приближенные к областному центру: Бессоновский, Мокшанский и Пензенский районы	200	800	450
Наиболее крупные районные центры с высоким уровнем развития инфраструктуры (а именно: г.Кузнецк, г.Каменка, г.Н.Ломов, г.Сердобск, г.Городище, г.Спасск, р.п. Мокшан)	300	500	400
Районные центры Пен. Обл. со средним и низким уровнем развития инфраструктуры (г.Никольск, г.Белинский, р.п. Башмаково, р.п. Беково, р.п. Колышлей, р.п. Лунино, р.п. Шемышейка, р.п. Земетчино, р.п. Исса, п.г.т. Сосновоборск, с. Лопатино, с. Кондоль, п. Пачелма, с. Вадинск, с. Наровчат, с. Малая Сердоба, с. Неверкино, с. Русский Камешкир, п.г.т. Тамала)	100	300	200

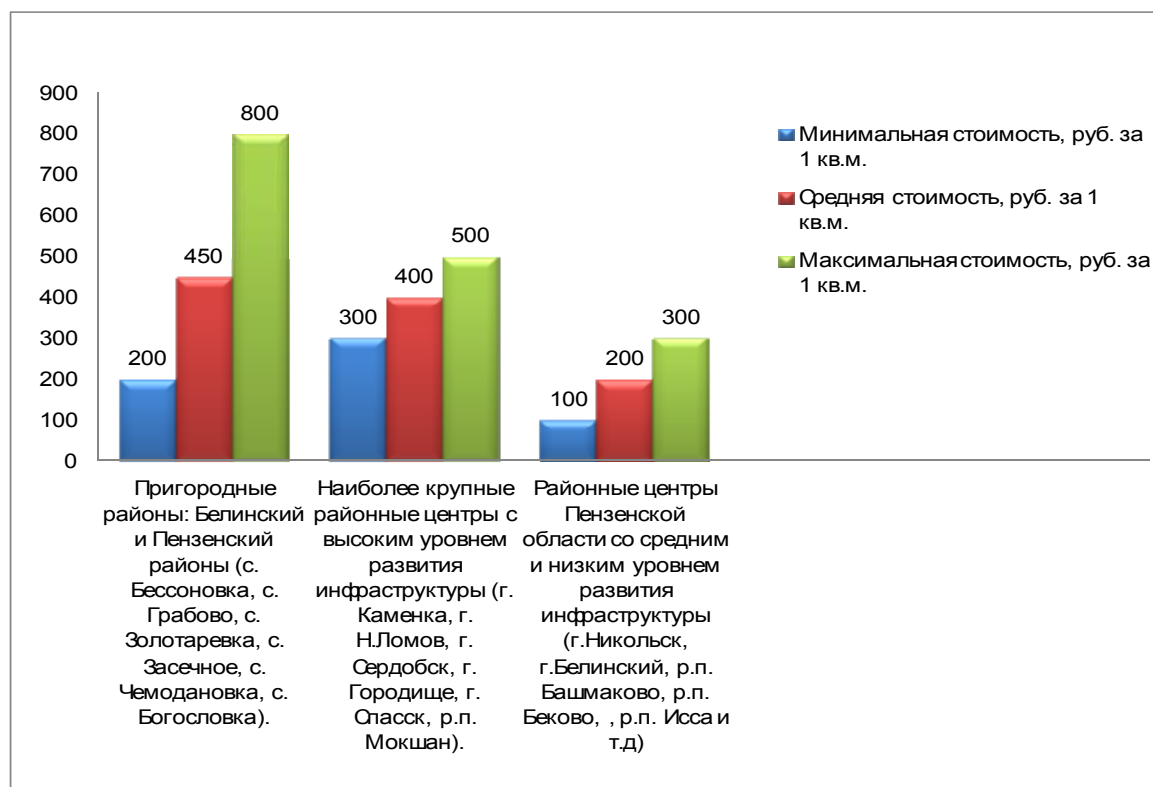


Рис.11. Стоимость земельных участков под торгово-офисную застройку в Пензенской области (на 1 января 2013 г.)

2.7.3. Рынок земли сельскохозяйственного назначения в Пензенской области

В отдельную категорию можно выделить земельные участки под сельскохозяйственное производство. Наибольшее количество сделок по продаже сельхозугодий было совершено в 2008 году, когда агропромышленными комплексами массово скупались паи у населения. Цена на них составляла от 1 000 до 3 000 руб. за 1 га. Общая площадь сельхозземель Пензенской области на 01.01.2011 г. составляет 3 073 504,83 га, из них 84 % (2 885 862,73 га) являются сельскохозяйственными угодьями, причем 24,5 % занято пашнями, 5,9 % – залежами, 0,5 % – многолетними насаждениями, 2 % – сенокосами.

Основным показателем, определяющим качество и плодородие земли, является балл бонитета сельхозугодий. Средний балл бонитета для Пензенской области составляет 64, при средней кадастровой стоимости 19 213,46 руб. за 1 га.

Приближенность к областному центру также оказывает определенное влияние на стоимость земель, так как основные потребители сельскохозяйственной продукции расположены в г. Пензе.

Степень разработки и освоения земли является одним из основных ценообразующих параметров. Так в среднем цена невозделываемой земли колеблется в области в среднем от 5 000 до 10 000 за 1 га, стоимость обрабатываемых земель в среднем составляет от 12 000 до 17 000 руб. за 1 га.

В период за 2010-2012 год имеется около 30 предложений по продаже земель сельскохозяйственного назначения. Средняя площадь земельного участка составляет от 5 000 до 10 000 га, стоимость 1 га в среднем варьируется от 8 000 до 12 000 рублей. Встречаются предложения от 20 000 и выше рублей за гектар. Имеются и более дешевые предложения менее 5000 рублей за 1 гектар в таких районах как Городищенский и Никольский, где менее плодородные земли. Наибольшее количество предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Бессоновском, Городищенском, Колышлейском и Пензенском районах.

На сегодняшний день цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Пензенской области в колеблются в среднем от 12 000 до 17 000 за 1 га и зависят от площади, степени освоения, удаленности от областного и районного центра, наличия лесов и прудов вблизи участка, состояния подъездных путей и прочих параметров.

Таблица 17

**Стоимость земель сельскохозяйственного назначения
в Пензенской области (на 1 января 2013 г.)**

Разрешенное использование земельного участка	Диапазон цен, руб./га		Среднее значение, руб./га
	Мин	Макс	
Необрабатываемые земли	5000	10000	7500
Обрабатываемые земли	12000	20000	16000



**Рис. 12. Стоимость земель сельскохозяйственного назначения
в Пензенской области (на 1 января 2013 г.)**

3. АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ ФОРМИРОВАНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ КАК ЦЕНТРАЛИЗОВАННОГО МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

3.1. История возникновения кадастра

Социально-экономические преобразования, проводимые в России в последние десятилетия, заставляют кардинально пересмотреть устоявшиеся и еще совсем недавно кажущиеся непоколебимыми представления о земле и неразрывно связанных с ними природных и рукотворных объектах.

Отказ от государственной монополии на землю и последовавшее за этим законодательное оформление деления вещей на недвижимое и движимое имущество означают не только переход к так называемой рыночной экономике, но и создание совершенно иной системы общественных ценностей, поскольку «собственность на недвижимость – первичная основа свободы, независимости и достойного существования людей» [49].

В новых условиях постоянно растет потребность в информации о недвижимости, без которой деятельность во всех сферах бизнеса и управления, а также всякая иная жизнедеятельность человека становится невыполнимой. По крайней мере, без такой информации эффективно решать постоянно возникающие в современном мире сложные задачи и тем более принимать обоснованные решения весьма затруднительно, а, может быть, и вовсе невозможно.

Представляется, что в нашей стране необходимость формирования современной информационной базы о недвижимости уже ни у кого не вызывает сомнений.

С принятием закона «О государственном кадастре недвижимости» наше государство приступило к формированию принципиально новой информационной базы о недвижимости. Грандиозность соответствующей реформы неизбежно ставила вопрос о необходимости ее законодательного оформления. Поэтому Правительство РФ выступило с соответствующей законодательной инициативой. Государственная Дума ФС РФ поддержала эту законодательную инициативу и приняла 03.11.06 в первом чтении проект федерального закона № 322152-4 «О государственном кадастре недвижимости».

В связи с тем, что вопрос о создании государственного кадастра недвижимости начинает из сферы общих рассуждений переходить в русло практического претворения на практике, возникает настоятельная потреб-

ность рассмотреть его наиболее актуальные аспекты, в том числе в историческом разрезе и с точки зрения современной практики решения соответствующих проблем.

Понятие кадастра.

В специальной литературе отмечается, что ученые-этимологи раскрывают понятие «кадастр» с различных позиций. В частности, приводится пример таких исследователей, как Блондхейм и Добнер, специально изучавших еще в XIX в. этимологию слова «кадастр».

По мнению французского этимолога Блондхейма, за основу должно браться греческое слово «катастикон», т.е. тетрадь для записей. В свою очередь Добнер полагал, что нужно руководствоваться средневековым латинским словом «капитаструм». Оно образовано слиянием двух слов «региструм» и «капитум», означающих соответственно реестр и единицу территорий, на которые делились римские провинции.

Определение слова «кадастр», данное Блондхеймом, считается более приемлемым, т.к. оно основано на венецианском документе, датированном 1185 г.

Слово «кадастр» в той или иной транскрипции используется почти во всех европейских странах, за исключением скандинавских стран, где принято в соответствующих случаях использовать слово «реестр».

В России слово иноязычного происхождения «кадастр» в юридическом смысле принято раскрывать как «систематизированный свод сведений, составляемых периодически или в результате непрерывных наблюдений над каким-нибудь объектом» [50].

Нельзя не заметить, что специалисты по кадастру нередко формулируют понятия «кадастр» иначе. Например, кадастр определяется как «методически упорядоченный государственный учет данных по земельной собственности в пределах определенного государства или района, базирующийся на результатах съемки границ участков собственности» [50].

Нетрудно заметить, что юристы называют кадастр совокупностью документов, а специалисты по кадастру относят к нему и определенные работы (проведение кадастровой съемки недвижимости, присвоение ей номера – идентификатора, отображение границ и номера недвижимости на картах и т.д.).

Законодателю, вероятно, следовало бы при определении юридического понятия «государственный кадастр недвижимости» более внимательно прислушаться к мнению специалистов по кадастру. Как бы там ни было совершенно очевидно, что государственный кадастр недвижимости вполне можно рассматривать как самостоятельный правовой институт, в совокупность норм которого вполне могут включаться не только нормы о внесении

записей в кадастр и получении сведений из него, но и нормы, регламентирующие проведение различного рода кадастровых работ.

Возникновение кадастра.

Работы, связанные с учетом земель и прочно связанных с ними природных и рукотворных объектов, начали проводиться много тысячелетий назад. Никто не сможет сказать, где и когда впервые был проведен такой учет. Можно лишь предположить, что кадастр возник вместе с появлением собственности и введением налогообложения.

Археологические исследования позволяют утверждать, что уже в 4000 г. до нашей эры в Халдее на глинянных дощечках фиксировались земельные участки и клинописью указывались размеры их сторон и площади.

В Древнем Египте, Греции и Риме в целях налогообложения создавались, говоря современным языком, информационные системы о недвижимости. Конечно, в первую очередь они касались сведений о земле, которая являлась основой экономики указанных государств.

Первый римский кадастр был введен в VI в. до нашей эры Сервием Туллеем и назывался «Табулес цезуалес». Этот кадастр интересен тем, что он отражал сведения не только о площади земельных участков, но и о типах почв, их качестве и продуктивности. При этом кадастровая съемка была примитивная – с помощью веревки и жезла. Геометрические способы практически не использовались.

В XVI-XVIII вв. прорыв в научных познаниях создал научную основу для развития кадастра. В 1590 г. австрийский математик Ян Притериус изготовил современный планшет («Мензула Преториани»), а в 1615 г. голландский астроном Виллеборд Снеллиус разработал метод триангуляции. Эти и другие открытия были важной вехой в истории кадастра.

Впервые на строго научной основе с определением границ земельных участков с применением методов триангуляции и полигонометрии (основные методы кадастровой съемки) начал разрабатывать кадастр Джованни Джакомо Мариони из Милана. В его кадастре, в частности, содержались ситуационные карты, выполненные в масштабе 1:2000. Именно этот кадастр был введен в действие с 1 января 1760 г. и известен под названием миланского кадастра, послужившего образцом кадастров ведущих стран континентальной Европы.

Французский диктатор Наполеон I известен не только тем, что в годы его правления был издан знаменитый Гражданский кодекс, но также и формированием французского кадастра. Утверждается, что до 1814 г. кадастровой съемкой было охвачено 36 млн объектов недвижимости в 9 тыс. муниципальных округов на территории 12 млн га.

В России также существовал некий прообраз кадастра. Анализ первого известного законодательного акта Древней Руси «Русской Правды» показывает, что земли делились по угодьям (дворовые, пахотные, пустопорожные, охотничьи), что предполагало наличие у них границ и их фиксацию. Первыми кадастровыми документами, сведения о которых дошли до наших дней, можно считать описания земель периода татаро-монгольского ига.

Как и в других странах, основной целью кадастра в России выступали защита собственности и нужды налогообложения.

Много внимания в нашей стране уделялось установлению границ (межей). При Екатерине II даже было проведено Генеральное межевание в соответствии со специально изданным Манифестом.

С завершением в 1832 г. издания Свода законов Российской империи была сформирована целостная законодательная основа развития кадастра.

В целом можно констатировать, что в XIX-XX вв. во всех странах, в том числе в России, уже сформировались определенные кадастровые системы.

3.2. Основные понятия Федерального закона от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон) регулируются отношения, которые находятся в ведении Российской Федерации, а также отношения, которые находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ.

Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с ведением и учетом государственного кадастра недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства), а также кадастровой деятельности. Положения Федерального закона не применяются в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, предприятий как имущественных комплексов.

В целом Федеральный закон систематизирует уже существующие многоуровневые способы организации ведения кадастров недвижимости и позволяет более эффективно реализовывать программы, предполагающие комплексный анализ различных видов недвижимости.

Основные различия государственного земельного кадастра (ГЗК) и государственного кадастра недвижимости (ГКН) представлены в табл. 18.

Принципиальные различия ГЗК и ГКН представлены в табл. 19.

Принятие Федерального закона было направлено на решение вопросов регистрации недвижимого имущества, информационного обеспечения процессов государственного контроля, управления, экономической оценки и налогообложения недвижимого имущества, а также совершенствование деятельности в области формирования недвижимого имущества.

Т а б л и ц а 1 8

Различия государственного земельного кадастра (ГЗК)
и государственного кадастра недвижимости (ГКН)

Характеристики	ГЗК	ГКН
Объекты кадастрового учета	Земельные участки	Земельные участки (без единых землепользований)
	Части земельных участков	Части земельных участков Объекты капитального строительства
Дополнительные сведения – объекты, сведения о которых отражаются в кадастре	Нет	Административно-территориальные границы
		Территориальные зоны, зоны с особым режимом использования земель
		Картографическая основа и геодезическая основа
Платность	Бесплатно	Платно (взимается пошлина)
Формирование объектов учета	Землеустройство (право, экономика, геодезия)	Кадастровая деятельность (межевание, описание объектов недвижимости)
Состав документов, необходимых для государственного кадастрового учета	- Землеустроительное дело - Заявка - Правоустанавливающие документы - документы о межевании	- Градостроительная документация - Заявление - Межевой план земельного участка, технический план объекта капитального строительства, акт обследования - Документ об оплате госпошлины
Виды учета	Учет вновь образованных земельных участков Учет текущих изменений	- Постановка на учет объекта недвижимости - Учет изменения характеристик - Учет прекращения
Предоставление сведений	- Кадастровые планы территории - Кадастровые планы земельных участков	- Кадастровые паспорта объектов недвижимости - Кадастровые выписки - Кадастровые планы территории

Принципиальное различие государственного земельного кадастра (ГЗК)
и государственного кадастра недвижимости (ГКН)

Характеристики	ГЗК	ГКН
Модель кадастра	Регистрирующий кадастр	Информационный кадастр, связанный с единым государственным реестром прав
	Подтвердить правильность формирования земельного участка	Подтвердить существование объекта недвижимости с определенными характеристиками в качестве индивидуально определенной вещи
	Земельный участок – объект прав, подлежащих регистрации	Земельный участок – объект возможных прав

Необходимость в таком законодательном акте объясняется тем, что в настоящее время в Российской Федерации действует сложная многоуровневая система реестров и кадастров недвижимого имущества. При этом учет недвижимого имущества осуществляется как учет объектов права либо объектов управления в зависимости от целей учета.

Вместе с тем системы учета не связаны между собой и не позволяют получить объективные сведения о недвижимом имуществе на территории Российской Федерации. Получение указанных сведений связано со значительными материальными и трудовыми затратами. Кроме того, система не позволяет эффективно реализовывать программы, предполагающие комплексный анализ различных видов недвижимого имущества.

Следствием отсутствия единой системы учета является также наличие большого количества неучтенных объектов, в том числе объектов самовольной постройки и земельных участков, появившихся в результате самозахвата земель.

Основными принципами рассматриваемого Федерального закона являются:

- применение единой системы и технологии для создания и ведения государственного кадастра недвижимости;
- обязательность государственного учета недвижимого имущества;
- презумпция официального описания недвижимого имущества, внесенного в государственный кадастр недвижимости;
- внесение актуальных и достоверных сведений в государственный кадастр недвижимости;
- обеспечение постоянного хранения внесенных сведений;
- соотносимость сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, с другими государственными информационными ресурсами;
- своевременное и полное информационное обеспечение.

Федеральный закон состоит из 5 глав и 48 статей и направлен на регулирование отношений, возникающих при государственном кадастровом учете и формировании недвижимого имущества для целей государственного кадастрового учета, налогообложения и управления.

В главе 1 Федерального закона вводятся такие понятия, как «объект кадастрового учета», «государственный кадастр недвижимости», «правовая зона», «опорно-межевая сеть».

Учету в государственном кадастре подлежат все вновь созданные и образованные объекты, а также изменение сведений о недвижимом имуществе в случаях, предусмотренных законом.

В соответствии с Федеральным законом объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Основанием для проведения государственного кадастрового учета является заявление заинтересованного лица о кадастровом учете с приложением необходимых документов, перечень которых закреплен Федеральным законом.

Определяются сроки постановки на учет и снятия с учета объекта недвижимости по месту нахождения этого объекта в кадастровом округе. За постановку на учет объекта недвижимости уплачивается государственная пошлина.

Законом предусматривается, что по результатам проведения государственного кадастрового учета объекту присваивается кадастровый номер, а заявителю выдаются кадастровый паспорт либо иные документы – кадастровые выписки в случаях учета изменений, обремененных вещных прав или снятия с учета.

В соответствии с Федеральным законом кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением тех, доступ к которым ограничен федеральным законодательством.

В Федеральном законе содержится порядок информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости. Орган кадастрового учета должен представлять органам исполнительной власти субъектов РФ, органам местного самоуправления кадастровые сведения в виде кадастровых карт соответственно территорий субъектов РФ и территорий муниципальных образований в порядке, определенном соглашениями об информационном взаимодействии, которые должны быть заключены между органом кадастрового учета и указанными органами.

В целях обеспечения высокого профессионального уровня и качества работ по формированию объектов кадастрового учета, обеспечения ответственности за осуществляемую деятельность, а также контроля в сфере

формирования объектов кадастрового учета Федеральным законом предусматривается возможность создания саморегулируемых организаций.

Введение института саморегулируемых организаций позволит обеспечить развитие данного сектора рынка, повысить качество и объективность оказываемых услуг при формировании объектов кадастрового учета.

Федеральный закон также регулирует порядок внесения и предоставления сведений государственного кадастра недвижимости, документов и порядок ведения кадастра.

Названные сведения делятся на основные (общие для всех объектов недвижимости) и производные.

Производные документы государственного кадастра недвижимости создаются на основе содержащихся в основных документах государственного кадастра недвижимости сведений об объектах кадастрового учета и предназначены для предоставления сведений государственного кадастра недвижимости заинтересованным лицам.

Основанием для проведения государственного кадастрового учета является обращение заинтересованного лица с заявлением о его проведении.

Для осуществления кадастрового учета Федеральный закон определяет порядок представления заявителями документов и их состав. Решение о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости принимает орган кадастрового учета по основаниям, установленным в Федеральном законе, постановка на такой учет может быть приостановлена или принято решение об отказе в осуществлении кадастрового учета.

Постановка на учет, учет изменений или снятие с учета объекта недвижимости осуществляются в срок не более чем 20 рабочих дней, а учет адреса правообладателя – в срок не более чем 5 рабочих дней.

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

В Федеральном законе урегулированы вопросы приостановления проведения кадастрового учета и отказа в его осуществлении.

Содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения и документы о недвижимом имуществе предоставляются путем распространения производных документов государственного кадастра недвижимости за плату и бесплатно.

Результатом проведения государственного кадастрового учета является присвоение объекту уникального, не повторяющегося во времени и на территории Российской Федерации кадастрового номера и изготовление када-

стрового паспорта, используемого при регистрации прав и совершении сделок с недвижимым имуществом, а также для определения налоговой базы.

Проведение государственной политики в сфере формирования, инвентаризации и кадастрового учета, а также создание и ведение государственного кадастра отнесены к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества.

Индивидуализирующие и идентифицирующие характеристики недвижимого имущества устанавливаются в ходе формирования объектов кадастрового учета.

Результатом формирования недвижимого имущества является установление сведений о нем, достаточных для проведения государственного кадастрового учета.

Одна из глав в Федеральном законе посвящена кадастровой деятельности, которую могут осуществлять физические лица, имеющие квалификационный аттестат кадастрового инженера, выдаваемый органами исполнительной власти субъектов РФ. Кадастровый инженер может действовать в качестве индивидуального предпринимателя или в качестве работника юридического лица на основании трудового договора. Кадастровые инженеры вправе создавать саморегулируемые организации.

Формирование объектов кадастрового учета является коммерческой деятельностью, осуществляемой кадастровыми инженерами на основании публичного возмездного договора.

Федеральный закон определяет статус кадастрового инженера, который должен быть зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя; иметь высшее образование, стаж работы не менее 2 лет по специальности в сфере учета недвижимости или пройти стажировку не менее этого срока по одной из указанных специальностей у кадастрового инженера недвижимости.

Таким образом, решается задача демонополизации рынка технической инвентаризации, повышения качества оказываемых услуг и развития экономики Российской Федерации за счет расширения рынка и увеличения конкуренции.

В целях обеспечения высокого профессионального уровня и качества работ по формированию объектов кадастрового учета, самоорганизации и саморегулирования деятельности кадастровых инженеров, а также обеспечения ответственности за формирование объектов кадастрового учета кадастровые инженеры объединяются в саморегулируемые организации.

Предложенная структура правовой формы деятельности кадастровых инженеров основана на изучении деятельности аналогичных структур в

других странах, а также опыта организации российских институтов нотариата, адвокатуры и арбитражного управления.

Учет положительного опыта и анализ недостатков деятельности перечисленных структур позволил, по мнению разработчиков, выбрать систему, оптимально сочетающую доступность проводимой деятельности в сочетании с механизмами ответственности и коллективного регулирования.

Федеральный закон вводит понятие кадастровой стоимости. Предусмотрено, что кадастровая стоимость недвижимого имущества устанавливается в соответствии с методиками определения кадастровой стоимости различных категорий недвижимого имущества, учитывающих сложившиеся рыночные цены на недвижимое имущество в регионе, сведения о сделках с аналогичными объектами и иные сведения о недвижимом имуществе.

Значительное внимание в Федеральном законе уделено процедуре согласования местоположения и границ земельного участка, что позволит в дальнейшем избежать судебных разбирательств и способно оказать значительное влияние на укрепление и стабилизацию рынка земель.

Действовавшее до вступления в силу Федерального закона законодательство, регулирующее вопросы учета и регистрации прав на недвижимое имущество, не обеспечивало достаточной защиты прав собственников на него. Так, в законодательстве отсутствовали единые подходы к формированию и инвентаризации объектов недвижимого имущества, единая информационная система о его объектах, механизмы обмена информацией между земельным кадастром и информационными системами о зданиях, сооружениях и помещениях. В результате собственники недвижимого имущества несут существенные затраты при учете и регистрации прав на него, а также возникают сложности с определением местоположения объектов недвижимого имущества, имеют место ситуации, когда на один и тот же такой объект регистрируются права разных лиц.

Все названные проблемы сказываются, в том числе, и на объеме инвестиций в недвижимость. При этом следует отметить, что эти инвестиции являются наиболее «качественными» по сравнению с другими инвестиционными проектами, поскольку даже в условиях динамичного рынка недвижимости невозможно их моментальное изъятие из экономики. Федеральный закон призван решить данные проблемы.

Федеральный закон регулирует порядок согласования местоположения границ земельных участков, содержание технического плана и акта обследования.

Предусматривается создание единой системы документов и сведений об объектах недвижимого имущества в Российской Федерации (государственный кадастр недвижимости). При этом создание государственного ка-

дастра недвижимости не только повысит государственные гарантии прав собственности на недвижимое имущество, что будет способствовать привлечению инвестиций в недвижимость, но и позволит эффективно осуществлять функции государственного управления недвижимым имуществом.

С точки зрения осуществления государственной политики другой проблемой законодательства является неэффективность системы имущественного налогообложения. В настоящее время налогооблагаемая база определяется без учета рыночной стоимости недвижимого имущества, что, безусловно, не стимулирует собственников недвижимости к максимально эффективному использованию их имущества. Федеральный закон в дальнейшем будет способствовать переходу к учету рыночной стоимости имущества при налогообложении. Однако пока трудно говорить о том, в каких формах это будет реализовано, а также как скажется на рынке недвижимости и на конкретных собственниках.

Федеральный закон вступил в силу с 1 марта 2008 г. В целом вводимые изменения позволят установить общие подходы и принципы кадастрового учета недвижимости, обеспечить контроль за деятельностью органов кадастрового учета, упростить процедуры межведомственного информационного обмена и обработки экстерриториальных запросов на предоставление сведений об объектах кадастрового учета независимо от места их нахождения.

До 1 января 2013 года устанавливается переходный период применения настоящего Федерального закона к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее в настоящей статье – переходный период). В переходный период положения настоящего Федерального закона не применяются в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и государственный учет таких объектов недвижимости осуществляется в порядке, установленном на день вступления в силу настоящего Федерального закона нормативными правовыми актами в сфере соответственно осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета жилищного фонда.

До 1 января 2013 года кадастровая деятельность в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства не осуществляется и подготовка документов, необходимых для осуществления государственного учета данных объектов недвижимости в ранее установленном порядке осуществления такого учета, проводится в соответствии с правилами, установленными на день вступления в силу настоящего Феде-

рального закона нормативными правовыми актами в сфере соответственно осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета жилищного фонда. Особенности подготовки указанных документов могут быть установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Кадастровые инженеры осуществляют в установленном настоящим Федеральным законом порядке кадастровую деятельность в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства с 1 января 2013 года. При этом с 1 января 2013 года и до 1 января 2014 года эту кадастровую деятельность наряду с кадастровыми инженерами вправе осуществлять органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, которые 31 декабря 2012 года имели право осуществлять государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию данных объектов недвижимости.

3.3. Понятие государственного кадастра недвижимости

Ранее в Федеральном законе от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (в ред. от 4 декабря 2006 г.) (ст. 1) было дано определение государственного земельного кадастра как систематизированного свода документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов.

В отличие от государственного земельного кадастра в государственный кадастр недвижимости помимо сведений о земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектах вошли сведения об иных объектах недвижимости, а также о прохождении Государственной границы РФ и иных границ.

Итак, выделим основные составляющие определения государственного кадастра недвижимости.

Прежде всего, государственный кадастр недвижимости – это систематизированный свод сведений, т.е. это упорядоченный по определенному принципу перечень сведений, необходимых для ведения учета и идентификации недвижимого имущества.

Одной из составляющих кадастровых отношений является осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества определяется как действия уполномоченного органа (в настоящее время это Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе. Данные сведения представляют собой объединение уникальных характеристик объекта и дополнительных сведений об объекте, которые в совокупности подтверждают существование или прекращение существования такого недвижимого имущества. Порядок осуществления государственного кадастрового учета установлен ст. 16-28 Федерального закона.

К кадастровым отношениям относится также выполнение кадастровой деятельности, определение которой ранее не было закреплено на законодательном уровне.

Кадастровая деятельность представляет собой выполнение кадастровым инженером кадастровых работ.

Новеллой Федерального закона является появление нового субъекта кадастровых отношений – кадастрового инженера, который представляет собой физическое лицо, соответствующее определенным квалификационным требованиям, перечень которых указан в ст. 29 Федерального закона, и готовящее документы для проведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества.

Под кадастровыми работами понимаются работы, осуществляемые кадастровым инженером на основе договора подряда, результатом которых является подготовка следующих документов: межевого плана, технического плана или акта обследования – для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет объекта недвижимости, об учете изменений объекта недвижимости или о снятии с учета объекта.

Объекты кадастрового учета

- земельные участки;
- здания, сооружения;
- помещения;
- объекты незавершенного строительства.

Сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в ст. 7 Федерального закона, включают 6 уникальных и 24 дополнительные характеристики объекта недвижимости. Вид объекта, его кадастровый номер, описание местоположения объекта (границ объекта), площадь относятся к уникальным характеристикам объекта. В то же время как адрес объекта недвижимости сведения о его кадастровой стоимости, сведения о кадастровом инженере, выполнявшем кадастровые работы в отношении этого объекта, и другие отнесены к дополнительным сведениям (табл. 20).

Состав сведений ГКН

Характеристики	Земельный участок	Здание, сооружение, объект незавершенного строительства	Помещения
1	2	3	4
Уникальные характеристики	Вид объекта недвижимости, Кадастровый номер, Дата внесения в ГКН, Площадь		
	Местоположение границ	Местоположение на земельном участке	Кадастровый номер здания, номер этажа, местоположение в пределах этажа (здания или сооружения)
Дополнительные характеристики	Ранее присвоенные учетные номера, предшествующие КН, последующие КН		
	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровые номера объектов капитального строительства	Кадастровый номер здания
	Адрес объекта недвижимости или описание местоположения		
	Сведения о вещных правах на объект недвижимости, сведения об ограничениях, сведения о частях		
	Сведения о кадастровой стоимости (включая дату утверждения)		
	Леса, водные объекты	Назначение	Назначение
	Категория земель	Количество этажей	Вид (комната, квартира)
	Разрешенное использование	Материал наружных стен Год ввода в эксплуатацию	-
	Сведения о прекращении существования объекта недвижимости		
	Почтовый адрес или адрес электронной почты правообладателя		

Помимо сведений о недвижимом имуществе государственный кадастр недвижимости содержит следующие сведения:

- о прохождении Государственной границы РФ;
- о границах между субъектами РФ;
- о границах муниципальных образований;
- о границах населенных пунктов;
- о территориальных зонах;
- о зонах с особыми условиями использования территорий;
- иные, предусмотренные Федеральным законом.

Конкретный состав указанных сведений установлен ст. 7-12 Федерального закона.

3.4. Кадастровая деятельность

В 2007 г. для профессиональных сообществ землеустроителей и инвентаризаторов федеральными законами «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ и «О саморегулируемых организациях» от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ было введено два новых понятия, ранее не фигурировавших в истории российского учета недвижимого имущества: «кадастровые инженеры» и «саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности». Первое понятие означает слияние двух специальностей — землеустроителя и инвентаризатора.

Кадастровым инженером может быть гражданин Российской Федерации, получивший высшее образование в любом вузе страны, имеющем государственную аккредитацию, или среднее техническое образование, полученное в ПТУ, ныне колледжах.

Кадастровый инженер — это процессуальное лицо, которое несет огромную ответственность, он обязан выполнять массу функций. Чтобы исполнять эти функции на должном уровне, кадастровый инженер должен разбираться в правовом поле гражданского, градостроительного, жилищного, земельного, водного, лесного, воздушного, административного и иного законодательства, уметь выполнять геодезические измерения с помощью современных электронных и спутниковых приборов, их обработку с использованием сертифицированного программного обеспечения и оценку точности, строить картографическое изображение объекта недвижимости. Кадастровый инженер – единственный, кто несет ответственность за правильность процедуры согласования границ земельного участка. В полномочиях кадастрового инженера – устанавливать личности клиентов, проверять их паспорта, оценивать юридическую силу правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов для объектов недвижимости, принимать решение об установлении границ земельного участка в случае земельного спора. Не слишком ли много полномочий и обязанностей для одного человека?

Тенденции государственного регулирования таковы, что с каждым вновь принятым федеральным законом, касающимся вопросов кадастра, государство все более утрачивает контролирующую функцию – сначала отмена обязательного лицензирования землеустроительной деятельности, дальнейшая работа по отмене лицензирования геодезической и картографической деятельности, отмена утверждения должностными лицами орга-

на кадастрового учета землеустроительной документации и т. д. Полномочия чиновника в кадастровой деятельности уменьшились. Каковы последствия?

По данным специалистов Некоммерческого партнерства «Организация деятельности кадастровых инженеров», за последние три года число землеустроительных организаций возросло в сотни раз. Поэтому сейчас существует тенденция к объединению законопослушных и соблюдающих технологию организаций в профессиональные сообщества. Специалисты понимают, что сообща им будет легче решить проблемы, связанные с недобросовестной конкуренцией и постоянно меняющимся законодательством по вопросам землеустройства и кадастра.

НП «Кадастровые инженеры» – первая в России саморегулируемая организация в сфере кадастровой деятельности, внесенная в Государственный реестр СРО. Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Некоммерческое партнерство «Организация деятельности кадастровых организаций» 28 октября 2009 г. внесено в Государственный реестр саморегулируемых организаций. Таким образом, Партнерство стало первой официально зарегистрированной саморегулируемой организацией кадастровых инженеров в Российской Федерации. Сегодня – это крупнейшее профессиональное сообщество в области кадастровой деятельности, объединившее в своих рядах около 400 юридических лиц, считающихся в соответствии с Законом о кадастре кадастровыми инженерами. Сеть подразделений Партнерства охватывает свыше 30 регионов России (рис.13).

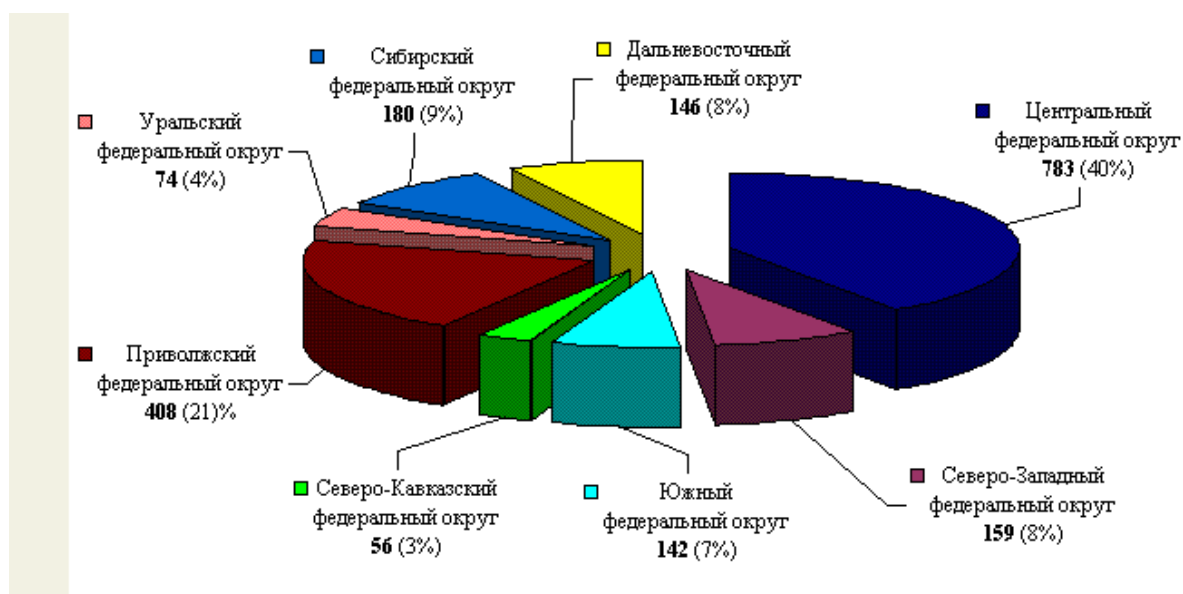


Рис. 13. Количество членов НП «Кадастровые инженеры» по федеральным округам на 23 октября 2012 года

Как видно из рис. 13, наибольшее число членов НП «Кадастровые инженеры» приходится на Центральный Федеральный округ, Приволжский Федеральный округ занимает по данному показателю второе место.

Свою деятельность НП «Кадастровые инженеры» осуществляет на основе стандартов и правил деятельности, разработанных в соответствии с законодательством и с учетом мирового опыта. Для обеспечения ответственности членов Партнерства перед потребителями кадастровых услуг сформирован компенсационный фонд, деятельность каждого члена НП «Кадастровые инженеры» застрахована.

Структура НП «Кадастровые инженеры» представлена на рис.14.

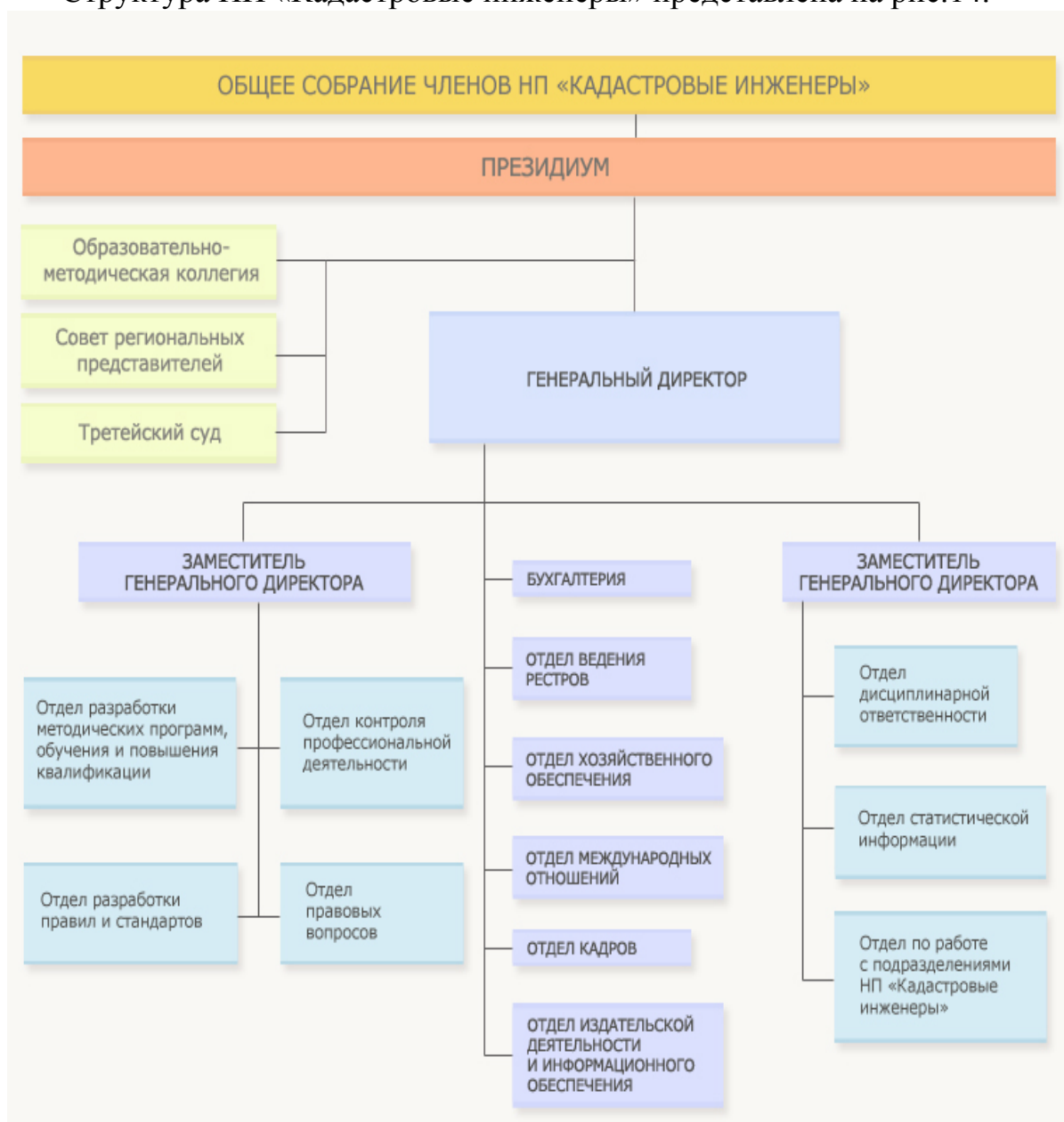


Рис. 14. Организационная структура НП «Кадастровые инженеры»

В Приволжском Федеральном округе насчитывается 408 членов НП «Кадастровые инженеры» (по состоянию на декабрь 2012 года) (рис. 15), показывает распределение членов Партнерства по регионам ПФО.

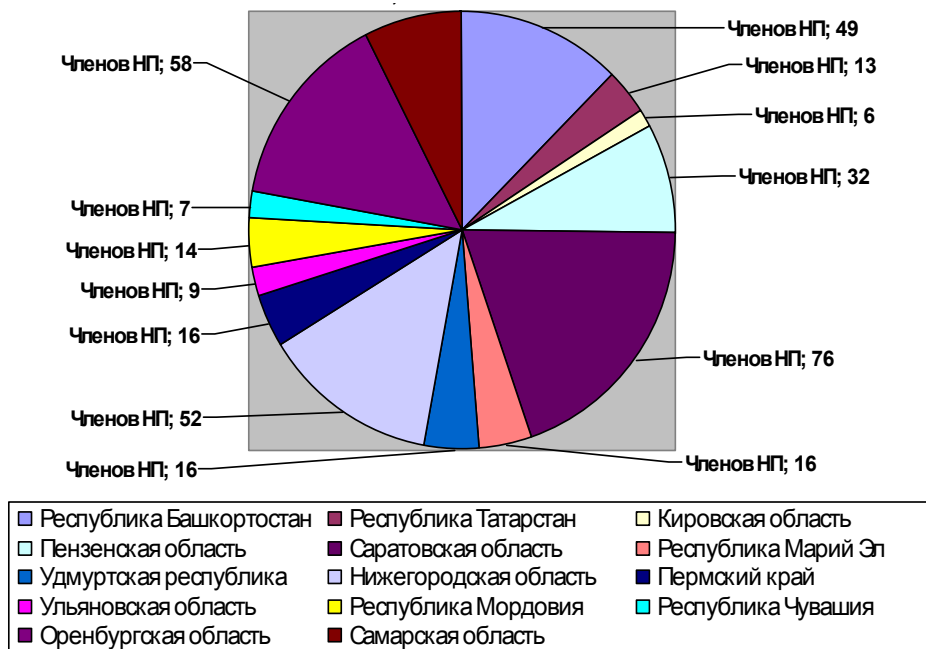


Рис. 15. Число членов НП «Кадастровые инженеры» на декабрь 2012 года

4. СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ОРГАНИЗАЦИОННЫХ СТРУКТУР, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ВЕДЕНИЕ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

4.1. История развития и деятельности структур Роснедвижимости, Росрегистрации и Роскартографии

4.1.1. Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Пензенской области (Управление Роснедвижимости по Пензенской области)

В целях осуществления новой земельной политики, создания условий для рационального использования земель, воспроизводства плодородия почв, сохранения и улучшения природной среды, равноправного развития всех форм хозяйствования при переходе к социально-ориентированной рыночной экономике в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 25 октября 1990 г. № 466 «Вопросы государственного комитета РСФСР по земельной реформе», на основании приказа Государственного комитета РСФСР по земельной реформе от 24 декабря 1990 г. № 4 создан Комитет по земельной реформе и земельным ресурсам Пензенской области.

1991 год – В Структуру Комитета входили 5 отделов аппарата и в соответствии с решением Исполкома Областного Совета народных депутатов от 21 ноября 1990 г. № 378 «О создании областного комитета по земельной реформе и земельным ресурсам» и на основании приказа Государственного комитета РСФСР по земельной реформе от 24 декабря 1990 г. № 4 созданы комитеты по земельной реформе и земельным ресурсам в районах и городах Пензенской области, которые входят в подчинение областного комитета по земельной реформе и земельным ресурсам.

1993 год – На основании приказа Комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству от 18 января 1993 года № 3 Комитет по земельной реформе и земельным ресурсам Пензенской области реорганизован в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству, городские и районные комитеты также реорганизованы в комитеты по земельным ресурсам и землеустройству.

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Пензенской области являлся органом государственного управления земельными ресурсами в области с целью создания необходимых условий рационального использования земель, сохранения и улучшения природной среды, равноправного развития всех форм хозяйствования на земле.

Комитет области входит в структуру Комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству и находится в его подчинении.

При городских и районных Комитетах по земельным ресурсам и землеустройству созданы кадастровые бюро.

1996 год – Указом Президента РФ № 1177 от 14.08.96 г. Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству переименован в Государственный комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству (Госкомзем России).

1999 год – В соответствии с приказом Госкомзема России от 20.12.99 г. № 109 «О создании Федерального государственного учреждения «Земельная кадастровая палата» по Пензенской области», на основании приказа от 26 декабря 1999 года № 57 проведена реструктуризация Комитета по земельным ресурсам и землеустройству г. Пензы, исключены кадастровые бюро из его структуры. Проведена реструктуризация райгоркомземов, по мере создания филиалов ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Пензенской области.

2002 год – В соответствии с приказом Комзема по Пензенской области городские и районные комземы были реорганизованы (укрупнены) в межрайонные комитеты по земельным ресурсам и землеустройству. В Структуре Комитета 13 межрай(гор)комземов.

2004 год – В соответствии с Указом Президента РФ № 314 от 09.03.2004г. «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» Федеральная служба земельного кадастра России (Росземкадастр) преобразована в Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость).

Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.09.2004 года № 255 «Об утверждении структуры территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости» Комитет по земельным ресурсам и землеустройству по Пензенской области переименован в Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Пензенской области (Управление Роснедвижимости по Пензенской области). Положение об Управлении Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Пензенской области утверждено приказом Роснедвижимости от 28.12.04г. № П/116.

2005 год – в структуру Управления Роснедвижимости по Пензенской области входили 6 отделов.

2009 год -25 декабря 2008 года президентом был издан указ 1847 «О федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картогра-

фии» в соответствии с указом Федеральная регистрационная служба переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, на которую возложены функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации. Этим указом было упразднено Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) и Федеральное агентство картографии и геодезии, эти органы с 1 марта 2009 года упрочнены и их функции переданы новой службе (Росреестр).

В рамках создания единой федеральной системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимости, на основании приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 07.08.2009 № 319 «Об утверждении схемы размещения территориальных органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» и в соответствии с Планом-графиком формирования единых территориальных органов Росреестра, утвержденным приказом Росреестра от 24.08.2009 № 206, в период с 1 сентября по 1 декабря 2009 года осуществлялась реорганизация ряда территориальных органов Росреестра. Реорганизация осуществлялась в форме слияния или присоединения. В частности, в Пензенской области реорганизация осуществлена в форме присоединения управлений Роснедвижимости к управлениям Росрегистрации.

4.1.2. Федеральная служба государственной регистрации (Росрегистрация)

Федеральная регистрационная служба и ее территориальные органы осуществляли государственную регистрацию прав в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации (*подпункт 1 пункта 6 Положения о Федеральной регистрационной службе, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 13 октября 2004 г. №1315 «Вопросы Федеральной регистрационной службы»*).

В соответствии с *Федеральным законом от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»* государственная регистрация прав – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обре-

менения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация прав является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Указом Президента Российской Федерации от 13 октября 2004 года №1315 была образована Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация), которой переданы функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регистрации общественных объединений и политических партий, функции по контролю и надзору в сфере адвокатуры и нотариата.

Приказом Федеральной регистрационной службы от 10.12.2004 г. №4 утверждена структура территориального органа ФРС. В соответствии с данной структурой в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области образованы отделы и составлено штатное расписание, которое 29.12.2004 г. утверждено директором Федеральной регистрационной службы.

25 декабря 2008 года президентом был издан указ 1847 «О федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» в соответствии с указом Федеральная регистрационная служба переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, на которую возложены функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

4.1.3. Федеральное агентство геодезии и картографии (Роскартография)

Федеральное агентство геодезии и картографии (Роскартография) — федеральный орган исполнительной власти, осуществлявший специальные исполнительные, контрольные, разрешительные и надзорные функции при производстве геодезических, астрономо-геодезических, гравиметрических, топографических, топографо-геодезических в составе маркшейдерских работ и инженерных изысканий, аэрокосмосъёмочных, картографических, картоиздательских и кадастровых работ, создании цифровых, электронных карт и геоинформационных систем.

Образовано как Высшее геодезическое управление (ВГУ) 15 марта 1919 года. 10 мая 1967 года преобразовано в Главное управление геодезии

и картографии при Совете Министров СССР. 20 апреля 1991 было учреждено Главное управление геодезии и картографии при Совете Министров РСФСР (Главкартография РСФСР). 30 сентября 1992 г. образована Федеральная служба геодезии и картографии России.

В соответствии с федеральным законом «О наименованиях географических объектов» №152-ФЗ от 18 декабря 1997 года участвует в работах по созданию Государственного каталога географических названий «в целях обеспечения единообразного и устойчивого употребления в Российской Федерации наименований географических объектов и сохранения указанных наименований».

Указом Президента РФ от 12.05.2008 №724 и Постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 №431 передана в ведение Министерства экономического развития и торговли РФ (с мая 2008 – Министерство экономического развития)

Указом Президента РФ от 31.12.2008 упразднено с 1 марта 2009 года; функции переданы Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (реорганизованной Росрегистрации).

В настоящее время Федеральное агентство геодезии и картографии (Роскартография) упразднено.

4.2. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, навигационного обеспечения транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства Российской Федерации), а также функции по осуществлению государственного геодезического надзора, государственного земельного контроля, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью арбитражных управляющих и

саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, государственного метрологического надзора в области геодезической и картографической деятельности.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области наименований географических объектов.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим ведение государственного реестра саморегулируемых организаций, в отношении которых не определен уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю (надзору) за их деятельностью, находится в ведении Министерства экономического развития Российской Федерации.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

4.2.1. Регламентирующие документы

Регламентирующими документами являются:

1. *Указ Президента Российской Федерации от 25.12.2008 г. №1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».*

Данным указом:

1. Федеральная регистрационная служба переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

2. На Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии возложены функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной реги-

страции прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

3. Федеральное агентство геодезии и картографии и Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости упразднено.

4. Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии переданы функции упраздняемых Федерального агентства геодезии и картографии и Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

5. Установлено, что Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является правопреемником Федерального агентства геодезии и картографии и Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, в том числе по обязательствам, возникшим в результате исполнения судебных решений.

6. Настоящий Указ вступил в силу с 1 марта 2009 г.

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

4.2.2 Структура

Руководитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – и.о. главного государственного регистратора Российской Федерации Антипина Наталья Николаевна

Структура центрального аппарата

⇒ Управление государственной регистрации прав и выдачи информации.

⇒ Управление контроля и методического обеспечения в сфере регистрации прав и кадастрового учета.

⇒ Управление планирования, организации и контроля.

⇒ Управление делами.

⇒ Финансово-экономическое управление.

⇒ Административное управление.

⇒ Контрольно-ревизионное управление.

⇒ Управление по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций.

⇒ Управление государственной службы и кадров.

⇒ Управление технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства.

- ⇒ Управление эксплуатации информационно-коммуникационных систем.
- ⇒ Отдел мобилизационной подготовки.
- ⇒ Отдел по защите государственной тайны.
- ⇒ Управление информационных технологий.
- ⇒ Управление оценки объектов недвижимости.
- ⇒ Управление государственного земельного контроля, землеустройства и мониторинга земель.
- ⇒ Управление комплексного развития и целевых программ.
- ⇒ Управление мониторинга и повышения качества государственных услуг.
- ⇒ Правовое управление.
- ⇒ Управление государственного геодезического, метрологического надзора и наименований географических объектов.
- ⇒ Управление инфраструктуры пространственных данных и навигационного обеспечения.

Территориальные органы

В Пензенской области территориальным органом является Управление Росреестра, руководитель – Кудинов Игорь Александрович

Подведомственные организации

В Пензенской области подведомственной организацией является Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Пензенской области. Создано приказом Государственного комитета РФ по земельной политике от 20.12.1999 г. № 109 в соответствии с постановлением Правительства РФ от 22.09.1999 г., № 1056 «Об утверждении положения о Государственном комитете Российской Федерации по земельной политике», преобразованного затем в Федеральную службу земельного кадастра России. Указом Президента РФ от 9 марта 2004г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» Федеральная служба земельного кадастра России была преобразована в Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 19.08.2004 г. № 418 «Об утверждении Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости» ФГУ ЗКП находится в ведении Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

Учреждение является государственной некоммерческой организацией, созданной для исполнительных функций, возложенных на Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости по оказанию государственных

услуг в сфере ведения государственного земельного кадастра и государственного кадастра объектов недвижимости, а также ведению государственного технического учета объектов градостроительной деятельности.

Полное официальное наименование Учреждения – Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Пензенской области. Сокращенное наименование – ФГУ «ЗКП» по Пензенской области.

К основным задачам Учреждения относятся обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного кадастра объектов недвижимости и государственного технического учета объектов недвижимости, относящихся к объектам градостроительной деятельности.

Во исполнении указанных задач Учреждение осуществляет следующие функции:

1) обеспечивает предоставление заинтересованным лицам:

– в установленной форме (в форме кадастровых планов земельных участков и территорий) официальных сведений государственного земельного кадастра;

– в установленной форме (после издания соответствующих нормативных правовых актов) официальных сведений государственного кадастра объектов недвижимости;

– сведений, содержащихся в каталогах земельных участков (после издания соответствующих нормативных правовых актов – в каталогах объектов недвижимости), в том числе налоговым органам, а также органам, имеющим в установленных законом случаях право осуществлять проверку наличия или розыск имущества;

– иных производных кадастровых документов (включая информационные, статистические и аналитические материалы, созданные на основе сведений каталогов земельных участков и дежурных кадастровых карт кадастровых кварталов;

2) проверку документов, представляемых для проведения государственного кадастрового учета, на наличие необходимых для учета сведений и их соответствие сведениям, содержащимся в кадастре, а также на отсутствие в них иных оснований для отказа или приостановления государственного кадастрового учета;

3) проверку документов, представляемых для проведения государственного технического учета, на полноту и непротиворечивость, содержащихся в них сведений;

4) формирование кадастровых дел;

5) прием и регистрацию документов, необходимых для проведения государственного кадастрового учета земельных участков, а после издания соответствующих нормативных правовых актов – иных объектов недвижимости, а также документов, необходимых для проведения технического учета объектов градостроительной деятельности;

6) государственный кадастровый учет земельных участков (включая постановку на учет вновь образованных земельных участков, учет текущих изменений характеристик существующих земельных участков, снятие с кадастрового учета прекративших существование земельных участков), а после издания соответствующих нормативных правовых актов – государственный кадастровый учет иных объектов недвижимости;

7) обеспечение осуществления государственного технического учета объектов недвижимости (в том числе прием и регистрацию документов, необходимых для проведения технического учета и предоставления сведений об объектах недвижимости, отнесенных к объектам градостроительной деятельности);

8) ведение дежурных кадастровых карт кадастровых кварталов;

9) каталогизацию земельных участков и объектов недвижимости, учтенных в соответствующем кадастровом округе;

10) осуществляет издание и публикацию публичных каталогов недвижимости и публичных кадастровых карт;

11) готовит и направляет в Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Белгородской области предложения по изменению кадастрового деления территории кадастрового округа и по определению конкретных размеров платы за предоставление сведений государственного земельного кадастра, а также их копирование (документирование);

12) прием заинтересованных лиц по вопросам, входящим в компетенцию Учреждения:

13) рассмотрение в установленный срок обращений правообладателей объектов недвижимого имущества, иных заинтересованных лиц, органов государственной власти и местного самоуправления по вопросам нарушения их прав при учете объектов недвижимости, а также принятие по ним решений и подготовка ответов;

14) оказание консультативно-методической помощи по вопросам ведения государственного земельного кадастра, а после издания соответствующих нормативных правовых актов – по вопросам ведения государственного кадастра объектов недвижимости;

15) проведение разъяснительной работы по вопросам формирования и учета недвижимости с правообладателями недвижимого имущества (гражданами и юридическими лицами), а также со специалистами по формированию и учету объектов недвижимости;

16) хранение основных и вспомогательных документов государственного земельного кадастра и государственного кадастра объектов недвижимости.

Структурные подразделения представлены в прил. 4.

4.2.3. Полномочия

1. Осуществляет в установленном законодательством Российской Федерации порядке:

– государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним;

– ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

– государственный кадастровый учет недвижимого имущества;

– ведение государственного кадастра недвижимости;

– ведение государственного реестра кадастровых инженеров;

– ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;

– ведение сводного государственного реестра арбитражных управляющих и единого государственного реестра саморегулируемых организаций арбитражных управляющих;

– надзор за исполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

– контроль (надзор) за соблюдением саморегулируемыми организациями арбитражных управляющих федеральных законов и иных нормативных правовых актов, регулирующих деятельность саморегулируемых организаций;

– допуск арбитражных управляющих и руководителей саморегулируемых организаций арбитражных управляющих к сведениям, составляющим государственную тайну;

– ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;

– контроль за проведением землеустройства;

- государственный мониторинг земель в Российской Федерации (за исключением земель сельскохозяйственного назначения);
- государственный земельный контроль;
- предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним;
- предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости;
- государственный метрологический надзор в области геодезической и картографической деятельности;
- государственный геодезический надзор за геодезической и картографической деятельностью, передачей геодезических и картографических материалов и данных в картографо-геодезические фонды, а также за хранением и использованием этих материалов и данных;
- лицензирование геодезической деятельности;
- лицензирование картографической деятельности;
- создание и ведение Государственного каталога географических названий;
- нормализацию наименований географических объектов на русском языке;
- рассмотрение и экспертизу предложений о присвоении наименований географическим объектам и переименовании географических объектов.

2. Организует:

- проведение государственной кадастровой оценки земель;
- проведение землеустройства в соответствии с решениями федеральных органов государственной власти;
- подготовку землеустроительной документации для делимитации и демаркации государственной границы Российской Федерации, а также для установления границ субъектов Российской Федерации, границ муниципальных образований;
- работы по созданию, внедрению, сопровождению и ведению автоматизированной системы Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, автоматизированной системы государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества, а также информационно-коммуникационной системы, необходимой для функционирования данных автоматизированных систем;
- определение параметров фигуры Земли и в этих целях внешнего гравитационного поля;

- создание и обновление государственных топографических карт и планов в графической, цифровой, фотографической и иных формах, точность и содержание которых обеспечивают решение общегосударственных, оборонных, научно-исследовательских и иных задач, издание этих карт и планов, а также осуществление топографического мониторинга;
- создание, развитие и поддержание в рабочем состоянии государственных нивелирных и геодезических сетей, в том числе гравиметрических фундаментальной и первого класса, плотность и точность которых обеспечивают создание государственных топографических карт и планов, решение общегосударственных, оборонных, научно-исследовательских и иных задач;
- дистанционное зондирование Земли в целях обеспечения геодезической и картографической деятельности;
- геодинамические исследования на базе геодезических и космических измерений;
- создание и ведение в пределах своей компетенции федерального и территориальных картографо-геодезических фондов Российской Федерации;
- создание и ведение в пределах своей компетенции географических информационных систем федерального и регионального назначения;
- проектирование, составление и издание общегеографических, политико-административных, научно-справочных и других тематических карт и атласов межотраслевого назначения, а также учебных картографических пособий;
- проведение в пределах своей компетенции геодезических, картографических, топографических и гидрографических работ в целях обеспечения обороны и безопасности Российской Федерации;
- геодезическое, картографическое, топографическое и гидрографическое обеспечение делимитации, демаркации и проверки прохождения линии государственной границы Российской Федерации, а также делимитации морских пространств Российской Федерации;
- обеспечение геодезическими, картографическими, топографическими и гидрографическими материалами и данными об установлении и изменении границ субъектов Российской Федерации, границ муниципальных образований;
- картографирование Антарктиды, континентального шельфа Российской Федерации, территорий иностранных государств и Мирового океана;
- производство геодезических и гидрографических работ в океанах и морях в целях обеспечения безопасности общего мореплавания;

- установление единых государственных систем координат, высот и гравиметрических измерений;
- установление единого масштабного ряда государственных топографических карт и планов;
- установление в пределах своей компетенции местных систем координат;
- службу контроля деформации земной поверхности, входящую в федеральную систему сейсмологических наблюдений и прогноза землетрясений;
- создание в пределах своей компетенции картографической и геодезической основы государственного кадастра недвижимости.

3. Создает метрологическую службу и (или) определяет должностных лиц в целях организации деятельности по обеспечению единства измерений в области геодезии и картографии.

4. Обеспечивает соблюдение правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости.

5. Составляет в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, протоколы об административных правонарушениях, рассматривает в установленном порядке дела об административных правонарушениях и налагает административные штрафы.

6. Проводит в установленном порядке проверки деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих.

7. Проводит государственную экспертизу землеустроительной документации.

8. Обращается в установленном порядке:

- в арбитражный суд с заявлениями об исключении саморегулируемых организаций арбитражных управляющих из единого государственного реестра саморегулируемых организаций арбитражных управляющих в случаях, предусмотренных федеральными законами;

- в суд с заявлением о привлечении арбитражного управляющего или саморегулируемой организации арбитражных управляющих к административной ответственности;

- в суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;

- в суд с заявлением об исправлении кадастровой ошибки (ошибок) в сведениях государственного кадастра недвижимости.

9. Оказывает поддержку саморегулируемым организациям арбитражных управляющих и арбитражным управляющим в ходе осуществления процедур банкротства, связанных с вопросами трансграничной несостоятельности.

10. Участвует в организации подготовки арбитражных управляющих, проведении и приеме теоретического экзамена по единой программе их подготовки.

11. Утверждает состав комиссии по приему теоретического экзамена по единой программе подготовки арбитражных управляющих.

12. Осуществляет в порядке и пределах, определенных федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, полномочия собственника в отношении федерального имущества, необходимого для обеспечения исполнения функций федерального органа государственной власти, в том числе имущества, переданного подведомственным организациям.

13. Осуществляет функции главного администратора доходов бюджета в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

14. Принимает решение о возврате (зачете) излишне уплаченных (взысканных) средств от платежей в федеральный бюджет, администрирование которых возложено на Службу, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

15. Руководит деятельностью своих территориальных органов, анализирует их деятельность и разрабатывает меры по ее совершенствованию.

16. Осуществляет экономический анализ и утверждение экономических показателей деятельности подведомственных федеральных государственных унитарных предприятий, проводит в подведомственных организациях проверки финансово-хозяйственной деятельности и использования имущественного комплекса, а также разрабатывает меры по совершенствованию деятельности подведомственных организаций.

17. На основании решений Правительства Российской Федерации осуществляет функции государственного заказчика федеральных целевых, научно-технических и инновационных программ и проектов в установленной сфере деятельности.

18. В установленном законодательством Российской Федерации порядке размещает заказы и заключает государственные контракты, а также иные гражданско-правовые договоры на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для обеспечения нужд Службы, а также для иных государственных нужд в установленной сфере деятельности.

19. Осуществляет функции главного распорядителя средств федерального бюджета, предусмотренных на содержание центрального аппарата Службы, ее территориальных органов и подведомственных федеральных государственных учреждений, а также на реализацию возложенных на них функций.

20. Организует и обеспечивает мобилизационную подготовку и мобилизацию, а также проведение мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по повышению устойчивости работы центрального аппарата

Службы, ее территориальных органов и подведомственных организаций в условиях военного времени и при возникновении чрезвычайных ситуаций в мирное время.

21. Осуществляет кадровое обеспечение центрального аппарата Службы и ее территориальных органов, организует профессиональную подготовку, переподготовку, повышение квалификации и стажировку кадров.

22. Обеспечивает в пределах своей компетенции защиту сведений, составляющих государственную и иную охраняемую законом тайну, а также контроль и координацию деятельности по защите таких сведений в подведомственных организациях.

23. Организует прием граждан, обеспечивает своевременное и в полном объеме рассмотрение их устных и письменных обращений с уведомлением граждан о принятии решений в установленный законодательством Российской Федерации срок.

24. Проводит в установленном порядке проверки по вопросам, относящимся к установленной сфере деятельности Службы, принимает по их результатам меры, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

25. Осуществляет в установленном законодательством Российской Федерации порядке международное сотрудничество по вопросам, относящимся к установленной сфере деятельности.

26. Осуществляет в соответствии с законодательством Российской Федерации работу по комплектованию, хранению, учету и использованию архивных документов Службы.

27. Осуществляет иные полномочия в установленной сфере деятельности, если такие полномочия предусмотрены федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

4.3. Деятельность Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пензенской области

4.3.1. Оперативные показатели деятельности

Оперативные показатели деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области за 9 месяцев 2012 года представлены в табл. 21 и 22.

Таблица 21

Оперативные показатели деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области за 9 месяцев 2012 года

Наименование показателей	Показатели за период			Показатели за месяц		
	2011 г. 9 месяца(ев)	2012 г. 9 месяца(ев)	% Рост / снижение	2011 г. сентябрь	2012 г. сентябрь	% Рост / снижение
1	2	3	4	5	6	7
Показатели по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним						
Количество регистрационных действий	202 009	217 258	+ 7,5	25 523	27 180	+ 6,5
Выдано справок и выписок из ЕГРП	192 845	205 087	+ 6,3	20 274	14 982	- 26,1
Показатели по государственному земельному контролю						
Количество проведенных проверок соблюдения земельного законодательства	3 987	4 114	+ 3,2	515	499	- 3,1
Выявлено нарушений земельного законодательства	855	925	+ 8,2	100	95	- 5,0
Показатели по государственному кадастровому учету недвижимости						
Количество земельных участков, поставленных на учет в ГКН всего (по состоянию последнюю дату отчетного периода)	601 079	609 013	+ 1,3	---	---	---
Количество земельных участков, снятых с учета в ГКН всего (по состоянию последнюю дату отчетного периода)	43 561	49 817	+ 14,4	---	---	---
Поставлено на учет земельных участков в ГКН (в отчетном периоде)	13 125	10 806	- 17,7	1 141	1 180	+ 3,4
Снято с учета земельных участков в ГКН (в отчетном периоде)	6 787	4 666	- 31,3	384	551	+ 43,5
Количество документов, подготовленных по запросам	66 126	121 262	+ 83,4	8 329	7 689	- 7,7

Продолжение табл. 21

1	2	3	4	5	6	7
Количество кадастровых выписок о земельных участках и кадастровых паспортов земельных участков, подготовленных по заявлениям	16 445	16 141	-1,8	1 573	1 590	+ 1,1
Показатели по ведению землеустройства						
Количество исполненных обращений заинтересованных лиц в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства	1 322	672	-49,2	134	19	-85,8
Показатели в сфере геодезии и картографии						
Выдано лицензий на осуществление геодезической и картографической деятельности	6	2	-66,7	1	0	-100,0
Количество проведенных проверок соблюдения законодательства в сфере геодезической и картографической деятельности	10	20	+100,0	2	3	+50,0
Выявлено нарушений законодательства в сфере геодезической и картографической деятельности	2	0	-100,0	0	0	0
Количество принятых пакетов документов на государственную регистрацию прав и сделок						
Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пензенской области	132	125224	+ 94766,7	78	15584	+ 19879,5
Управлением Росреестра по Пензенской области	221550	134095	- 39,5	26611	14498	- 45,5
Исполнение государственных услуг в электронном виде (количество принятых заявлений)						
Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	0	0	0	0	0	0
Предоставление сведений, содержащихся в ЕГРП	815	104595	+ 12733,7	34	4081	+ 11902,9
Постановка объектов недвижимости на государственный кадастровый учет	6	564	+ 9300,0	6	217	+ 3516,7
Предоставление сведений, содержащихся в ГКН, размещение публичных кадастровых карт	4132	12290	+ 197,4	614	1699	+ 176,7

Продолжение табл. 21

1	2	3	4	5	6	7
Количество принятых заявлений на государственную регистрацию прав и сделок						
при личном обращении	221682	259319	+ 17,0	26689	30082	+ 12,7
посредством почтового отправление	0	0	0	0	0	0
с помощью системы предварительной подготовка документов (ИС ППД)	0	0	0	0	0	0
поданного нотариусами	0	0	0	0	0	0
Сведения по работе с обращениями граждан и юридических лиц						
Количество поступивших обращений всего, в том числе:	175	428	+ 144,6	20	40	+ 100,0
- с личного приема граждан	39	188	+ 382,1	2	20	+ 900,0
- письменных обращений	86	192	+ 123,3	13	14	+ 7,7
Рассмотрено обращений всего, в том числе:	193	428	+ 121,8	22	42	+ 90,9
- жалобы признаны обоснованными	4	4	0	0	0	0
Показатели работы по связям с общественностью и СМИ						
Опубликовано материалов о деятельности Управления	513	578	+ 12,7	38	45	+ 18,4
Проведено публичных мероприятий	209	244	+ 16,7	13	17	+ 30,8
Сведения о защите интересов Управления в судах						
Возбуждено судом дел в отчетном периоде с привлечением Управления в качестве ответчика (заинтересованного лица)	86	108	+ 25,6	11	14	+ 27,3
Вступившие в силу решения суда по делам с участием Управления в качестве ответчика (заинтересованного лица):	29	45	+ 55,2	4	4	0
· вынесено в пользу Управления	25	34	+ 36,0	4	3	- 25,0
· вынесено не в пользу Управления (в том числе удовлетворено частично),	4	11	+ 175,0	0	1	
Прекращено дел с участием Управления в качестве ответчика (заинтересованного лица)	52	66	+ 26,9	5	6	+ 20,0

Продолжение табл. 21

1	2	3	4	5	6	7
Показатели по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций						
Количество проведенных проверок саморегулируемых организаций и их филиалов	2	6	+ 200,0	1	0	- 100,0
Количество поступивших жалоб на действие (бездействие) арбитражных управляющих	97	26	- 73,2	5	2	- 60,0
Количество жалоб и обращений, рассмотренных в рамках КоАП РФ, по которым приняты следующие процессуальные решения:	67	13	- 80,6	2	1	- 50,0
- о возбуждении административного дела и проведение административного расследования	13	10	- 23,1	2	1	- 50,0
- вынесено определение об отказе в возбуждении дела об административных правонарушениях	3	0	- 100,0	0	0	0
- составлен протокол об административном правонарушении	16	9	- 43,8	1	1	0
Направлено заявлений и протоколов, в том числе:	16	8	- 50,0	1	1	0
- в арбитражный суд	16	8	- 50,0	1	1	0
- мировым судьям	0	0	0	0	0	0
Показатели по работе с кадрами						
Численность гражданских служащих Управления	440	418	- 5,0	440	418	- 5,0
Численность работников обслуживающего персонала	56	56	0	56	56	0
Количество государственных регистраторов	133	137	+ 3,0	133	137	+ 3,0
Количество государственных инспекторов	52	50	- 3,8	52	50	- 3,8

Окончание табл. 21

1	2	3	4	5	6	7
	Роспись поступлений доходов в федеральный бюджет					
Плата за предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделок с ним, выдачу копий договоров и иных документов, содержащих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме (321 1 13 01030 01 6000 130)	22 152,3	20 995,4	-5,2	2 808,4	2 071,6	-26,2
Государственная пошлина за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним (1 08 0702 01 4(1)000 110)	30,0	0,0		30,0	0,0	
	178 273,6	195 891,7	+9,9	22 681,0	18 183,2	-19,9
Государственная пошлина за совершение действий, связанных с лицензированием, с проведением аттестации в случаях, когда аттестация предусмотрена законодательством (108 07081 01 1000 110)	76,9	11,1	-85,6	43,6	8,1	-81,4
ИТОГО:	200 532,8	216 898,2	+8,2	25 563,0	20 262,9	-20,7
Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба, зачисляемые в бюджет муниципальных районов (32111690040046000140)	47,8	17,5	-63,4	2,5	0,0	-100,0
В т.ч. возвраты по КБК: с начала года 3						
32110807020011000110	3 139,4	3 059,4	-2,5	450,4	305,5	-32,2
32111301040010000130	429,6	642,9	+49,7	36,1	68,9	+90,9
32110807020014000110	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0
Итого возвратов:	3 569,0	3 702,3	+3,7	486,5	374,4	-23,0

Таблица 22

Оперативные показатели деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области за 9 месяцев 2012 года по количеству регистрационных действий

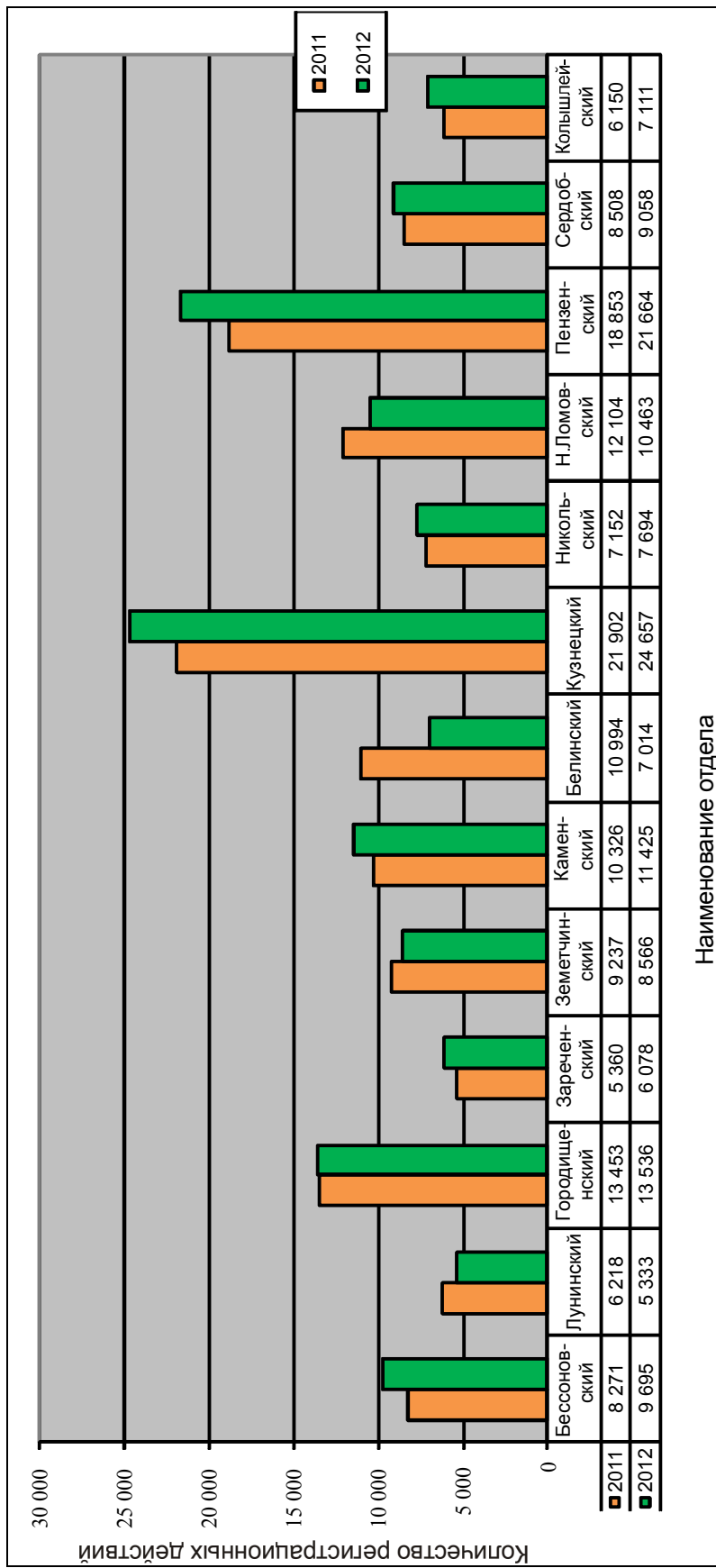
№ п/п	Наименование отдела, сектора	Количество регистрационных действий						Среднее на 1 регистратора в месяц			Выдано выписок и справок из ЕГРП за 9 месяца(ев)		%
		Всего за 9 месяцев(ев)		%		2011		2012		2011	2012		
		2011	2012			2011	2012	2011	2012				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
1	Бессоновский	8 271	9 695	+17,2	234,2	278,5	2 694	2 968	+10,2				
2	Лунинский	6 218	5 333	-14,2	418,8	251,2	2 261	2 115	-6,5				
	Лунинский	3 457	3 692	+6,8			1 391	1 627	+17,0				
	Иссинский	2 761	1 641	-40,6			870	488	-43,9				
3	Городищенский	13 453	13 536	+0,6	400,6	617,1	4 884	4 462	-8,6				
	Городищенский	7 528	8 202	+9,0			3 051	2 697	-11,6				
	Шемьшейский	3 795	3 297	-13,1			1 303	1 333	+2,3				
4	Лопатинский	2 130	2 037	-4,4			530	432	-18,5				
	Зареченский	5 360	6 078	+13,4	141,6	180,9	4 536	4 775	+5,3				
	Земетчинский	9 237	8 566	-7,3	257,2	235,1	3 441	3 102	-9,9				
5	Земетчинский	4 090	4 111	+0,5			1 539	1 000	-35,0				
	Башмаковский	3 169	2 999	-5,4			1 285	1 172	-8,8				
	Вадинский	1 978	1 456	-26,4			617	930	+50,7				
6	Каменский	10 326	11 425	+10,6	191,1	223,5	6 841	7 726	+12,9				
	Каменский	7 962	8 641	+8,5	90,0		5 096	3 643	-28,5				
	Пачелмский	2 364	2 784	+17,8			1 745	4 083	+134,0				

Продолжение табл. 22

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
7	Белинский	10 994	7 014	-36,2	368,5	182,9	2 878	2 714	-5,7
	Белинский	8 328	4 740	-43,1			1 483	1 363	-8,1
	Тамалинский	2 666	2 274	-14,7			1 395	1 351	-3,2
8	Кузнецкий	21 902	24 657	+12,6	271,3	382,6	9 592	9 406	-1,9
	Кузнецкий	17 251	19 930	+15,5			6 842	6 745	-1,4
	Неверкинский	2 681	2 654	-1,0			1 160	1 440	+24,1
9	Камешкирский	1 970	2 073	+5,2			1 590	1 221	-23,2
	Никольский	7 152	7 694	+7,6	301,3	285,5	3 747	3 036	-19,0
	Никольский	5 083	5 015	-1,3			2 161	2 078	-3,8
10	Сосновоборский	2 069	2 679	+29,5			1 586	958	-39,6
	Н.Ломовский	12 104	10 463	-13,6	429,7	270,8	6 003	4 955	-17,5
	Н.Ломовский	5 428	6 010	+10,7			3 522	3 475	-1,3
11	Наровчатский	3 647	1 931	-47,1			1 216	582	-52,1
	Спасский	3 029	2 522	-16,7			1 265	898	-29,0
	Пензенский	18 853	21 664	+14,9	380,4	514,1	5 431	5 665	+4,3
12	Пензенский	11 201	14 511	+29,6			3 090	3 153	+2,0
	Кондольский	1 494	1 412	-5,5			758	499	-34,2
	Мокшанский	6 158	5 741	-6,8			1 583	2 013	+27,2
13	Сердобский	8 508	9 058	+6,5	210,6	202,2	3 649	3 784	+3,7
	Сердобский	7 006	7 162	+2,2			3 035	2 509	-17,3
	Бековский	1 502	1 896	+26,2			614	1 275	+107,7
13	Кольшлейский	6 150	7 111	+15,6	194,3	229,7	3 390	2 546	-24,9
	Кольшлейский	3 781	3 659	-3,2			2 113	1 687	-20,2
	М.Сердобинский	2 369	3 452	+45,7			1 277	859	-32,7

Окончание табл. 22

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
14	Итого по тер. отделам в районах области	138 528	142 294	+ 2,7	279,6	293,1	59 347	57 254	-3,5
	Железнодорожный	14 956	18 674	+ 24,9	208,4	323,1	8 511	6 638	-22,0
	Октябрьский	21 222	25 280	+ 19,1	234,2	302,0	8 658	10 001	+ 15,5
	Ленинский	12 247	12 243	- 0,0	206,5	145,4	5 504	7 759	+ 41,0
	Первомайский	15 056	18 768	+ 24,7	186,3	208,4	7 701	8 319	+ 8,0
	Пенза (всего)	63 481	74 965	18	209,9	237,4	133 498	147 833	+ 10,7
15	ОВЕГРП	-	-	-	-	-	103 124	113 126	+ 9,7
16	Область (всего)	202 009	217 259	+ 7,5	234,5	247,7	192 845	205 087	+ 6,3



Наименование отдела

Рис. 17. Количество регистрационных действий по отделам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области за 09 месяцев 2012 года

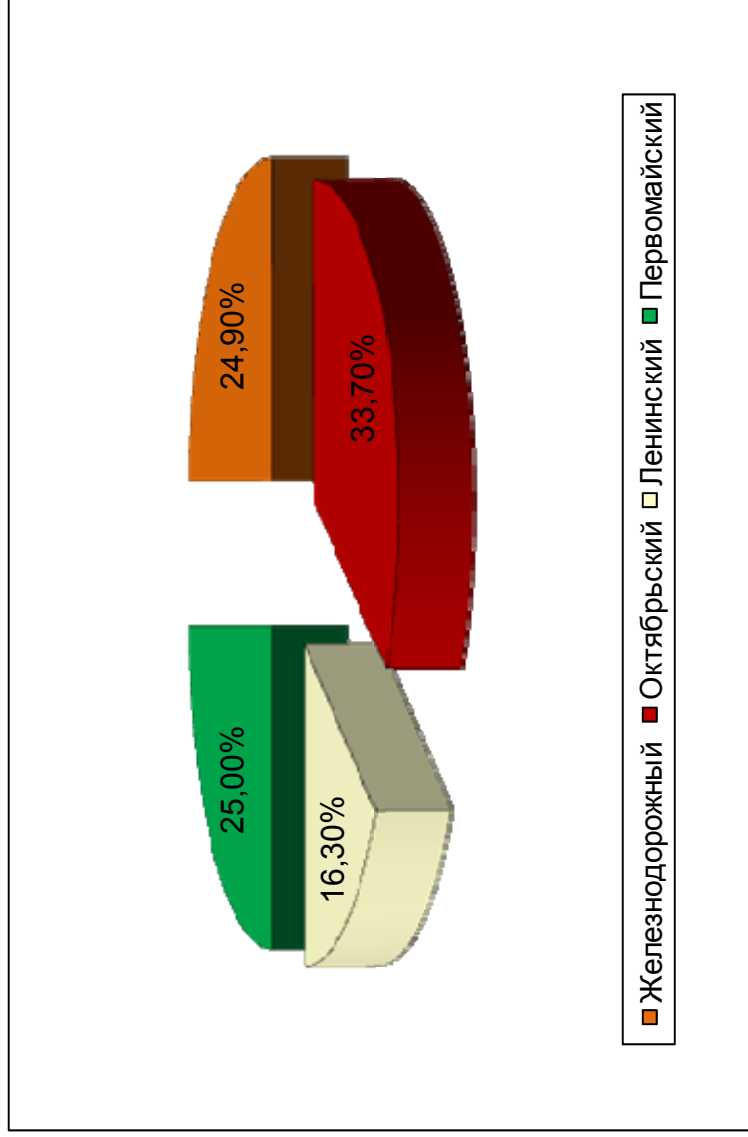


Рис. 18. Регистрационные действия в отделах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Пензе за 9 месяцев 2012 года

4.3.2 Анализ основных показателей деятельности в сфере государственного кадастрового учета

Количество сотрудников филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пензенской области, осуществляющих прием документов и выдачу документов по состоянию на 01.01.2012, составляет 86 человек.

Анализ основных показателей деятельности в сфере государственного кадастрового учета в 2011 году:

- среднее количество обращений в месяц – 9532;
- среднее количество заявлений о постановке на государственный кадастровый учет земельных участков в месяц – 857;
- среднее количество заявлений об учете изменений характеристик земельного участка в месяц – 1210;
- среднее количество запросов о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости в месяц – 7465.

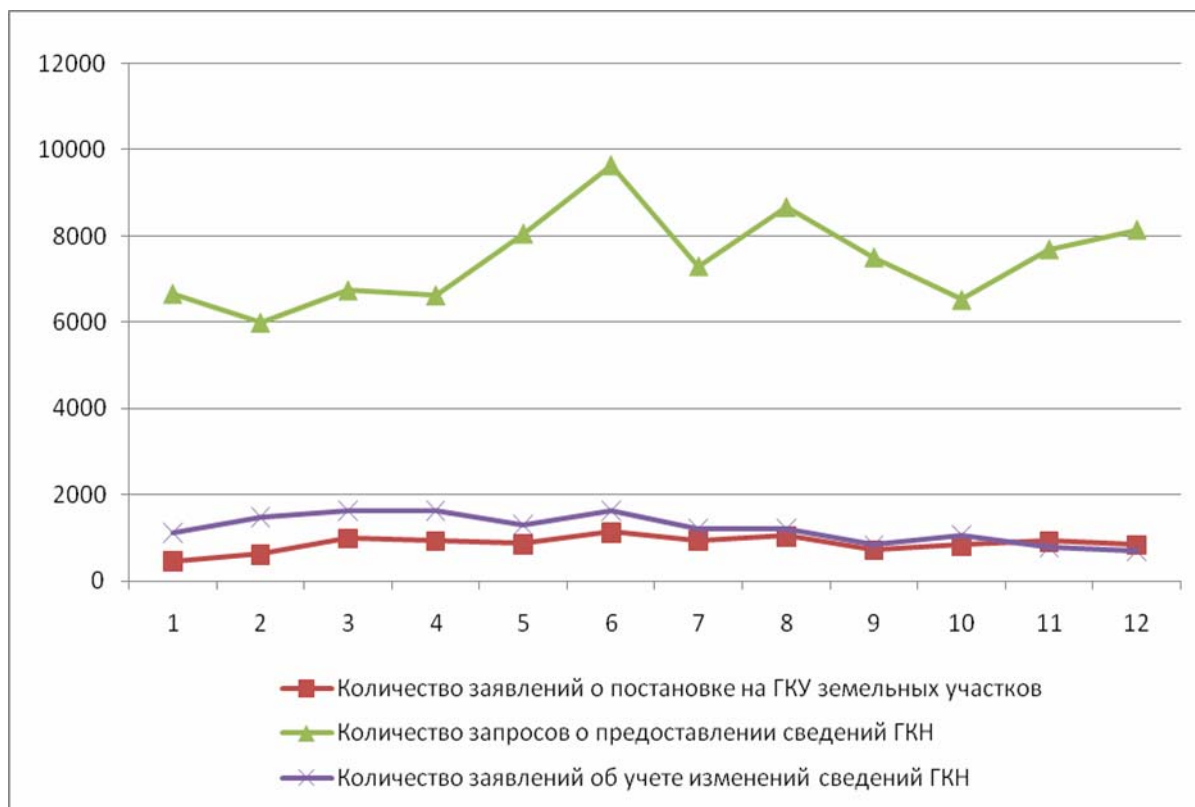


Рис. 19. Динамика основных показателей деятельности в сфере государственного кадастрового учета за 12 мес. 2011 г.

В течение 2011 года по 1 запросу на предоставление сведений государственного кадастра недвижимости было принято решение об отказе, т.к. предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с

федеральным законом (ФЗ «О персональных данных»). По 1000 запросам на предоставление сведений государственного кадастра недвижимости (1,12 % от общего количества поступивших запросов) были приняты решения об отказе в предоставлении сведений ГКН в форме кадастрового паспорта и выданы сведения в форме кадастровой выписки по следующим причинам:

- отсутствуют кадастровые сведения о координатах характерных точек границ земельного участка (0,84 % от общего количества поступивших запросов);

- одна из границ земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с кадастровыми сведениями о последнем (0,08 % от общего количества поступивших запросов);

- в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения об объекте недвижимости – земельном участке, в объеме, необходимом для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, статус земельного участка «архивный» или «аннулированный» (0,2 % от общего количества поступивших запросов).

За 2011 год было принято 2676 решений об отказе в проведении государственного кадастрового учета, что составляет 10,79 % от общего числа поступивших заявлений. Причины отказов в проведении государственного кадастрового учета земельного участка следующие:

- истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении (ч.2 п.6 ст. 27 ФЗ №221 от 24.07.2010) – 37,78 %;

- заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям Федерального закона №221 от 24.07.2010 «О государственном кадастре недвижимости» (ч.2 п.2 ст. 27 ФЗ №221 от 24.07.2010) – 27,47 %;

- противоречие сведений об объектах недвижимости в документах, поступающих в порядке информационного взаимодействия, и сведений, содержащихся о таких объектах в ГКН (за исключением случаев поступления документов для учета изменений объектов недвижимости), отсутствие в представленных (поступивших) документах оснований для внесения в ГКН сведений об объекте недвижимости как о ранее учтенном (Приказ Министерства экономического развития РФ от 4 февраля 2010 г. №42, п.34) – 10,5 %;

- с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо (ч.2 п.5 ст. 27 ФЗ №221 от 24.07.2010) – 8,45 %;

- имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществ-

вляется в соответствии с Федеральным законом №221 от 24.07.2010 «О государственном кадастре недвижимости» (ч.2 п.1 ст. 27 ФЗ №221 от 24.07.2010) – 7,25 %;

– при уточнении границ земельного участка нарушен установленный Федеральным законом №221 от 24.07.2010 «О государственном кадастре недвижимости» порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с Федеральным законом №221 от 24.07.2010 «О государственном кадастре недвижимости» не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ уточненными в порядке разрешения земельного спора (ч.5 п.2 ст. 27 ФЗ №221 от 24.07.2010) – 3,1 %;

– размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не соответствует установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков (ч.3 п.2 ст.27 ФЗ №221 от 24.07.2010) – 1,57 %;

– межевой план, технический план заверен подписью неуправомоченного лица (ч.2 п.7 ст. 27 ФЗ №221 от 24.07.2010) – 1,38 %;

– доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или измененному земельному участку не обеспечен, в том числе путем установления сервитута (ч.3 п.4 ст. 27 ФЗ №221 от 24.07.2010) – 0,82 %;

– земельный участок не является преобразуемым и не подлежит снятию с учета в соответствии с установленными ст.24 Федерального закона №221 от 24.07.2010 «О государственном кадастре недвижимости» особенностями осуществления кадастрового учета при образовании объектов недвижимости (ч.6 ст. 27 ФЗ №221 от 24.07.2010) – 0,6 %;

– одна из границ земельного участка пересекает границу муниципального образования и (или) границу населенного пункта (ч.3 п.5 ст. 27 ФЗ №221 от 24.07.2010) – 0,41 %;

– в результате кадастрового учета площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом №221 от 24.07.2010 «О государственном кадастре недвижимости» требований, больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять про-

центров площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости (ч.5 п.1 ст. 27 ФЗ №221 от 24.07.2010) – 0,26 %;

– объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре, либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленным федеральным законом №221 от 24.07.2010 «О государственном кадастре недвижимости» требованиями (ч.2 п.3 ст. 27 ФЗ №221 от 24.07.2010) – 0,26 %;

– при кадастровом учете в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ, такое изменение не обусловлено образованием земельного участка или уточнением границ (ч.4 ст. 27 ФЗ №221 от 24.07.2010) – 0,15 %.

В 2011 году произошло снижение количества земельных участков, поставленных на учет. Это объясняется тем, что в 2009 и 2010 годах активно проводились работы по сопоставлению баз данных государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра прав. В ГКН вносились ранее учтенные земельные участки, права на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Снижение количества запросов о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости в 2011 году обусловлено вступлением в силу с 17.10.2010 приказа Минэкономразвития «О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, и размерах такой платы» от 30.07.2010г. № 343.

В 2011 году в Филиал поступило 508 обращений организаций, причинами которых стали следующие вопросы:

- установления, изменения и уточнения кадастровой стоимости ЗУ;
- несоответствия сведений ГКН и ЕГРП;
- подтверждения достоверности сведений о ЗУ;
- законности постановления ЗУ на ГКУ и отказа в постановке на ГКУ;
- изменения разрешенного использования объекта недвижимости;
- кадастровых ошибок в сведениях ГКН;
- предоставления сведений о ЗУ;
- уточнения границ ЗУ;

- реализации мероприятий, направленных на поиск и выявление имущества должника;
- предоставления сведений об объектах недвижимости конкурсным управляющим;
- постановки и снятия ЗУ с ГКУ;
- предоставления информации о правообладателях ЗУ.

По сравнению с 2010 годом увеличение поступивших письменных обращений граждан и организаций в основном связано с изменением кадастровой стоимости и соответственно суммы налогов на ЗУ, вследствие утверждения постановлением Правительства Пензенской области от 27.11.2009 № 918-пП результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Пензенской области.

5. НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭФФЕКТИВНОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

5.1. Общие положения системы экономических регуляторов управления земельными ресурсами

Механизм экономического регулирования управления земельными ресурсами формируется системой мер экономического воздействия, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей установление социально справедливых платежей за землю, экономическое стимулирование рационального и эффективного землепользования, введение экономических санкций за нерациональное использование и ухудшение экологического состояния земельных участков, на защиту земельных угодий от порчи и ухудшения их экологического состояния, незаконного захвата и разбазаривания.

Система экономических регуляторов управления земельными ресурсами включает:

- земельный налог;
- арендную плату за землю;
- рыночную цену земли;
- залоговую цену земли;
- компенсационные платежи при изъятии земель;
- компенсационные выплаты при консервации земель;
- платежи за повышение качества земли;
- штрафные платежи за экологический ущерб;
- налоговое обложение при гражданском земельном обороте;
- плату за право аренды и т.д.

Мировой опыт рыночных отношений наглядно показывает, что земля во многих странах вовлечена в сферу экономических отношений в первую очередь как надежный, неиссякаемый, количественно увеличивающийся источник финансовых средств, пополняют бюджеты всех уровней, способствующий обеспечению развития территорий.

Эту задачу решают реализацией одного из принципиальных положений системы управления земельными ресурсами – обеспечением платности землепользования.

Земельные платежи выполняют в системе управления земельными ресурсами комплексную задачу: обеспечивают рациональное распределение имеющихся земельных ресурсов между различными видами их использования; создают равные условия деятельности для субъектов, хозяйствующих на земельных участках, обладающих разным качеством; обеспечивают изъятие и направление в городской бюджет рентного дохода, создаваемого на земельных участках с лучшими условиями; создают финансовую базу для проведения мероприятий, повышающих качество как территории административного образования в целом, так и отдельных ее районов.

Так как рамки дипломной работы ограничены, нами подробно рассмотрены такой экономический регулятор управления земельными ресурсами как земельный налог.

5.2. Земельный налог

Плательщиками земельного налога согласно ст. 388 НК РФ признаются предприятия и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Земельный налог на территории г. Пензы введен Решением Пензенской городской Думы от 25 ноября 2005 г. №238-16/4 с 1 января 2006 года. При этом установлены следующие налоговые ставки при исчислении земельного налога в процентах от кадастровой стоимости земельных участков:

1) 0,1 процента в отношении земельных участков:

- предоставленных для дачных и садоводческих объединений граждан;
- занятых лесами в поселениях;
- отнесенных к обособленным водным объектам;
- занятых стадионами; (абзац введен Решением Пензенской городской Думы от 26.06.2007 N 705-36/4)

2) 0,3 процента в отношении земельных участков:

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

(в ред. Решения Пензенской городской Думы от 28.03.2008 №939-44/4)

– отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования и используемых для сельскохозяйственного производства;

- приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства; (в ред. Решения Пензенской городской Думы от 28.03.2008 №939-44/4)
- занятых гаражами и автостоянками;
- 3) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Решением Пензенской городской Думы от 25.09.2008 №1073 – 49/4 «О внесении изменения в решение Пензенской городской Думы от 25.11.2005 № 238 – 16/4 «О введении земельного налога на территории города Пензы» с 1 января 2009 года от данного вида налога полностью освобождены пенсионеры, получающие пенсии, назначенные в порядке установленным действующим законодательством РФ, проживающие в городе Пензе, которые являются собственниками жилья в многоквартирных домах.

По оценкам отдела экономики Администрации Пензы, закон коснется 68 тысяч собственников. При этом бюджет города не лишится более 20 миллионов рублей, они будут получены за счет смещения центра тяжести на другие источники доходов [57].

По оценкам Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Пензенской области, суммарная стоимость земель, являющихся объектами налогообложения, составляет 177 млрд 654,5 млн. рублей. По отчетам налоговых органов, в регионе удалось сформировать налогооблагаемую базу с земель стоимостью около 98 млрд рублей, что составляет 55 % (рис.20).

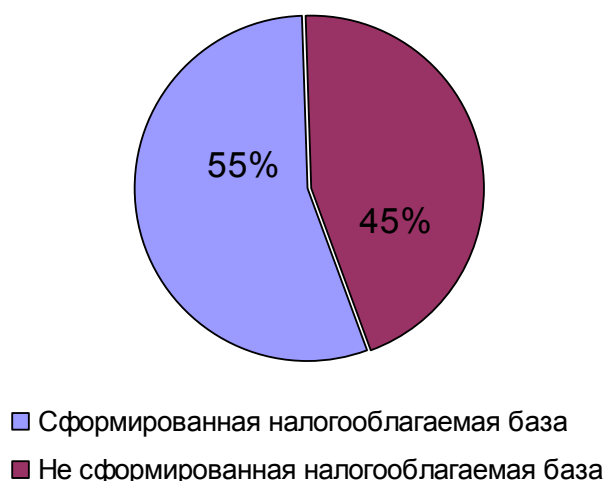
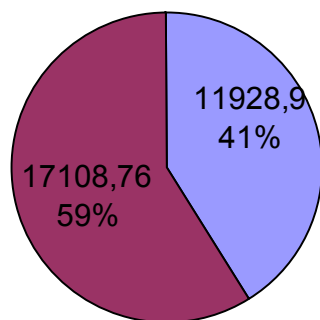


Рис. 20. Налогооблагаемая база по земельному налогу Пензенской области

Общая площадь города Пензы составляет 29 037,66 га. Площадь, подлежащая налогообложению, составляет 11 928,9 га (рис. 21). Не подлежит налогообложению площадь, приходящаяся на: аренду – 2000 га; дороги – 1046,76 га, водные объекты и болота – 920 га, леса и кустарники – 10566 га, кладбище – 150 га, церкви – 5 га, в/ч и режимные объекты – 421 га. Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность, составляют 2000 га (рис. 22).



■ Подлежит налогообложению ■ Не подлежит налогообложению

Рис. 21. Распределение земель г.Пензы

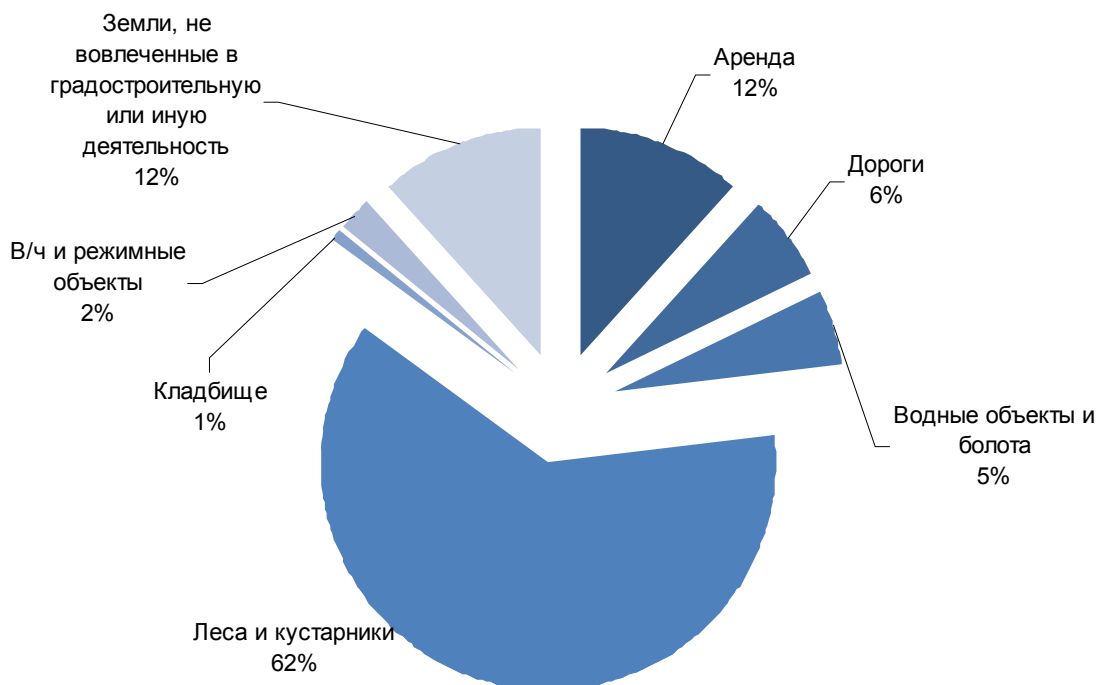


Рис. 22. Земли, не подлежащие земельному налогообложению

Увеличение доли площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения, планируется за счет предоставления земельных участков в собственность; планируется увеличение доходной части бюджета за счет последующей передачи сведений о владельцах земельных участков в налоговые органы.

Проведение работы по инвентаризации земельных участков, выявление неиспользуемых земельных участков, оценка земельного потенциала, проведение землеустроительных работ и постановка земельных участков на государственный кадастровый учет, совершенствование методики оценки кадастровой стоимости земельных ресурсов имеют большое значение для формирования налогооблагаемой базы местных бюджетов.

В табл. 23 представлена динамика исполнения плановых назначений по взиманию налога на землю в бюджеты городских округов и муниципальных районов Пензенской области. В целом по области исполнение плана по взиманию налога в 2011 году составило 89,8 %, в 2012 году – 89,0 % (см. рис.20).

Это позволяет сделать выводы, что, с одной стороны, в результате совершенствования учета и кадастровой оценки земель растет налогооблагаемая база, больше земель вовлекается в хозяйственный оборот, повышается эффективность землепользования.

С другой стороны, необходима дальнейшая системная работа по улучшению планирования доходов бюджета по налоговым поступлениям от налога на землю, а также соблюдения финансовой дисциплины налогоплательщиков земельного налога, ведь бюджет Пензы ежегодно недополучает более 70 миллионов рублей земельных налогов.

На рис. 20 представлено исполнение плана по взиманию налога на землю в разрезе городских округов и муниципальных районов. Ухудшилось исполнение плана по налогу на землю в г. Пензе и Каменском районе. Во всех других муниципальных образованиях процент собираемости налога на землю в 2012 году составил 100 % и выше.

2010-2012 гг. в связи с перерасчетом кадастровой стоимости стали периодом, в течение которого отрабатывалась нормативная база, правоприменительная практика, механизм взимания земельного налога. Из рис. 20 видно, что существенный рост сумм налога в г. Пензе произошел в 2012 г., это связано с продолжением работ по созданию кадастра недвижимости, упорядочением прав собственности на землю.

Таблица 23

Динамика земельного налога по Пензенской области, в тыс. руб.

№ пп	Муниципальный район, городской округ	2010 г.				2011 г.				2012 г.			
		план	факт	% к плану	план	факт	% к плану	план	факт	план I квартал	факт I квартал	% к плану I кв.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1	г. Пенза	389176,0	366154,8	94,1	600699,9	513121,7	85,4	633548,0	143182,0	113809,6	79,5		
2	г. Кузнецк	40146,0	29251,3	72,9	49688,0	46946,7	94,5	63719,0	9890,0	11361,1	114,9		
3	Башмаковский	2965,4	3145,7	106,1	6194,7	6364,2	102,7	5932,1	648,1	688,3	106,2		
4	Спасский	1774,7	1600,0	90,2	2113,6	2518,1	119,1	1700,0	312,0	369,2	118,3		
5	Бековский	2097,8	2113,8	100,8	3778,0	4261,6	112,8	4759,0	825,0	904,8	109,7		
6	Бессоновский	3577,0	2606,5	72,9	4666,0	4822,5	103,4	4743,7	1000,0	967,7	96,8		
7	Белинский	3714,0	2588,2	69,7	4455,9	4479,4	100,5	5562,0	500,0	687,9	137,6		
8	Вадинский	1179,7	1245,2	105,6	2531,8	2580,6	101,9	3005,0	55,0	392,2	713,2		
9	Городищенский	6024,3	2335,7	38,8	3662,8	3675,9	100,4	4184,2	768,1	875,6	114,0		
10	Земетченский	6451,7	4596,3	71,2	5145,3	5151,3	100,1	5113,8	527,6	916,5	173,7		
11	Иссинский	1989,5	1664,4	83,7	1609,9	2030,7	126,1	2712,0	638,5	1114,9	174,6		
12	Каменский	13824,8	12328,6	89,2	24393,9	20914,2	85,7	29749,0	2676,0	4147,7	155,0		
13	Камешкирский	2259,0	2312,0	102,4	3744,0	3969,5	106,0	3455,0	445,0	588,1	132,2		
14	Кольшлейский	3956,0	1712,0	43,3	6004,2	6107,4	101,7	5243,0	765,0	1053,0	137,7		
15	Кузнецкий	7190,0	3191,3	44,4	4479,0	4839,5	108,1	4798,0	362,0	723,5	199,9		
16	Лопатинский	2646,0	1280,5	48,4	2604,0	3040,4	116,8	2000,0	300,7	574,1	190,9		
17	Лунинский	1667,0	1528,8	91,7	2965,0	2980,3	100,5	4225,0	1051,0	814,3	77,5		
18	Малосердобинский	1244,0	784,7	63,1	2548,0	2916,4	114,5	3276,0	107,0	109,3	102,2		
19	Мокшанский	3246,0	3148,5	97,0	5452,1	6055,4	111,1	4101,0	493,0	1016,7	206,2		
20	Наровчатский	827,0	1053,3	127,4	1192,0	1592,3	133,6	1200,0	90	377,8	419,8		
21	Неверкинский	1227,0	978,2	79,2	1982,0	2026,3	102,2	1799,0	129,0	325,5	252,4		
22	Никольский	3556,3	3355,7	94,4	7753,1	7740,9	99,8	9301,0	761,0	1682,4	221,1		

Окончание табл. 23

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
23	Нижегородский	6468,9	6110,4	94,5	10352,5	10593,1	102,3	11045,7	2233,8	2336,0	104,6
24	Пачелмский	1836,3	1840,3	100,2	3095,1	3407,3	110,1	3339,0	1327,0	1330,5	100,3
25	Пензенский	6437,8	3888,7	60,4	5808,9	6716,5	115,6	5581,0	519,2	1830,9	352,6
26	Сердобский	6810,3	8102,3	119,0	10855,9	11143,7	102,7	13066,0	1932,0	2691,1	139,3
27	Сосновоборский	1540,9	1112,8	72,2	1621,0	1873,9	115,6	1931,7	107,0	410,4	383,5
28	Тамалинский	4021,0	3030,3	75,4	6796,0	6405,9	94,3	9260,0	200,0	434,7	217,4
29	Шемьшейский	1703,0	1767,5	103,8	2653,6	2719,8	102,5	2579,0	298,0	538,5	180,7
30	г. Заречный	8826,0	8848,6	100,3	11590,0	11701,1	101,0	12725,0	2770,0	3366,7	121,5
	ИТОГО по области	538386,4	483676,4	89,8	800436,4	712696,7	89,0	863652,2	174913,0	156439,2	89,4

Для определения роли и значения налога на землю в муниципальных бюджетах, а, следовательно, и важности повышения эффективности экономических методов управления земельными ресурсами, значение имеет анализ доли (удельного веса) земельного налога в консолидированных бюджетах муниципальных образований Пензенской области.

В табл. 24 представлен расчет доли налога на землю в общих доходах бюджетов городских округов и муниципальных районов и в собственных доходах (за вычетом субсидий, субвенций, безвозмездных поступлений и др.). При этом имеет место тенденция роста этой доли, хотя в 2012 году она несколько ниже, чем в 2011 году (рис. 24). Это может быть связано с тем, что при общем росте доходов бюджетов муниципальных образований, росте абсолютных объемов поступлений от земельного налога, более быстрыми темпами растут поступления от других налогов (налог на прибыль предприятий и др.).

Наибольший удельный вес налог на землю в местных бюджетах имеет в Тамалинском, Лопатинском, Земетчинском районах, городских округах Пенза и Кузнецк.

Это означает:

– более плодородные земли в районах области и более дорогая земля в г.Пензе как областном центре формируют более высокую налогооблагаемую базу;

– более эффективное по сравнению с другими муниципальными образованиями использование земель.

В городских округах земля пользуется большим спросом, налоговые ставки выше, роль и значение налога на землю возрастает. Однако недоисполнение плановых назначений налога на землю свидетельствует о значительных резервах.

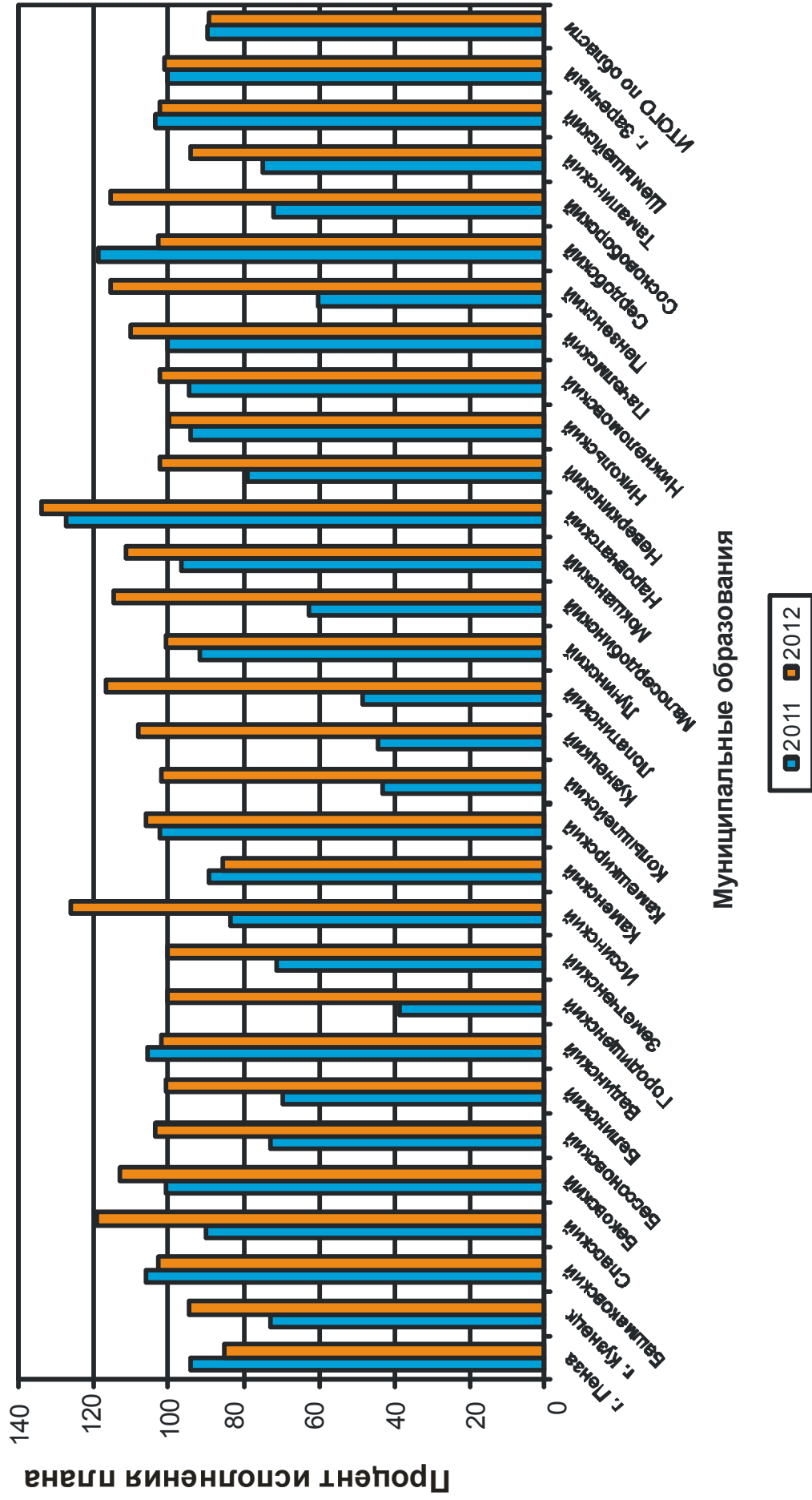


Рис. 23. Исполнение плана по взиманию земельного налога на территории Пензенской области

Доля земельного налога в консолидированных бюджетах

№ п/п	Муниципаль- ный район, го- родской округ	Бюджет муниципального образования, тыс. руб.					
		Итого доходов			Собственные доходы		
		2010 г.	2011 г.	2012 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
1	г. Пенза	3916297,7	5679688,4	6338138,4	2230155,2	2933725,4	4269844,2
2	г. Кузнецк	606004,9	755761,1	920412,2	261388,1	292976,0	377082,4
3	Башмаковский	169550,4	218073,5	256557,3	35596,0	39552,5	49701,6
4	Спасский	98492,2	138302,1	141653,4	15706,5	22076,4	22674,0
5	Бековский	131244,6	160084,1	191396,1	36051,0	38738,8	43414,1
6	Бессоновский	239744,1	301216,9	352853,6	58948,8	82012,0	80279,1
7	Белинский	222874,9	265786,0	317799,2	35321,6	38150,8	43000,0
8	Вадинский	76117,3	100863,7	116378,6	8214,2	11324,7	12143,8
9	Городищенский	283854,0	404688,9	464426,7	49408,1	60135,3	62407,4
10	Земетченский	190955,8	244135,2	305341,8	33820,6	40793,9	43695,5
11	Иссинский	95683,5	106392,2	130040,4	13387,8	15924,3	22825,2
12	Каменский	447409,6	584170,1	640395,4	116284,9	138892,2	165280,5
13	Камешкирский	116737,8	137616,8	163903,9	18887,3	20296,9	25194,0
14	Колышлейский	192588,5	222989,9	260139,8	30069,0	40871,0	43695,0
15	Кузнецкий	234840,9	323248,8	353627,2	43087,0	43502,7	62255,6
16	Лопатинский	114523,3	139039,7	172663,5	14770,3	13682,2	16779,1
17	Лунинский	155158,4	191577,6	226430,9	25705,0	33475,0	32675,6
18	Малосердобин- ский	81875,2	101178,3	120244,9	11502,0	13556,0	13837,0
19	Мокшанский	189767,3	264352,9	277768,6	35066,8	47691,0	52825,0
20	Наровчатский	108138,4	138775,8	152045,5	10371,9	14963,3	14065,0
21	Неверкинский	115872,0	134863,7	175361,1	10383,0	13167,0	13391,0
22	Никольский	236938,8	311052,8	370378,2	43871,5	50566,1	57373,2
23	Нижнеломов- ский	275796,2	361053,4	416150,1	60961,0	73110,2	97220,7
24	Пачелмский	121745,2	151245,0	188315,7	16217,4	19672,1	25357,2
25	Пензенский	369465,3	730099,3	496005,1	80207,4	197736,1	103300,6
26	Сердобский	384610,8	458062,3	590402,9	88036,0	110301,0	174268,0
27	Сосновоборский	158865,7	203550,2	262886,4	17197,7	15712,5	20324,3
28	Тамалинский	147342,8	180715,8	207509,7	19688,0	28608,0	30085,0
29	Шемышейский	131697,9	177679,5	189351,1	17343,1	19615,4	21620,0
30	г. Заречный	1404134,1	1590145,1	1858245,6	228117,6	279902,2	407672,4
ИТОГО по области		11018327,6	14740409,3	16656823,4	3665764,8	4750731,1	6398286,6

Таблица 24

муниципальных образований Пензенской области

Величина земельного налога, тыс. руб.			Доля земельного налога, %					
2010 г.	2011 г.	2012 г.	В итоговых доходах			В собственных доходах		
			2010 г.	2011 г.	2012 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
389176,0	600699,9	633548,0				17,45	20,48	14,84
40146,0	49688,0	63719,0	6,62	6,57	6,92	15,36	16,96	16,90
2965,4	6194,7	5932,1	1,75	2,84	2,31	8,33	15,66	11,94
1774,7	2113,6	1700,0	1,80	1,53	1,20	11,30	9,57	7,50
2097,8	3778,0	4759,0	1,60	2,36	2,49	5,82	9,75	10,96
3577,0	4666,0	4743,7	1,49	1,55	1,34	6,07	5,69	5,91
3714,0	4455,9	5562,0	1,67	1,68	1,75	10,51	11,68	12,93
1179,7	2531,8	3005,0	1,55	2,51	2,58	14,36	22,36	24,75
6024,3	3662,8	4184,2	2,12	0,91	0,90	12,19	6,09	6,70
6451,7	5145,3	5113,8	3,38	2,11	1,67	19,08	12,61	11,70
1989,5	1609,9	2712,0	2,08	1,51	2,09	14,86	10,11	11,88
13824,8	24393,9	29749,0	3,09	4,18	4,65	11,89	17,56	18,00
2259,0	3744,0	3455,0	1,94	2,72	2,11	11,96	18,45	13,71
3956,0	6004,2	5243,0	2,05	2,69	2,02	13,16	14,69	12,00
7190,0	4479,0	4798,0	3,06	1,39	1,36	16,69	10,30	7,71
2646,0	2604,0	2000,0	2,31	1,87	1,16	17,91	19,03	11,92
1667,0	2965,0	4225,0	1,07	1,55	1,87	6,49	8,86	12,93
1244,0	2548,0	3276,0	1,52	2,52	2,72	10,82	18,80	23,68
3246,0	5452,1	4101,0	1,71	2,06	1,48	9,26	11,43	7,76
827,0	1192,0	1200,0	0,76	0,86	0,79	7,97	7,97	8,53
1227,0	1982,0	1799,0	1,06	1,47	1,03	11,82	15,05	13,43
3556,3	7753,1	9301,0	1,50	2,49	2,51	8,11	15,33	16,21
6468,9	10352,5	11045,7	2,35	2,87	2,65	10,61	14,16	11,36
1836,3	3095,1	3339,0	1,51	2,05	1,77	11,32	15,73	13,17
6437,8	5808,9	5581,0	1,74	0,80	1,13	8,03	2,94	5,40
6810,3	10855,9	13066,0	1,77	2,37	2,21	7,74	9,84	7,50
1540,9	1621,0	1931,7	0,97	0,80	0,73	8,96	10,32	9,50
4021,0	6796,0	9260,0	2,73	3,76	4,46	20,42	23,76	30,78
1703,0	2653,6	2579,0	1,29	1,49	1,36	9,82	13,53	11,93
8826,0	11590,0	12725,0	0,63	0,73	0,68	3,87	4,14	3,12
538383,40	800436,20	863653,20	4,89	5,42	5,18	14,69	16,85	13,49

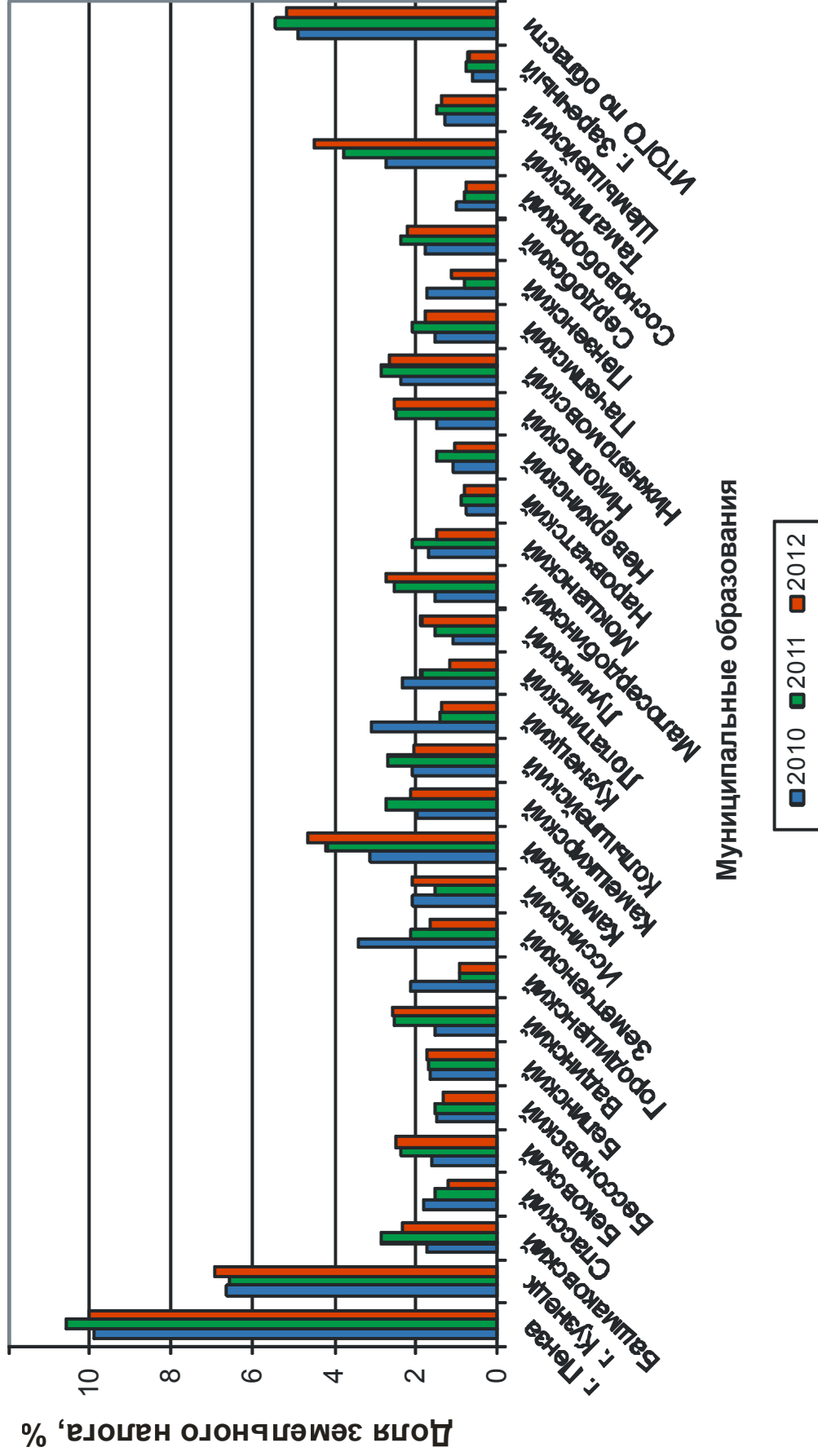


Рис. 24. Изменение доли земельного налога в бюджетах муниципальных образований Пензенской области (в общих доходах)

5.3. Государственная кадастровая оценка земель в Пензенской области

5.3.1. Актуализация результатов государственной кадастровой оценки

Кадастровая стоимость в отличие от нормативной цены земли актуализируется каждые 3-5 лет в зависимости от степени произошедших изменений на рынке земельной недвижимости, позволяет учитывать индивидуальные особенности земельных участков и наиболее приближена к рыночной стоимости земельного участка.

Актуализация кадастровой оценки земельных участков – процесс закономерный, ведь за истекшие пять лет произошло существенное подорожание земли, недвижимости, услуг. Актуализацию желательно проводить постепенно, так, чтобы она не нанесла существенного ущерба для кошелька простых граждан, предпринимателей.

Земли сельскохозяйственного назначения

Во исполнение приказа Росреестра от 17.12.2010 № П/655 в 2011 году на территории Пензенской области проводились работы по актуализации государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с Методическими указаниями, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 20.09.2010 № 445. Сумма государственного контракта от 20.06.2011 № 0155200002211000542-0132194-02 составляет 950,0 тыс.руб. Отчет об определении кадастровой стоимости направлен исполнителем работ ООО «Региональное агентство оценки, планирования и консалтинга» 28.12.2011 на экспертизу в саморегулируемую организацию оценщиков НП «Кадастр-оценка».

Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений.

В соответствии с приказом Роснедвижимости № П/0056 от 29.02.2008 в 2008-2011 годах на территории Пензенской области проводились работы по актуализации государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений. Отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков направлялся в Росреестр на проверку 8 раз, в настоящее время из Росреестра получено уведомление о положительной проверке отчета.

Земли населенных пунктов

Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов в Пензенской области проводилась в 2007-2009 годах соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли России от 15.02.2007 № 39. Результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Пензенской об-

ласти утверждены постановлением Правительства Пензенской области от 27.11.2009 № 918-пП.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Государственная кадастровая оценка земель промышленности, и иного специального назначения в Пензенской области проводилась в 2008–2011 годах в соответствии с Методикой, утвержденной приказом Росземкадастра от 20.03.2003 № П/49. Результаты утверждены постановлением Правительства Пензенской области от 13.10.2011 № 716-пП.

В ходе проведения сравнительного анализа средних значений удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, полученных в результате проведения настоящего и предыдущего туров оценки, выявлено следующее.

В зависимости от группы видов разрешенного использования земельных участков присутствует как увеличение значений удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС), так и их снижение. Увеличение УПКС3 в первую очередь обусловлено значительным промежутком времени между турами ГКОЗ ПРМ. Согласно Методике оценка земельных участков 1–3 и 5 групп основывается на рыночной стоимости земельных участков, следовательно, увеличение УПКС напрямую связана с ростом цен на земельные участки производственного назначения.

В некоторых районах отмечено многократное снижение УПКС земельных участков 6 группы разрешенного использования по причине оценки земельных участков по 2 группе, тогда как в предыдущем туре оценки они были оценены по 6 группе разрешенного использования.

Также следует отметить, что УПКС3 земельных участков 4 группы увеличились значительно (в 7 и даже в 9 раз), т.к. для расчета кадастровой стоимости использовались УПКС3 лесного фонда, направленные письмом РОСНЕДВИЖИМОСТИ от 28.07.2008г. №ВК-3272 «О доведении удельных показателей кадастровой стоимости земель лесного фонда», которые превышают УПКС3 лесного фонда, используемые в предыдущем туре оценки более чем в 6 раз.

Сравнительный анализ приведен в табл. 25.

В зависимости от применяемых методических подходов к определению кадастровой стоимости земельных участков виды использования земель промышленности и иного специального назначения, объединяются в следующие группы.

Таблица 25

Сравнительный анализ полученных результатов на 01.01.2008 г.
в разрезе районов Пензенской области
(где ВРИ – виды разрешенного использования)

	ВРИ 1	ВРИ 2	ВРИ 3	ВРИ 4	ВРИ 5	ВРИ 6
1	2	3	4	5	6	7
Башмаковский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	108,78	-	3,89	108,78	8,19
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	239,48	275,94	4,23	239,48	-
Увеличение, раз	-	2,20	-	1,09	2,2	-
Спасский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	102,12	123,97	4,51	34,04	14,11
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	246,51	269,64	15,61	-	16,96
Увеличение, раз	-	2,3	1,85	3,46	-	1,2
Бековский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	113,76	-	6,22	-	10,32
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	203,71	-	24,28	-	9,82
Увеличение, раз	-	1,5	-	3,9	-	0,9
Белинский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	67,35	112,96	3,09	67,35	5,82
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	197,59	225,74	5,89		1,64
Увеличение, раз	-	3	1,8	1,9		0,28
Бессоновский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	44,35	189,65	1,46	44,35	2,57
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	162,58	245,21	6,53	162,58	7,02
Увеличение, раз	-	3,6	1,2	4,5	3	2,7
Вадинский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	73,82	-	2,36	73,82	5,75
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	190,06	269,64	4,63	190,06	-
Увеличение, раз	-	2,57	-	1,96	2,57	-
Городищенский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	60,86	138,67	1,54	60,86	5,88
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	-	269,18	11,45	-	-
Увеличение, раз	-	-	1,9	7,44	-	-
Земетчинский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	63,67	-	2,24	63,68	4,11
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	183,08	275,94	15,97	-	4,48
Увеличение, раз	-	2,87	-	7,13	-	1,1
Иссинский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	68,3	-	3,02	68,3	13,34
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	225,39	219,59	26,87	225,39	-
Увеличение, раз	-	3,05	-	9	3,05	-

Продолжение табл. 25

1	2	3	4	5	6	7
Каменский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	79,65	133,82	2,78	79,65	18,78
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	203,68	291,96	14,06	203,68	22,89
Увеличение, раз	-	2,6	2,2	7	2,6	1,5
Камешкирский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	87,88	-	3,22	-	14,74
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	258,03	-	10,55	258,03	14,74
Увеличение, раз	-	2,93	-	3,27	-	1
Колышлейский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	99,77	-	4,09	-	12,66
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	210,19	275,94	8,56	-	13,13
Увеличение, раз	-	2,11	-	2,09	-	1,03
Кондольский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	78,55	146,92	3,69	78,55	9,96
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	201,62	269,64	8,25	201,62	8,58
Увеличение, раз	-	2,57	1,5	2,23	2,57	0,9
Кузнецкий район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	128,48	136,03	11,44	131,33	8,13
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	237,52	293,5	12,46	237,52	5,86
Увеличение, раз	-	1,85	2,2	1,08	1,81	0,7
Лопатинский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	42,6	-	2,54	45,15	10,72
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	244,66	178,86	6,44	244,66	8,59
Увеличение, раз	-	5,74	-	2,54	5,42	0,80
Дунинский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	86,8	97,31	3,37	86,8	27,1
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	196,58	178,83	4,36	196,58	6,72
Увеличение, раз	-	2,26	1,8	1,29	2,26	0,25
М.-Сердобинский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	-	114,1	1,38	39,9	2,15
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	-	269,64	1,59	-	-
Увеличение, раз	-	-	2,3	1,15	-	-
Мокшанский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	100,33	156,64	2,79	53,19	4,93
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	203,48	278,46	15,50	203,48	-
Увеличение, раз	-	2	1,8	7	3,8	-
Наровчатский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	73,07	-	58,53	73,08	9,68
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	242,82	-	14,21	-	1,99
Увеличение, раз	-	3,3	-	0,2	-	0,5
Неверкинский район						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	-	-	3,39	-	5,01
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	-	-	4,4	-	6,41
Увеличение, раз	-	-	-	1,2	-	1,2

Окончание табл. 25

1	2	3	4	5	6	7
<i>Н.-Ломовский район</i>						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	56,84	137,38	3,16	49,47	13,85
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	213,16	289,25	8,09	213,16	16,57
Увеличение, раз	-	3,7	2,3	2,5	3,7	1,2
<i>Никольский район</i>						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	77,55	-	1,21	-	5,98
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	238,32	-	3,51	238,32	5,98
Увеличение, раз	-	3	-	2,9	-	1
<i>Пачелмский район</i>						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	118,49	-	3,53	118,49	-
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	201,83	-	4,13	201,83	-
Увеличение, раз	-	1,7	-	1,17	1,7	-
<i>Пензенский район</i>						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	71,1	52,14	167,43	2,6	52,14	12,82
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	136,11	275,26	205,29	4,29	275,26	4,57
Увеличение, раз	1,9	5,3	1,2	1,6	5,3	0,3
<i>Сердобский район</i>						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	60,86	-	2,52	60,86	8,77
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	195,69	275,94	3,09	195,69	4,66
Увеличение, раз	-	3,3	-	1,2	3,3	0,23
<i>Сосновоборский район</i>						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	39,9	-	5,06	-	4,86
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	201,83	178,83	7,93	-	2,97
Увеличение, раз	-	5	-	1,6	-	0,6
<i>Тамалинский район</i>						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	75,7	-	2,33	75,7	6,02
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	200,52	217,65	4,09	200,52	6,02
Увеличение, раз	-	2,6	-	2	2,6	1
<i>Шемышейский район</i>						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	-	59,28	-	2,05	59,29	9,03
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	-	246,69	178,83	6,27	246,69	9,01
Увеличение, раз	-	4	-	3	4	1
<i>Пензенская область</i>						
УПКСЗУ на 01.01.2004 г.	71,1	85,25	144,99	4,47	76,85	10,86
УПКСЗУ на 01.01.2008 г.	136,11	234,20	250,07	8,87	223,20	5,36
Увеличение, раз	1,9	2,7	1,7	2,04	2,90	0,55

Первая группа (ВРИ1) включает в себя:

– земельные участки для размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, командно-измерительные комплексы, центры и пункты управления полетами космических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники, районы паде-

ния отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов и взлетно-посадочные полосы, объекты экспериментальной базы для отработки космической техники, центры и оборудование для подготовки космонавтов, другие наземные сооружения и техника, используемые при осуществлении космической деятельности;

– земельные участки, предоставленные для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта;

– земельные участки для размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

Вторая группа (ВРИ2) включает в себя:

– земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности;

– земельные участки для установления полос отвода железных дорог, переданные в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

Третья группа (ВРИ3) включает в себя земельные участки под объектами дорожного сервиса, размещенные на полосах отвода автомобильных дорог.

Четвертая группа (ВРИ4) включает в себя:

– земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель;

– земельные участки для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики;

– земельные участки для размещения железнодорожных путей;

– земельные участки для установления полос отвода железных дорог, за исключением земельных участков, переданных в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;

– земельные участки для размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений;

– земельные участки для установления полос отвода автомобильных дорог, за исключением земельных участков под объектами дорожного сервиса;

– земельные участки искусственно созданных внутренних водных путей;

– земельные участки береговой полосы;

– земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;

– земельные участки для установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков;

– земельные участки для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации;

– земельные участки для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации;

– земельные участки для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи;

– земельные участки для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи.

Пятая группа (ВРИ5) включает в себя:

– земельные участки для размещения эксплуатационных предприятий связи, у которых на балансе находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;

– земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

– земельные участки для размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства,

необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;

– земельные участки морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;

– земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;

– земельные участки охранных, санитарно-защитных, технических и иных зон с особыми условиями земель промышленности и иного специального назначения.

Шестая группа (ВРИ 6) включает в себя:

– земельные участки для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий);

– земельные участки для разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов);

– земельные участки для создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационных резервах (хранилища, склады и другие);

– земли иного специального назначения.

Земли особо охраняемых территорий и объектов

Государственная кадастровая оценка земель особо охраняемых территорий и объектов проводилась в 2008 – 2011 годах в соответствии с Методическими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 23.06.2005 № 138. Результаты утверждены постановлением Правительства Пензенской области от 12.04.2011 № 228-пП.

Сравнительный анализ УПКСЗ ООТиО двух туров оценки показал, что среднее значение УПКС земельных участков 1 группы с преобладающим видом угодий – лесные угодья увеличилось в 6 раз, т.к. в расчете участвовало актуальное значение УПКС лесного фонда 19 880 руб./га., в то время как в предыдущем туре оценки данное значение составляло 3 140 руб./га.

Среднее значение УПКС земельных участков с преобладающим видом угодий – сельскохозяйственные угодья увеличилось в 1,3 – 2 раза, т.к. увеличились используемые значения УПКС по категории земель с/х назначения по сравнению с предыдущим туром оценки.

Оценка земельных участков 2 группы разрешенного использования основывается на информации о рыночной стоимости земельных участков, что обуславливает увеличение УПКС, связанное с ростом рыночных цен на такие земельные участки.

Анализ приведен в табл. 26.

Т а б л и ц а 2 6

Сравнительный анализ полученных результатов на 01.01.2012 г.
в разрезе районов Пензенской области

Наименование муниципального района	1 группа УПКС 01.01.06	1 группа УПКСЗ 01.01.12	2 группа УПКС 01.01.06	2 группа УПКС 01.01.12	Изменение по 1 группе	Изменение по 2 группе
Спасский район	0,00	0,00	0,00	43,00	0,00	1,00
Белинский район	1,78	1,69	0,00	0,00	0,95	0,00
Бессоновский район	0,00	0,00	0,00	53,26	0,00	1,00
Городищенский район	0,00	0,00	0,00	51,31	0,00	1,00
Каменский район	3,03	4,11	22,25	71,82	1,36	3,23
Камешкирский район	2,86	12,66	0,00	0,00	4,43	0,00
Кольшлейский район	6,39	10,65	0,00	0,00	1,67	0,00
Кузнецкий район	2,56	16,18	33,29	63,44	6,33	1,91
Мокшанский район	0,00	0,00	18,30	47,57	0,00	2,60
Неверкинский район	2,86	0,00	0,00	39,30	-1,00	1,00
Пензенский район	2,27	4,57	27,23	58,46	2,01	2,15
Сосновоборский район	0,00	0,00	20,44	63,44	0,00	3,10
Тамалинский район	0,00	1,98	12,60	44,79	1,00	3,55
Шемышейский район	0,00	0,00	0,00	41,45	0,00	1,00
Для субъекта Российской Федерации	2,86	10,25	22,25	54,10	3,59	2,43

Земли лесного фонда

Первый тур государственной кадастровой оценки земель лесного фонда проводился в 2008 году в соответствии с Методикой, утвержденной приказом Росземкадастра от 17.10.2002 № П/336. Удельный показатель земель лесного фонда Пензенской области составляет 19 880 руб./га. Результаты оценки утверждены постановлением Правительства Пензенской области от 19.01.2010 № 21-пП.

Земли водного фонда

Государственная кадастровая оценка земель водного фонда проводилась в 2003-2004 годах в соответствии с Методическими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель водного фонда, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 14.05.2005 № 99. Результаты оценки утверждены постановлением Правительства Пензенской области от 26.01.2005 № 39-пП.

5.3.2. Оспаривание результатов государственной кадастровой оценки в судебном порядке

Огромное количество проблем, возникающих при определении кадастровой стоимости, вызвано тем, что институт кадастровой стоимости земли все еще находится в стадии формирования. Ожидать снижения споров по кадастровой оценке не приходится. Наоборот, в ближайшей перспективе можно прогнозировать лишь их увеличение. Оптимизация налогообложения, снижение затрат при выкупе земельных участков – данные цели ставит перед собой любой бизнес, стремящийся к эффективному хозяйствованию.

На рис. 25 представлены группы споров, выделяемые Высшим арбитражным судом РФ.

Часть 1 ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусматривает два способа оспаривания результатов определения кадастровой стоимости:

- в судебном порядке;
- в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (во внесудебном порядке).

То есть оспаривание результатов определения кадастровой стоимости по основанию наличия отчета об определении рыночной стоимости земельного участка на дату кадастровой оценки возможно и в судебном порядке.

Для выбора надлежащего способа защиты права (того иска, с которым следует обратиться в суд) необходимо вернуться к вопросу, что же считать результатом кадастровой оценки.

Результаты определения кадастровой стоимости утверждаются актами уполномоченных органов, которые отвечают признакам нормативного правового акта. Из изложенного следует вывод, что в судебном порядке установление кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной стоимости может реализовываться путем оспаривания в суде соответствующего акта уполномоченного органа об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

На рис.26 представлены варианты оспаривания действий субъектов на всех стадиях проведения государственной кадастровой оценки земель.



Рис. 25. Группы споров, выделяемые Высшим арбитражным судом РФ

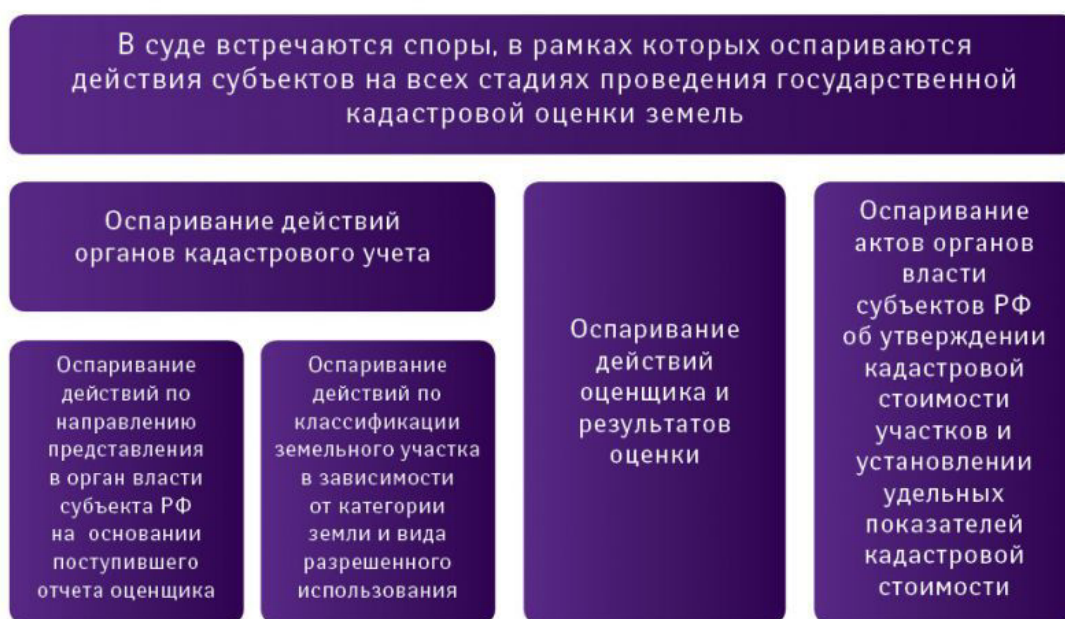


Рис. 26. Варианты оспаривания действий субъектов на всех стадиях проведения государственной кадастровой оценки земель

Мониторинг судебных решений по спорам о кадастровой стоимости земельных участков показал, что по данным Росреестра, за III квартал 2011 года судами было рассмотрено 340 судебных исков по оспариванию результатов государственной кадастровой оценки земель в субъектах Российской Федерации. Из них: в отношении 69 исков вынесено судебное решение об их удовлетворении; в удовлетворении отказано по 271 искам.

Ответчиками являлись управления Росреестра по субъектам Российской Федерации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ИФНС по субъектам Российской Федерации, ФБУ «Кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации, исполнители работ по государственной кадастровой оценке земель.

Основными предметами спора являлись:

- несоответствие отчёта об оценке требованиям законодательства;
- несоблюдение порядка проведения государственной кадастровой оценки;
- несоблюдение порядка утверждения результатов государственной кадастровой оценки;
- несоблюдение порядка внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости. Судебные иски содержали от одного и более предметов спора.

Наибольшее количество судебных процессов было по предметам спора «Несоблюдение порядка внесения сведений о кадастровой стоимости в ГКН» и «Несоблюдение порядка проведения государственной кадастровой оценки». Количество решений об отказе в удовлетворении требований заявителя значительно превышает количество решений об удовлетворении требований.

Наибольшее количество соответствующих заявлений было рассмотрено арбитражными судами Московской (46 дел) и Омской (33 дела) областей.

Основными причинами отмены результатов государственной кадастровой оценки земель в субъектах РФ послужили:

- неверное отнесение исполнителем работ по государственной кадастровой оценке земель (земельного участка) к группе видов разрешенного использования;
- опубликование постановления об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель в субъекте РФ ненадлежащим образом;
- нарушение процедуры проведения государственной кадастровой оценки земель;
- установление судом кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной;
- определение кадастровой стоимости земельных участков.

5.4. Проблемы и пути решения задачи повышения собираемости земельного налога

Уровень жизни населения, проживающего в пределах территории муниципального образования, во многом зависит от эффективности получения органами местного самоуправления собственных доходов. Вопросы формирования доходных статей местных бюджетов всегда носили практический характер, поскольку от их решения напрямую зависит уровень расходов, которые муниципальное образование может произвести без ущерба для себя на удовлетворение нужд своих жителей.

В соответствии со ст. 15 Налогового кодекса Российской Федерации земельный налог является одним из двух видов налогов, 100 % поступлений от которого направляются в местный бюджет (вторым подобным налогом является налог на имущество физических лиц).

Однако существует ряд проблем, препятствующих увеличению доли земельных платежей в общей сумме доходов: отсутствие полной достоверной базы о земельных участках и несовершенство системы платы за землю.

Взимание любых платежей в доход государства всегда проблемно: плательщику хочется сократить отчисления, а государство заинтересовано в увеличении пополняемости бюджета. Потому непросто найти компромиссное решение, которое устроило бы всех.

В различных поселениях, округах, районах и т.п. муниципальных единицах преобладают земли, находящиеся либо в государственной, либо в частной собственности, земли, исключенные из объектов налогообложения земельным налогом, либо в отношении которых устанавливаются различные льготы (например, земли, изъятые из оборота, или участки земель, на которых находятся сооружения, предназначенные для общего пользования, такие, как автодороги). В то же время функции по содержанию подобных объектов с муниципальных образований никто не снимал. Возникает очевидный вопрос: где взять средства для содержания земельных участков, не приносящих доход муниципалитету? Очевидно, что, если территория муниципального образования состоит из подобного рода земель, собственных доходов оно будет лишено, следовательно, средствами на их содержание могут быть только дотации.

В соответствии с НК РФ налоговая база при исчислении земельного налога определяется теперь как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения (ст. 390 НК РФ). Соответственно все регионы, на территории которых устанавливается земельный налог, обязаны произвести кадастровую оценку своих земель.

Кадастровая стоимость в отличие от нормативной цены земли актуализируется каждые 3-5 лет в зависимости от степени произошедших изменений на рынке земельной недвижимости, позволяет учитывать индивидуальные особенности земельных участков и наиболее приближена к рыночной стоимости земельного участка.

Актуализация кадастровой оценки земельных участков – процесс закономерный, ведь за истекшие пять лет произошло существенное подорожание земли, недвижимости, услуг. Актуализацию желательно проводить постепенно, так, чтобы она не нанесла существенного ущерба для кошелька простых граждан, предпринимателей.

Практика показала, что представительные органы муниципальных образований в своих решениях об установлении ставок и льгот часто исходили из желания максимизации поступлений в местные бюджеты, зачастую, к сожалению, нарушая нормы НК РФ, с целью увеличения его собираемости, не принимая во внимание фактическую способность налогоплательщика к уплате налога. Как следствие этого в настоящее время представительным органам муниципальных образований необходимо провести оценку ожидаемых налоговых поступлений и принять решения о снижении налоговых ставок земельного налога.

В целях эффективного налогообложения и для рационального использования земельных участков в поселениях можно предложить:

- уточнить компетенцию, разграничение и координацию полномочий как органов государственного земельного управления, так и органов местного самоуправления;
- сформировать полный реестр муниципальной недвижимости;
- выявить излишние, неиспользуемые либо используемые не по назначению земельные участки муниципальных учреждений и изъять их;
- выявить «неплановые домостроения» на территории поселения, которые эксплуатируются, но возведены с нарушениями установленного порядка предоставления земельных участков («самозахват») и самовольного строительства жилого дома. Владельцев таких сооружений привлечь к налогообложению с учетом повышенных штрафных санкций;
- зарегистрировать домостроения и нежилые сооружения (гаражи, погреба), не имеющие инвентаризационной оценки и не учтенные как объекты налогообложения;
- улучшить работу соответствующих органов по взысканию недоимки, которая возникает ежегодно при привлечении собственников недвижимости (в том числе земли) по причине уклонения от уплаты налогов и др.;
- провести переход от земельного налога и налога на имущество к налогу на недвижимость, что создаст постоянный и предсказуемый источ-

ник пополнения местных бюджетов и позволит обеспечить эффективное использование и развитие рынка недвижимости;

– проводить ежегодный мониторинг финансово-экономических результатов управления муниципальным имуществом для оптимального использования муниципальных имущественных активов.

Основным направлением должна стать модернизация земельного налога. Значительное количество земель, которые могли бы служить источниками доходов муниципальных бюджетов, освобождено от уплаты земельного налога в результате принятых на федеральном уровне решений. При этом часть земель вообще не учитывается как объект налогообложения.

В целях исправления такого положения необходимо исключить практику предоставления на федеральном уровне льгот по региональным и местным налогам с одновременной отменой существующих льгот по этим налогам, установленных на федеральном уровне, а также рассмотреть вопрос об установлении минимальной ставки налога на землю. Такой подход позволит вести полный государственный учет земель и создаст побудительный мотив у федеральных органов власти вовлекать их в хозяйственный оборот.

При разграничении права собственности на землю между федеральными, региональными и местными органами власти большая часть земельных участков на территории муниципального образования, как правило, переходит в федеральную собственность. Согласно законодательству земельные участки также предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование федеральным и региональным органам власти. Кроме того, с учетом перехода в 2006 году подавляющей части налогоплательщиков (юридических лиц) с уплаты земельного налога на арендную плату за земли, местные бюджеты потеряли основной источник формирования доходов.

В связи с этим, было бы целесообразно изменить законодательство о разграничении собственности на землю с тем, чтобы отнести к муниципальной собственности значительную часть земельных участков.

Реализация указанных мероприятий позволит обеспечить эффективное пополнение доходной части местных бюджетов от платы за землю.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящее время в Российской Федерации исторически сложилась и действует достаточно сложная и разрозненная система кадастров и реестров, содержащих информацию об объектах недвижимости. Описание объектов недвижимости, их идентификация и привязка к местности, зачастую, не соответствуют друг другу.

До принятия закона «О государственном кадастре недвижимости» существовавшие законодательные нормативные акты, регулировавшие земельные отношения, не в полной мере предусматривали полноту содержащейся в них информации, увязку с другими информационными ресурсами, в то время как в Гражданском Кодексе РФ с 1996 г. введено понятие единого объекта недвижимости

Страны с рыночной экономикой достигли того, что сведения обо всех объектах недвижимости отражены в документах, которые делают их активами для привлечения кредитов и инвестиций, источником создания и приращения капиталов. Сведения отражают необходимые для граждан и организаций количественные и качественные параметры объектов собственности: границы, описание, стоимость, сведения о правах. Именно они и составляют кадастр недвижимости.

Создание государственного кадастра недвижимости – это основа фискально-правовой системы государства, обеспечивающей сохранение общественной стабильности и укрепление национальной экономики.

На сегодняшний момент при рассмотрении сложившейся ситуации на рынке недвижимости в Пензенской области можно сделать следующие выводы.

Реализация федеральной – целевой программы «Создание системы кадастра недвижимости (2006-2011 годы)» идет очень медленно. Даже, несмотря на то, что многие из пунктов данной программы уже реализованы и успешно функционируют, а это, прежде всего:

1. Сокращение временных издержек при государственном кадастровом учете объектов недвижимости и получение сведений из государственного кадастра недвижимости.

2. Создание механизма доступа к информационным ресурсам государственного кадастра недвижимости и развитие сервисных услуг на основе порталных Интернет технологий.

3. Повышение квалификации, и переподготовка специалистов Федерального агентства объектов недвижимости.

Все это лишь малая доля того, что сделано, чтобы обеспечить эффективное управление недвижимым имуществом на территории Пензенской области. Все остальное разработано лишь на бумаге и требует к себе как дополнительных работ, так и финансовых средств, как из федеральных, так и из муниципальных органов власти.

На сегодняшний момент в Пензенской области существует 600 тыс. земельных участков, из которых зарегистрировано всего 200 тыс., т.е. 30 %. После того как все земельные участки будут зарегистрированы и занесены в единый кадастр недвижимости с привязанными к ним объектами недвижимости. Только тогда можно рассматривать введение единого налога на недвижимость. Кадастр недвижимости будет способствовать росту экономики за счет включения в хозяйственный оборот стоимости объектов недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года (с изм., внесенными Указами Президента Российской Федерации от 9 января 1996 года № 20, от 10 февраля 1996 года № 173, от 9 июня 2001 года № 679, от 25 июля 2003 года № 841, Федеральным конституционным законом от 25 марта 2004 года № 1-ФКЗ) [Текст]. – М.: Экзамен, 2004. – 63 с.
2. Распоряжение Министерства Имущественных отношений Российской Федерации «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» от 31.07.2002 г. № 2314-р [Текст].
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. [Текст].
4. Градостроительный кодекс РФ и комментарии к нему [Текст].
5. Земельный кодекс РФ и комментарии к нему [Текст].
6. Распоряжение Министерства Имущественных отношений Российской Федерации «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» от 31.07.2002 г. № 2314-р [Текст].
7. Федеральный закон от 18.06.2001 г. за №78-ФЗ «О землеустройстве» [Текст].
8. Федеральный закон от 21.07.1997 г. за №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Текст].
9. Постановление правительства РФ от 11.11.2002г. №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» [Текст].
10. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 « Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» [Текст].
11. Бондаренко, Д.С. Земельный участок: вопросы и ответы [Текст] / Д.С. Бондаренко [и др.]. – М.: Юстицинформ, 2012. – 336 с.
12. Быстрова, Г.Е. Земельное право [Текст] / Г.Е. Быстрова. – М.: Проспект, 2011. – 720 с.
13. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков [Текст] / В.И. Петров. – М.: Кнорус, 2007. – 208 с.

14. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Российской Федерации / под общ. ред. А.З. Родина, С.И. Носова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2011.

15. Варламов, А.А. Земельный кадастр. В 6 т. Т.5. Оценка земли и иной недвижимости: учеб. пособие [Текст] / А.А.Варламов. – М.: КолосС, 2008. – 263 с

16. Оценка земли [Текст] / под общ. ред. В.П. Антонова. – Владимир: Посад, 2010. – 288 с.

17. Федеральный закон №7 ФЗ от 10 января 2002 г. «Об охране окружающей среды» (с изменениями и дополнениями на 14,23 июля 2008 г.) [Текст].

18. Федеральный закон от 18.06.2001 г. за №78-ФЗ «О землеустройстве» [Текст].

19. Федеральный закон от 26 декабря 1995 года N 209-ФЗ «О геодезии и картографии» [Текст].

20. Федеральный закон от 24.07.2007 г. за №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [Текст].

21. Федеральный закон от 21.07.1997 г. за №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Текст].

22. Федеральный закон от 18 октября 2007 N 230-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий» [Текст].

23. Письмо Министерства экономического развития РФ от 26.12.2008 № 20581-ИМ/Д23 «О переходном периоде» [Текст].

24. Подпрограмма «Создание системы кадастра недвижимости (2006 – 2011 годы)» федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2007 годы)», утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.10.2001 №745 [Текст].

25. Постановление правительства РФ от 06.09.2000 г. № 660 « Об утверждении Правил кадастрового деления территорий РФ и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам» [Текст].

26. Постановление Правительства РФ от 25.08.1999 г. № 945 «О Государственной кадастровой оценке земель» [Текст].

27. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 « Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» [Текст].

28. Указ Президента РФ от 13 октября 2004 г. №1315 «Вопросы Федеральной регистрационной службы» (с изменениями от 23 декабря 2005 г., 2 мая 2006 г., 11 января, 21 мая, 15 июня 2007 г., 30 апреля 2008 г.) [Текст].
29. Закон Пензенской области от 7 апреля 2003 г. №461-ЗПО «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области»(с изменениями от 26 июня, 23 сентября 2003 г., 22 декабря 2005 г., 29 июня, 12 сентября 2006 г., 22 февраля, 24 апреля, 4 сентября, 19 ноября 2007 г., 1 июля, 1 ноября 2008 г.) [Текст].
30. Богатырев, О.Г. Организация перехода на централизованный кадастровый учет объектов недвижимости [Текст] / О.Г. Богатырев // Кадастровый вестник. – 2012. – №3.
31. Бондаренко, Д.С. Земельный участок: вопросы и ответы [Текст] / Д.С. Бондаренко [и др.]. – М.: Юстицинформ, 2012. – 336 с.
32. Быстрова, Г.Е. Земельное право [Текст] / Г.Е. Быстрова. – М.: Проспект, 2011. – 720 с.
33. Варламов, А.А. Земельный кадастр. В 6 т. Т.1. Управление земельными ресурсами [Текст]: учеб. пособие / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2008. – 527 с.
34. Варламов, А.А. Земельный кадастр. В 6 т. Т.5. Оценка земли и иной недвижимости [Текст]: учеб. пособие / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2008. – 263 с.
35. Веденин, Н.Н. Экологическое право [Текст]: учебник / Н.Н. Веденин. – М.: Новый Юрист, 2011. – 112 с.
36. Герасимов, А.А. О взаимодействии Роснедвижимости с гражданами и общественными объединениями [Текст] / А.А. Герасимов // Кадастровый вестник. – 2008. – №1
37. Головина, Т.Н. Развитие малоэтажной организованной застройки в г.Пензе [Текст] / Т.Н. Головина, Т.В. Учинина // Актуальные проблемы современного строительства: междунар. науч.-практ. конф. – Пенза, 2013.
38. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Российской Федерации [Текст] / под общ. ред. А.З. Родина, С.И. Носова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2011.
39. Дегтярев, И.В. Земельный кадастр [Текст] / И.В. Дегтярев. – М.: Колос, 2010.
40. Дементьева, М.Е. Оценка экологической опасности городской среды [Текст] / М.Е. Дементьева // Жилищное строительство. – 2005. – №1.

41. Зырянова, А.С. Кадастровый способ исчисления земельного налога: особенности правового регулирования [Текст] / А.С. Зырянова // *Налоги и налогообложение*. – № 5. – 2010.
42. Королев, С.А. Земля! Как много в этом слове... [Текст] / С.А. Королев // *Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения*. – № 11. – 2008.
43. Коростелев, С.П. Кадастровая оценка недвижимости [Текст] / С.П. Коростелев. – М.: Маросейка, 2011. – 366 с.
44. Комментарий к Земельному Кодексу Российской Федерации [Текст]/ под ред. С. А. Боголюбова. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект: ТК Велби, 2010. – 491 с.
45. Кухтин, П.В. Управление земельными ресурсами [Текст]: учеб. пособие для вузов / П.В. Кухтин, А.А. Левов, В.В. Лобанов. – СПб.: Питер, 2009. – 384 с.
46. Крассов, О.И. Земельное право [Текст]: учебник / О.И. Крассов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юристъ, 2009.
47. Ларссон, Г.Л. Земельная регистрация и кадастровая система [Текст] / Г.Л. Ларссон. – М.: Аналитика-Пресс, 2009.
48. Махмудов, Л.Ш. Британская модель профессиональных компетенций специалистов, оказывающих государственные услуги [Текст] / Л.Ш. Махмудов // *Кадастровый вестник*. – 2008. – №3.
49. Наназашвили, И.Х. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости [Текст] / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко, В.И. Наназашвили. – М.: Высшая школа, 2011.
50. Никонов, П.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество [Текст] / П.Н. Никонов, Н.Н. Журавский. – М.: Аналитика-Пресс, 2011.
51. Оверчук, А.Л. Вопросы оценки земли [Текст] / А.Л. Оверчук, Н.П. Фомин // Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации». – Вып. 3. – М., 2010. – 55 с.
52. Оценка земли [Текст] / под общ. ред. В.П. Антонова. – Владимир: Посад, 2010. – 288 с.
53. Организация оценки и налогообложения недвижимости [Текст] / под общ. ред. Дж. Эккерта. – М.: РОО, Академия оценки «Стар Интер», 2011. – Т.1.: Организация оценки и налогообложения недвижимости
54. Петрушина, М.И. Саморегулируемые организации – путь к цивилизованному рынку кадастровых услуг [Текст]/ М.И. Петрушина // *Кадастровый вестник*. – 2009. – №1.

55. Приклонский, М.В. Исторический опыт и современная модель организации деятельности земельно-кадастровых палат в России [Текст] / М.В. Приклонский // Кадастровый вестник. – 2010. – №2.

56. Сачкова, Е.П. Итоги реализации административной реформы в Роснедвижимости в 2007 г. [Текст] / Е.П. Сачкова // Кадастровый вестник. – 2010. – №2.

57. Учинина, Т.В. Девелопмент недвижимости при реализации проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области [Текст] / Т.В. Учинина, С.А. Баронин // Известия Юго-Западного государственного университета. – Курск, 2011. – Ч. 2, №5 (38).

58. Учинина, Т.В. Анализ качественной и ценовой структуры рынка земельных участков г.Пензы [Текст] / Т.В. Учинина, Т.Г. Данилова // Актуальные проблемы современного строительства: Междунар. науч.-практ. конф. – Пенза, 2013.

59. Учинина, Т.В. Особенности строительства и развития коттеджных поселков экономкласса, удовлетворяющих требованиям энергоэффективности (на примере г.Пензы) [Текст] / Т.В. Учинина, Ю.О. Толстых, Д.Р. Биксалиева // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – №4.

60. Хрусталеv, Б.Б. Управление реализацией проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области [Текст] / Б.Б. Хрусталеv, Т.В. Учинина, Д.О. Желиховский // Строительство и недвижимость: экспертиза и оценка: материалы 9-й междунар. конф. / под общ. ред. С.В. Захарова, И.Кратены. – Прага-Москва: ООО «ЭЦ «Академстройнаука», 2012.

61. Хрусталеv, Б.Б. Управление реализацией проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области [Текст] / Б.Б. Хрусталеv, Т.В. Учинина, Д.О. Желиховский // Строительство и недвижимость: экспертиза и оценка: материалы 9-й междунар. конф. / под общ. ред. С.В. Захарова, И.Кратены. – Прага-Москва: ООО «ЭЦ «Академстройнаука», 2012.

62. Интернет-версия системы КонсультантПлюс <http://www.consultant.ru/>

63. Официальный сайт Федерального агентства кадастра объектов недвижимости <http://www.kadastr.ru/>

64. Официальный портал Правительства Пензенской области <http://www.obl.penza.net/>

65. Официальный сайт Администрации города Пензы <http://www.penza-gorod.ru/>

66. Официальный сайт Министерства государственного имущества Пензенской области <http://www.penzaim.ru/>

67. Региональное информационное агентство PenzaNews <http://www.penzanews.ru/>

68. Электронная библиотека образовательных и просветительских изданий <http://www.iqlib.ru/>

69. Официальный портал Правительства Пензенской области <http://www.obl.penza.net/>

70. Официальный сайт <http://www.ocenchik.ru/>

71. Официальный сайт <http://www.consultant.ru/>.

Научное издание

Учинина Татьяна Владимировна

**УПРАВЛЕНИЕ И ОЦЕНКА
СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ**

Монография

В авторской редакции

Набор Т.В. Учинина

Верстка Н.А. Сазонова

Подписано в печать 12.11.13. Формат 60×84 1/16.

Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.

Усл.печ.л. 10,0. Уч.-изд.л. 10,75. Тираж 500 экз. 1-й завод 100 экз.

Заказ № 222.

Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.