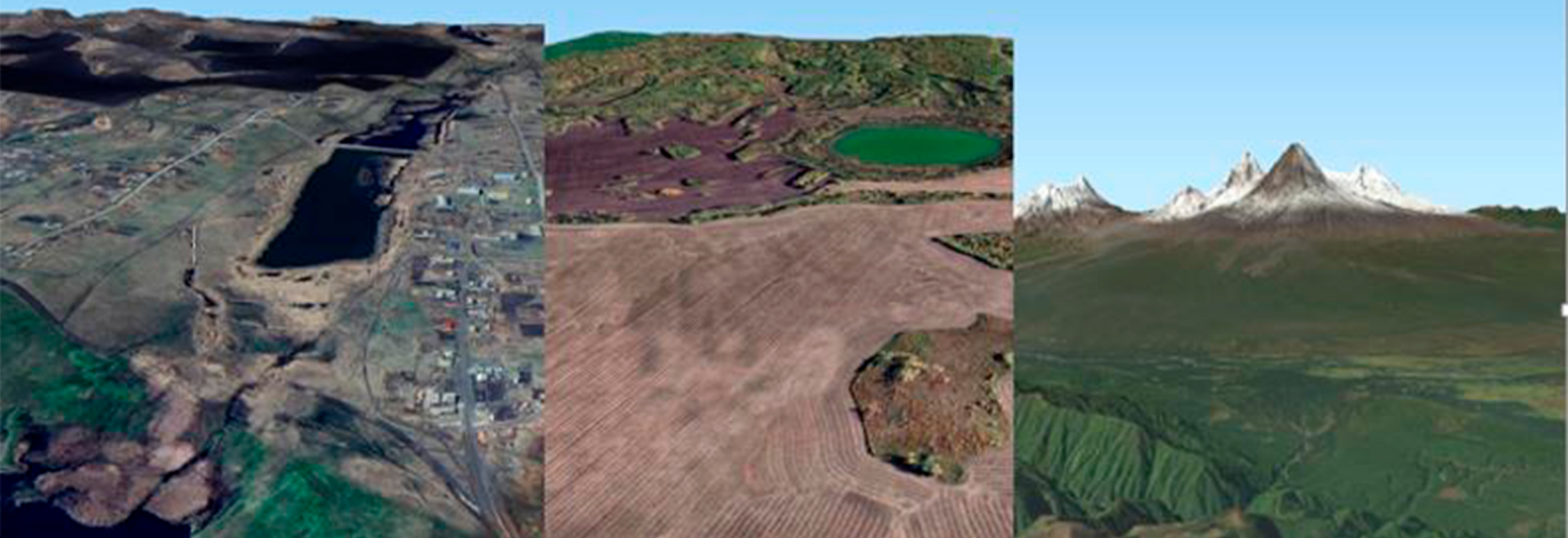


Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
"Государственный аграрный университет Северного Зауралья"



УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ (на землях сельскохозяйственного назначения)

Учебное пособие



Министерство науки и высшего образования РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Государственный аграрный университет Северного Зауралья»
Агротехнологический институт
Кафедра землеустройства и кадастров

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ
(на землях сельскохозяйственного назначения)

Учебное пособие

Текстовое (символьное) электронное издание

Редакционно-издательский отдел ГАУ Северного Зауралья

Тюмень 2024

© Т. А. Юрина, Е. П. Евтушкова, А. В. Симаков,
Т. В. Симакова, С. С. Рацен, Н. В. Литвиненко,
А. А. Матвеева, Е. Ю. Конушина, А. А. Ямова,
М. А. Коноплин, составление, 2024
© ФГБОУ ВО ГАУ Северного Зауралья, 2024

ISBN 978-5-98346-192-5

УДК 332.3
ББК 65.281

Рецензенты:

профессор кафедры техносферной безопасности, Тюменский индустриальный университет, доктор сельскохозяйственных наук Л. Н. Скипин;
кандидат технических наук, начальник отдела геодезии и топографии, ООО «НПФ Сфера-Т» Д. О. Нагаев;
доцент кафедры экологии и рационального, ФГБОУ ВО ГАУ Северного Зауралья, кандидат сельскохозяйственных наук Н. В. Санникова

Управление земельными ресурсами (на землях сельскохозяйственного назначения) : учебное пособие / авторы-составители Т. А. Юрина, Е. П. Евтушкова, А. В. Симаков, Т. В. Симакова, С. С. Рацен, Н. В. Литвиненко, А. А. Матвеева, Е. Ю. Конушина, А. А. Ямова, М. А. Коноплин. – Тюмень : ФГБОУ ВО ГАУ Северного Зауралья, 2024. – 260 с. – URL: <https://www.gausz.ru/nauka/setevye-izdaniya/2024/simakova.pdf>. – Текст : электронный.

Учебное пособие составлено в соответствии с требованиями: Федерального государственного образовательного стандарта по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (утвержденный Министерством науки и высшего образования РФ 12 августа 2020 г. Приказ № 978).

Учебное пособие содержит необходимую теоретическую, методическую и практическую основы для проведения лекционных занятий; организации самостоятельной работы обучающихся по дисциплине «Организация и управление земельно-имущественного комплекса» направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (уровень бакалавриат), по дисциплине «Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости» направления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» (уровень магистратура). Разработано для применения специалистами в области управления земельных ресурсов на землях сельскохозяйственного назначения.

Учебное пособие утверждено и рекомендовано к изданию методической комиссией Агротехнологического института ГАУ Северного Зауралья (протокол № 2 от 23 октября 2024 г.); на заседании кафедры землеустройства и кадастров (протокол № 2 от 08 октября 2024 г.).

Текстовое (символьное) электронное издание

© Т. А. Юрина, Е. П. Евтушкова, А. В. Симаков, Т. В. Симакова,
С. С. Рацен, Н. В. Литвиненко, А. А. Матвеева, Е. Ю. Конушина,
А. А. Ямова, М. А. Коноплин, составление, 2024

© ФГБОУ ВО ГАУ Северного Зауралья, 2024

Содержание

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1 ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ КАК ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ.....	7
1.1 Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения	7
1.2 Правовое регулирование использование земель сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.....	10
1.4 Правовое регулирование использование земель сельскохозяйственного назначения для ведения личного подсобного хозяйства	15
1.5 Правовое регулирование использование земель сельскохозяйственного назначения для ведения садоводства, огородничества	17
2 ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	29
2.1 Кадастр объектов недвижимости	29
2.1.1 Общие сведения об объектах недвижимости.....	29
2.1.3 Комплекс кадастровых работ при формировании земельных участков	35
2.1.4 Формирование сведений о землях сельскохозяйственного назначения	40
2.2 Мониторинг земель.....	43
2.2.1 Определение мониторинга земель	45
2.2.2 Основные положения мониторинга земель.....	47
2.2.3 Классификация мониторинга.....	50
2.2.4 Структура и содержание мониторинга земель.....	53
2.2.5 Мониторинг земель сельскохозяйственного назначения	56
2.3 Планирование и прогнозирование.....	66
2.3.1 Прогнозирование.....	68
2.3.2 Планирование	89
2.3.3 Взаимосвязь прогноза и плана.....	95
2.3.4 Последовательность прогнозирования	96
2.4 Государственный надзор и земельный контроль.....	107
2.4.1 Цель и задачи государственного надзора (контроля).....	107
2.4.2 Органы, осуществляющие земельный надзор.....	108
2.4.3 Нормативно-правовая база и органы, осуществляющие земельный надзор	109
2.4.4 Виды государственного надзора (контроля)	114
2.5 Оценка земель сельскохозяйственного назначения	119
2.5.1 Оценка рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения	120
2.5.2 Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.....	125
Действие	127

Принятие решения о проведении ГКО	127
Определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах ГКО	127
Орган, осуществляющий данное действие	127
Исполнительный орган власти субъекта РФ	127
Государственное бюджетное учреждение (ГБУ).....	127
Документ, являющийся итогом действия	127
Распоряжение.....	127
Проект отчета об итогах ГКО	127
3 ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	139
3.1 Земли сельскохозяйственного назначения	139
3.2 Строительство на землях сельскохозяйственного назначения	154
3.3 Ответственность за нарушение режима охраны земель сельскохозяйственного назначения.....	155
3.4 Продажа и покупка земель сельскохозяйственного назначения.....	159
3.5 Права муниципальных образований	162
4 ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	173
5 ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ	188
6 ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГИС-ТЕХНОЛОГИЙ ПРИ УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	196
7 ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКО- ХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	209
8 ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ	216
Практическое задание №1 «Основные теоретические положения системы управления землями с/х назначения»	216
Практическое задание №2 «Основные методы управления землями с/х назначения».....	218
Практическое задание №3 «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения».....	221
Практическое задание №4 «Государственный надзор и земельный контроль за землями с/х назначения».....	230
Практическое задание №5 «Организационно-правовое регулирование земельных отношений»	232
Практическое задание №6 «Экономический механизм управления землями сельскохозяйственного назначения».....	234
Практическое задание №7 «Разработка цифровой почвенной карты»	236
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	234
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	240

ВВЕДЕНИЕ

Учебная дисциплина «Управление земельными ресурсами» включена в учебный план по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», а также входит в основные блоки специальных дисциплин по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры». Этот курс охватывает управление землями сельскохозяйственного назначения как системой функций и мероприятий, организационно-правовой и экономической механизмы управления, особенности управления земельными ресурсами в регионах и муниципальных образованиях, земель сельскохозяйственного назначения.

Данное учебное пособие – это краткое изложение основного курса дисциплины «Управление земельными ресурсами».

Формирующаяся система *управления земельными ресурсами (УЗР)* страны учитывает правовые, политические, организационные, экономические, экологические и социальные условия страны и общества по землям сельскохозяйственного назначения.

В России формирование современной системы УЗР является ключевой проблемой земельной реформы, которая до последнего времени не нашла окончательного решения. Поэтому требуется совершенствование теоретических и методических положений системы управления землями сельскохозяйственного назначения, позволяющее увеличить налогооблагаемую базу и сбор бюджетных доходов, привлечь инвестиции в развитие муниципальных образований и регионов, создать эффективную систему обеспечения прав и гарантий для субъектов земельных отношений.

Система управления землями сельскохозяйственного назначения включает следующие аспекты: политический, административно-управленческий, правовой, научный, технико-технологический. Поэтому управление землями сельскохозяйственного назначения является результатом определенного сочетания объективных и субъективных факторов.

Система управления землями сельскохозяйственного назначения включает такие функциональные действия, как землеустройство,

государственный кадастр недвижимости, охрану и мониторинг земель и др. Поэтому система управления землями сельскохозяйственного назначения может быть государственной, муниципальной и внутрихозяйственной в зависимости от формы собственности на землю и органа, осуществляющего функции управления.

Целью курса является знакомство обучающихся с особенностями управления земельными ресурсами. Курс посвящен анализу содержания и организации управления землями сельскохозяйственного назначения.

В рамках дисциплины обучающийся должен освоить профессиональную компетенцию – способен выбирать методы информационного обеспечения в землеустройстве, регулирование земельных отношений, управление земельными ресурсами и объектами недвижимости.

Форма проведения занятий. Курс предполагает необходимость систематического освоения обучающимися достаточно сложного теоретического материала и приобретения навыков решения отдельных задач и проблем, а также применения комплекса полученных знаний и приобретенных навыков при подготовке к выпускной квалификационной работы. Это предопределяет значительный удельный вес самостоятельной работы обучающихся, включая изучение необходимой литературы, умение осмыслить существующие подходы к исследуемой проблеме, сформировать собственную точку зрения и применить полученные знания к анализу конкретных практических ситуаций.

В конце учебного пособия представлены вопросы для тестирования по дисциплине «Управление земельными ресурсами». Тематика вопросов тестирования соответствует материалу лекционных, практических занятий и всему учебно-методическому комплексу дисциплины.

1 ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ КАК ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ

1.1 Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

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, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, агролесомелиоративными насаждениями, агрофитомелиоративными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми в целях осуществления прудовой аквакультуры), объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных федеральными законами, нестационарными торговыми объектами, а также жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, либо на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства, реконструкции дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, и использование таких земельных участков и (или) земель в целях, на основании публичного сервитута осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

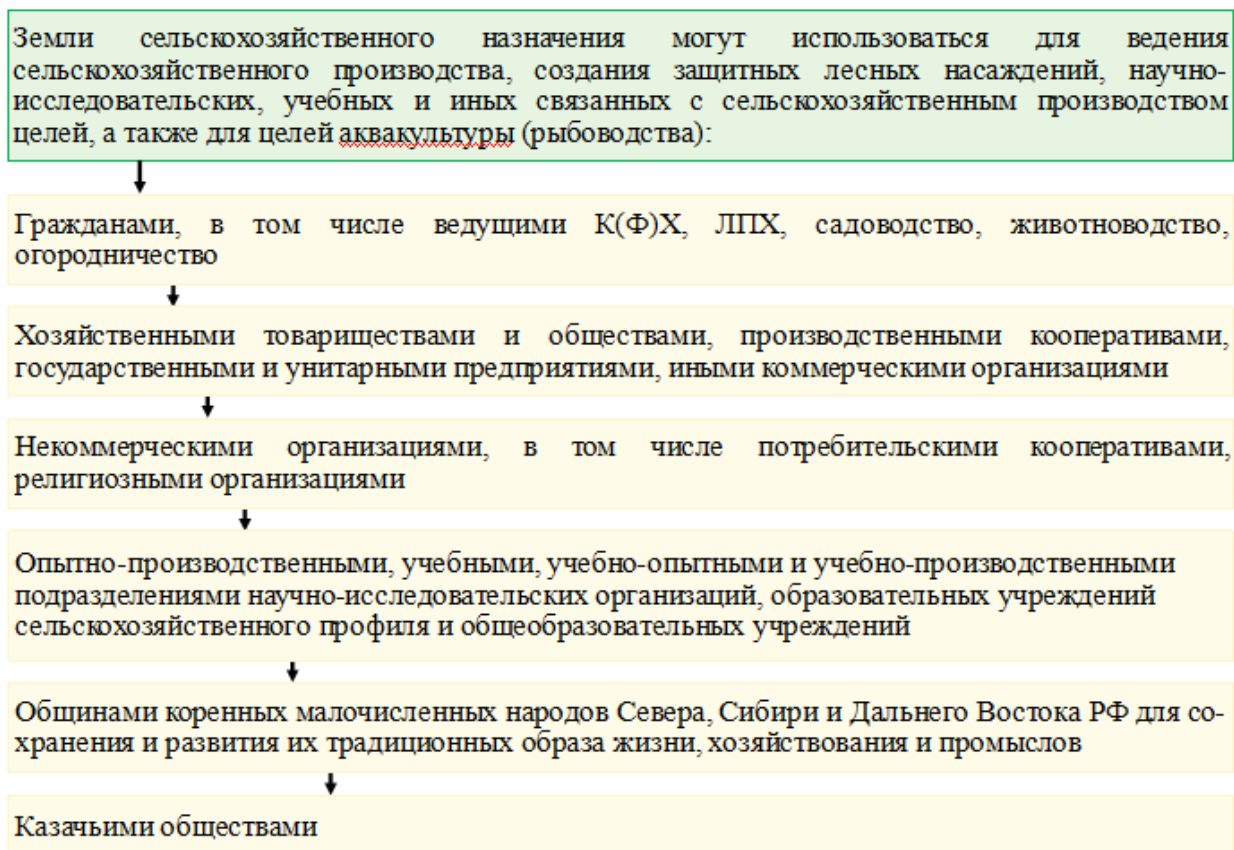


Рисунок 1.1 – Использование земель сельскохозяйственного назначения

Использование земель сельскохозяйственного назначения допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, если иное не предусмотрено Земельным кодексом.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии *не более тридцати километров* от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с нуждами сельского хозяйства и сельскохозяйственным производством, за исключением строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов [2,10].

Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), – в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений

научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (муниципальному округу, городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 г. №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Сельскохозяйственные угодья не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, осуществления крестьянскими (фермерскими) хозяйствами их деятельности, расширения такой деятельности, создания и расширения личных подсобных хозяйств, ведения животноводства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, сенокосения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель.

Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд в случае приобретения Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием права собственности на земельный участок по основаниям, установленным федеральными законами, за исключением случаев приобретения права собственности на земельный участок, изъятый для государственных или муниципальных нужд.

Использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в соответствии со статьей 78 Земельного Кодекса РФ в порядке,

установленном законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации [3].

Сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными.

Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения регулируются Федеральным законом от 24.07.2002 г. №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (Приложение А).

1.2 Правовое регулирование использование земель сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

Гражданам, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются в соответствии с Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 11.06.2003 № 74 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

Крестьянское (фермерское) хозяйство (далее также – фермерское хозяйство) представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

Для осуществления фермерским хозяйством его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления фермерским хозяйством его деятельности, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий.

Земельные участки, предоставляемые и приобретаемые для осуществления фермерским хозяйством его деятельности, формируются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

На земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятом сельскохозяйственными угодьями, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности, допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация одного жилого дома с количеством этажей не более трех, общая площадь которого составляет не более пятисот квадратных метров и площадь застройки под которым составляет не более 0,25 процента от площади земельного участка. Образование земельного участка (земельных участков) из земельного участка, на котором расположен такой жилой дом, в случаях, если это приводит к уменьшению площади исходного земельного участка, не допускается, за исключением случаев, связанных с изъятием земельного участка (земельных участков) для государственных и муниципальных нужд (п. 4 введен Федеральным законом от 02.07.2021 № 299-ФЗ).

Законами субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых не допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности.

Порядок предоставления земельных участков для осуществления фермерским хозяйством его деятельности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации.

Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об отказе в предоставлении земельного участка для осуществления фермерским хозяйством его деятельности может быть оспорено в судебном порядке.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления фермерским хозяйством его деятельности, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

Минимальные размеры земельных участков не устанавливаются для фермерских хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных законами субъектов Российской Федерации.

Гражданин, являющийся участником общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, имеет право требовать выдела земельного участка в счет земельной доли, возникшей при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», для осуществления фермерским хозяйством его деятельности, расширения такой деятельности.

Условия и порядок выдела земельного участка в счет земельной доли, возникшей в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, определяются в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Члены фермерского хозяйства устанавливают по взаимному согласию внутренний распорядок фермерского хозяйства, права и обязанности с учетом квалификации и хозяйственной необходимости, а также ответственность за неисполнение установленных обязанностей.

Каждый член фермерского хозяйства имеет право на часть доходов, полученных от деятельности фермерского хозяйства в денежной и (или) натуральной форме, плодов, продукции (личный доход каждого члена фермерского хозяйства). Размер и форма выплаты каждому члену фермерского хозяйства личного дохода определяются по соглашению между членами фермерского хозяйства.

Видами деятельности фермерского хозяйства являются сельскохозяйственное производство и реализация сельскохозяйственной

продукции собственного производства, а также виды деятельности, не связанные с сельскохозяйственным производством, обеспечивающие устойчивое развитие сельских территорий, включая деятельность по оказанию услуг в сфере сельского туризма.

Члены фермерского хозяйства самостоятельно определяют виды деятельности фермерского хозяйства исходя из собственных интересов.

Фермерское хозяйство может реализовывать на используемом для осуществления своей деятельности земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственную продукцию собственного производства с использованием помещений, расположенных в объектах капитального строительства, некапитальных строениях, сооружениях, входящих в состав имущества фермерского хозяйства, или нестационарных торговых объектов при условии размещения таких объектов на данном земельном участке, не относящемся к сельскохозяйственным угодьям. Требования к помещениям, указанным в настоящем пункте, устанавливаются законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. Размещение нестационарных торговых объектов на данных земельных участках допускается без проведения работ, связанных с нарушением почвенного слоя земельного участка.

При осуществлении фермерским хозяйством деятельности по оказанию услуг в сфере сельского туризма допускается временное размещение туристов в жилых домах, входящих в состав имущества фермерского хозяйства.

В состав имущества фермерского хозяйства могут входить земельный участок, жилой дом, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства имущество (в ред. Федеральных законов от 04.12.2006 № 201-ФЗ, от 02.07.2021 № 299-ФЗ).

Плоды, продукция и доходы, полученные фермерским хозяйством в результате использования его имущества, являются общим имуществом членов фермерского хозяйства.

Имущество фермерского хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если соглашением между ними не установлено иное.

Доли членов фермерского хозяйства при долевой собственности на имущество фермерского хозяйства устанавливаются соглашением между членами фермерского хозяйства.

Перечень объектов, входящих в состав имущества фермерского хозяйства, порядок формирования имущества фермерского хозяйства устанавливаются членами фермерского хозяйства по взаимному согласию.

Члены фермерского хозяйства сообща владеют и пользуются имуществом фермерского хозяйства. Порядок владения и пользования имуществом фермерского хозяйства определяется соглашением, заключенным между членами фермерского хозяйства в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Порядок распоряжения имуществом фермерского хозяйства определяется соглашением, заключенным между членами фермерского хозяйства в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Распоряжение имуществом фермерского хозяйства осуществляется в интересах фермерского хозяйства главой фермерского хозяйства.

По сделкам, совершенным главой фермерского хозяйства в интересах фермерского хозяйства, отвечает фермерское хозяйство своим имуществом, определенным в статье 6 настоящего Федерального закона. Сделка, совершенная главой фермерского хозяйства, считается совершенной в интересах фермерского хозяйства, если не доказано, что эта сделка заключена главой фермерского хозяйства в его личных интересах [6, 8].

1.4 Правовое регулирование использование земель сельскохозяйственного назначения для ведения личного подсобного хозяйства

Гражданам, изъявившим желание вести личное подсобное хозяйство, земельные участки предоставляются в соответствии с Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 07.07.2003 № 112 «О личном подсобном хозяйстве».

Личное подсобное хозяйство – форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции.

Личное подсобное хозяйство ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства.

Сельскохозяйственная продукция, произведенная и переработанная при ведении личного подсобного хозяйства, является собственностью граждан, ведущих личное подсобное хозяйство.

Реализация гражданами, ведущими личное подсобное хозяйство, сельскохозяйственной продукции, произведенной и переработанной при ведении личного подсобного хозяйства, не является предпринимательской деятельностью.

Право на ведение личного подсобного хозяйства имеют дееспособные граждане, которым земельные участки предоставлены или которыми земельные участки приобретены для ведения личного подсобного хозяйства.

Граждане вправе осуществлять ведение личного подсобного хозяйства с момента государственной регистрации прав на земельный участок. Регистрации личного подсобного хозяйства не требуется.

Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок) (п. 1 в ред. Федерального закона от 22.07.2008 № 141-ФЗ).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в ред. Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ).

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Предоставление таких земель осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством.

Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га. Максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта Российской Федерации, но не более чем в пять раз. Указанные максимальные размеры не применяются в случае предоставления в безвозмездное пользование, аренду или собственность земельных участков,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с Федеральным законом от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.06.2011 № 147-ФЗ, от 01.05.2016 № 119-ФЗ, от 28.06.2021 № 226-ФЗ).

Оборот земельных участков, предоставленных гражданам и (или) приобретенных ими для ведения личного подсобного хозяйства, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Для ведения личного подсобного хозяйства используются предоставленный и (или) приобретенный для этих целей земельный участок, жилой дом, производственные, бытовые и иные здания, строения и сооружения, в том числе теплицы, а также сельскохозяйственные животные, пчелы и птица, сельскохозяйственная техника, инвентарь, оборудование, транспортные средства и иное имущество, принадлежащее на праве собственности или ином праве гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство [11-15].

1.5 Правовое регулирование использование земель сельскохозяйственного назначения для ведения садоводства, огородничества

Порядок предоставления земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства устанавливается Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 29.07.2017 № 117 «О ведении гражданами садоводства и

огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Садовый земельный участок – земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;

Садовый дом – здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании;

Хозяйственные постройки – сооружения и (или) строения, возводимые на садовых земельных участках и огородных земельных участках, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, в том числе сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы (п. 3 в ред. Федерального закона от 22.07.2024 № 211-ФЗ);

Огородный земельный участок – земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур (в ред. Федерального закона от 22.07.2024 № 211-ФЗ);

Имущество общего пользования – расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд земельные участки и находящиеся на них объекты недвижимости и иные объекты, используемые для удовлетворения общих потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество на указанной территории (п. 5 в ред. Федерального закона от 14.04.2023 № 123-ФЗ);

Земельные участки общего назначения – земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков,

расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования;

Взносы – денежные средства, вносимые гражданами, обладающими правом участия в товариществе в соответствии с настоящим Федеральным законом (далее – члены товарищества), на расчетный счет товарищества на цели и в порядке, которые определены настоящим Федеральным законом и уставом товарищества;

Территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (далее – территория садоводства или огородничества) – территория, представляющая собой элемент планировочной структуры, в границах которой граждане осуществляют ведение садоводства или огородничества для собственных нужд.

Собственники садовых земельных участков или огородных земельных участков, а также граждане, желающие приобрести такие участки в соответствии с земельным законодательством, могут создавать соответственно садоводческие некоммерческие товарищества и огороднические некоммерческие товарищества.

Собственники садовых земельных участков или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе создать лишь одно садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество для управления имуществом общего пользования, расположенным в границах данной территории садоводства или огородничества.

Садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество является видом товарищества собственников недвижимости.

В состав территории садоводства или огородничества входят садовые земельные участки или огородные земельные участки, а также земельные участки общего назначения.

Территория садоводства или огородничества может быть создана на землях сельскохозяйственного назначения или землях населенных пунктов.

Местоположение границ территории садоводства или огородничества определяется проектом межевания территории. Разработка проекта планировки территории садоводства или огородничества не требуется, но может быть осуществлена по решению общего собрания членов товарищества. Проект межевания территории и проект планировки территории, подготовленные в отношении территории садоводства или огородничества, до их утверждения должны быть одобрены решением общего собрания членов товарищества.

Включение в границы населенного пункта территорий садоводства или огородничества, находящихся за пределами границ населенного пункта, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Требования, при соблюдении которых территории садоводства или огородничества могут быть включены в границы населенного пункта либо в границах территории садоводства может быть образован новый населенный пункт, устанавливаются субъектами Российской Федерации.

В границы территории садоводства или огородничества при подготовке проекта межевания территории для товарищества, созданного в соответствии с пунктом 2 статьи 9 Федерального закона от 29.07.2017 № 117 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», включаются:

- 1) садовые или огородные земельные участки, находящиеся в собственности учредителей товарищества;

- 2) земли и (или) земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, площадь которых не может быть более двадцати пяти процентов суммарной площади земельных участков, указанных в пункте 1 Федерального закона от 29.07.2017 № 117 «О ведении гражданами

садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В границы территории садоводства или огородничества не могут быть включены территории общего пользования, земельные участки общего пользования и иные участки, включение которых в границы территории садоводства или огородничества не допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Создание территории садоводства или огородничества не должно препятствовать свободному доступу граждан к территориям общего пользования, землям и земельным участкам общего пользования, расположенным за пределами границ такой территории.

В границы территории садоводства или огородничества запрещено включать земельные участки, принадлежащие лицам, не являющимся учредителями товарищества, за исключением земельных участков, указанных в пункте 2 части 5 Федерального закона от 29.07.2017 № 117 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Садовый земельный участок и огородный земельный участок могут быть включены в границы только одной территории садоводства или огородничества.

Предоставление товариществу и членам товарищества земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 29.07.2017 № 117 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Распределение земельных участков между членами товарищества осуществляется на основании решения общего собрания членов товарищества

согласно реестру членов товарищества. Условные номера таких участков указываются в реестре членов товарищества и проекте межевания территории.

Садовые земельные участки и огородные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам в собственность бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

Садовые земельные участки и огородные земельные участки могут быть образованы из земель населенных пунктов или земель сельскохозяйственного назначения.

Образование садовых земельных участков и огородных земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. В целях образования таких земельных участков подготовка и утверждение проекта планировки не требуются.

Садовые земельные участки и огородные земельные участки должны использоваться по целевому назначению и в соответствии с их разрешенным использованием.

Допускается использование садовых земельных участков и огородных земельных участков для выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственной птицы и (или) кроликов при условии установления градостроительным регламентом для территориальной зоны, в границах которой расположен такой земельный участок, соответствующего вспомогательного вида разрешенного использования либо в соответствии с разрешением на условно разрешенный вид использования, при условии соблюдения земельного законодательства, ветеринарных норм и правил, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов.

Строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и

застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Пределные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. При этом параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации.

Хозяйственные постройки, не являющиеся объектами капитального строительства, возводятся на садовых земельных участках и огородных земельных участках в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Образование земельных участков общего назначения осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Для образования таких земельных участков подготовка и утверждение проекта планировки не требуются (в ред. Федерального закона от 14.07.2022 № 312-ФЗ).

Управление имуществом общего пользования в границах территории садоводства или огородничества может осуществлять только одно товарищество в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Земельный участок общего назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах территории садоводства или огородничества, подлежит предоставлению в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков. Предоставление земельного участка общего назначения в указанном случае может осуществляться по

заявлению лица, уполномоченного на подачу соответствующего заявления решением общего собрания членов товарищества.

Правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе использовать земельные участки общего назначения в границах такой территории для прохода и проезда к своим земельным участкам свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, к таким земельным участкам.

В соответствии с решением общего собрания членов товарищества допускается использование земельного участка общего назначения для реализации гражданами, являющимися правообладателями садовых земельных участков и огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выращенной ими сельскохозяйственной продукции с возможностью возведения для такой реализации некапитальных строений, сооружений или нестационарных торговых объектов при условии соблюдения земельного законодательства, ветеринарных норм и правил, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов (часть 6 введена Федеральным законом от 14.07.2022 № 312-ФЗ).

Земельные участки общего назначения используются для газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, накопления и сбора твердых коммунальных отходов, охраны территории ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, а также для занятий физической культурой и спортом, отдыха и укрепления здоровья граждан (часть 7 введена Федеральным законом от 14.04.2023 № 123-ФЗ).

В соответствии с решением общего собрания членов товарищества допускается использование земельных участков общего назначения гражданами и организациями, указанными в пункте 5.1 части 1 статьи 17 Федерального закона от 29.07.2017 № 117 «О ведении гражданами

садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», для реализации товаров, проведения работ и оказания услуг для нужд граждан, ведущих садоводство и огородничество. Для указанных целей на земельных участках общего назначения допускается возведение некапитальных строений, сооружений.

Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

Право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования, возникает с момента государственной регистрации такого права в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, принадлежащее товариществу на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков при условии принятия такого решения общим собранием членов товарищества в соответствии с требованиями статьи 17 Федерального закона от 29.07.2017 № 117 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Передача указанного имущества в соответствии с настоящей частью не является дарением (в ред. Федерального закона от 14.07.2022 № 312-ФЗ).

Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования собственника садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, следует судьбе права собственности на такой садовый или огородный земельный участок.

При переходе права собственности на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории садоводства или огородничества, доля в праве общей собственности на имущество общего пользования нового собственника такого земельного участка равна доле в праве общей собственности на указанное имущество общего пользования предыдущего собственника такого земельного участка.

Собственник садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на имущество общего пользования;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на имущество общего пользования, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанный участок.

Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на садовый или огородный земельный участок не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на имущество общего пользования, являются ничтожными (в случае, если собственнику садового или огородного участка принадлежит такая доля).

Имущество общего пользования, указанное в пункте 6 части 3 статьи 26 Федерального закона от 29.07.2017 № 117 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», может быть передано безвозмездно в государственную собственность субъекта Российской Федерации или муниципального образования, на территориях которых расположена территория садоводства или огородничества, в случае одновременного соблюдения следующих условий:

1) решение о передаче указанного имущества принято общим собранием членов товарищества;

2) в соответствии с федеральным законом указанное имущество может находиться в государственной или муниципальной собственности;

3) в случае, если указанное имущество на праве общей долевой собственности принадлежит лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, получено согласие таких лиц на осуществление указанной передачи.

Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, может быть передано в собственность организаций, осуществляющих газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, в случае одновременного соблюдения следующих условий:

1) решение о передаче указанного имущества принято общим собранием членов товарищества;

2) в случае, если указанное имущество принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, получено согласие таких лиц на осуществление данной передачи;

3) передача указанного имущества осуществляется при условии его дальнейшего использования для нужд товарищества и правообладателей садовых и огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества.

Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, может также принадлежать товариществу на праве собственности и ином праве, предусмотренном гражданским законодательством [16-19].

Контрольные вопросы

1. Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.
2. Аренда земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.
3. Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
4. Особенности предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.
5. Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.
6. Образование земельного участка из земельного участка, находящегося в долевой собственности.
7. Понятие «Земли сельскохозяйственного назначения».
8. Понятие «Садовый земельный участок».
9. Понятие «Крестьянское (фермерское) хозяйство».
10. Понятие «Личное подсобное хозяйство».
11. Понятие «Огородный земельный участок».
12. Предельные нормативы (максимальные и минимальные размеры) предоставления в Тюменской области земельных участков гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
13. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья.
14. Фонд перераспределения земель.
15. Сельскохозяйственные угодья.

2 ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

2.1 Кадастр объектов недвижимости

2.1.1 Общие сведения об объектах недвижимости

Кадастр недвижимости как самостоятельная структура является одним из важных рычагов управления земельным фондом страны.

С 1 января 2017 года, после вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», ранее существовавшие самостоятельно базы данных государственного кадастра недвижимости (ГКН) и единого государственного реестра прав (ЕГРП) были объединены в единый свод достоверных систематизированных сведений в текстовой и графической форме – ЕГРН.

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – это свод достоверных и систематизированных сведений о недвижимости, которая поставлена на кадастровый учет, о зарегистрированных правах на нее, основаниях их возникновения, правообладателях и других данных

Таким образом, кадастр недвижимости на сегодняшний день является составным элементом ЕГРН и, согласно действующему законодательству, представляет собой реестр объектов недвижимости, в состав которого входят:

- реестр объектов недвижимости;
- реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества;
- реестр границ;
- реестровые дела;
- кадастровые карты;
- книги учета документов.

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ недвижимыми вещами (недвижимое имущество, недвижимость) признаются:

- земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их

назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

– подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;

– жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке [4].

При этом в ЕГРН вносятся сведения о следующих объектах недвижимости:

1. *Земельный участок* – часть земной поверхности, имеющая характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

2. *Здание* – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

3. *Сооружение* – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

4. *Объект незавершенного строительства (ОНС)* – объект капитального строительства, строительство которого не завершено в установленном порядке, при этом степень выполненных работ по созданию

этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (недвижимой вещи).

5. *Помещение* – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

6. *Машино-место* – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

7. *Единый недвижимый комплекс (ЕНК)* – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

8. *Предприятие как имущественный комплекс* – состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права.

Таким образом, предприятие как имущественный комплекс состоит из объектов недвижимости различных видов.

В случае, когда речь идет о процессе управления землями сельскохозяйственного назначения, основополагающим объектом недвижимости является земельный участок, а именно речь идет о землепользовании, которое также является объектом недвижимости.

Землепользование – земельный участок определенной территории, со свойственными ему природно-экономическими условиями, используемый в целях ведения сельскохозяйственной деятельности.

Сведения о всех вышеперечисленных объектах недвижимости в своей совокупности и формируют реестр объектов недвижимости [30-32].

2.1.2 Способы формирования земельных участков

В соответствии с Земельным кодексом РФ № 136 ФЗ от 25.10. 2001 г., земельные участки и землепользования могут быть образованы четырьмя способами: раздел, объединение, перераспределение и выдел.

1. Раздел земельного участка.

При разделе образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого они образовывались, прекращает свое существование (рисунок 2.1). При разделе земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования.

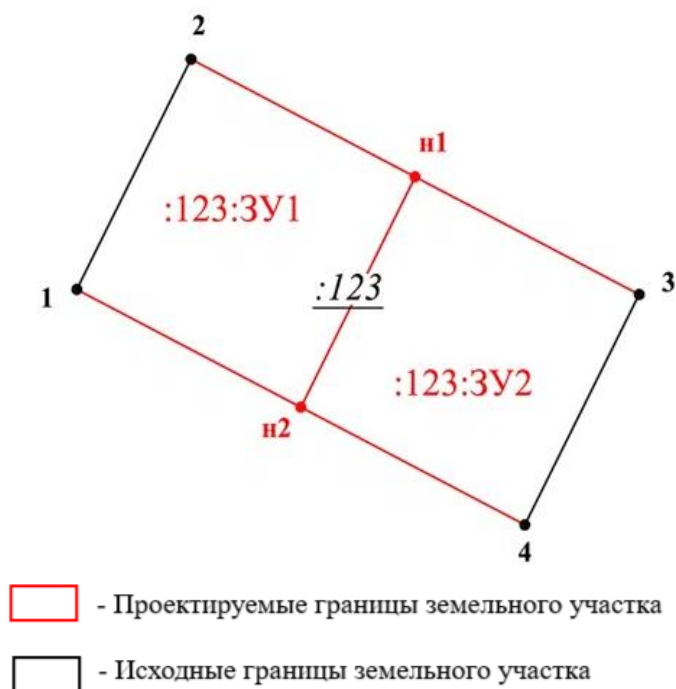


Рисунок 2.1 – Схема раздела земельного участка

2. Объединение земельных участков.

В процессе объединения земельных участков, могут участвовать только смежные земельные участки (рисунок 2.2). В результате образуется один земельный участок, а существование смежных земельных участков прекращается.



Рисунок 2.2 – Схема объединения земельных участков

3. Перераспределение земельных участков.

При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается (рисунок 2.3). Перераспределение земельных участков осуществляется на основании соглашений между собственниками земельных участков, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления.

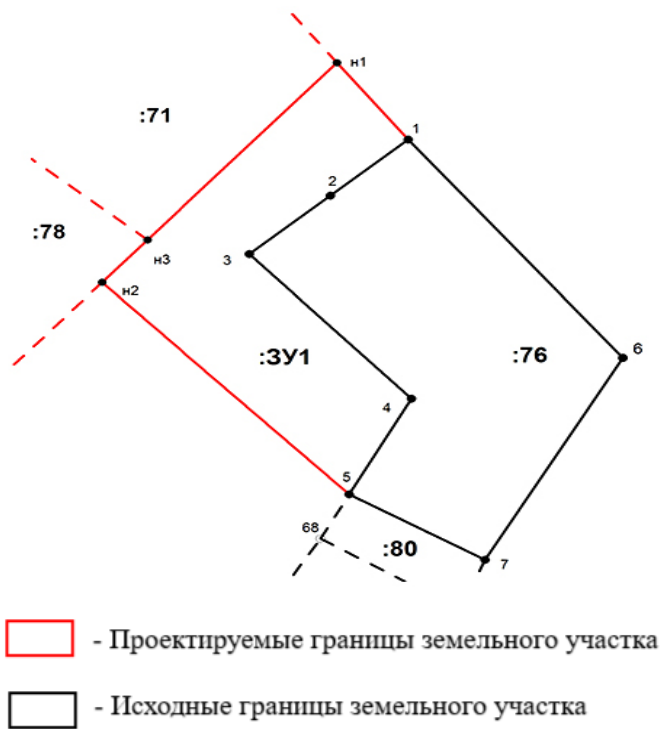


Рисунок 2.3 – Схема перераспределения земельных участков

4. Выдел земельного участка.

Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков (рисунок 2.4). При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

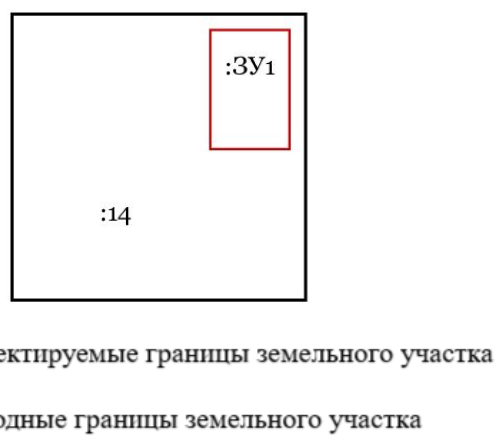


Рисунок 2.4 – Схема выдела земельного участка

Общие требования к образуемым и измененным земельным участкам выражаются в соблюдении предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, в отношении которых устанавливаются градостроительные регламенты, а также к сохранению разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости и исключению появления вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

Перечисленные способы формирования земельных участков в обязательном порядке сопровождаются комплексом кадастровых работ, с целью дальнейшего проведения учетно-регистрационных действий [34].

2.1.3 Комплекс кадастровых работ при формировании земельных участков

Земельно-кадастровые работы – определенный комплекс специфических мероприятий, в который входят сбор и систематизация всех сведений о земельном участке либо о его части, в виде документов с последующей передачей всех полученных материалов в ЕГРН, который в свою очередь выполняет регистрацию и кадастровую учётность абсолютно всех земельных участков.

Геодезические измерения – это важная составляющая кадастровых работ, включает в себя сбор и анализ информации о земельном участке, показывают, как объект недвижимости расположен в пространстве, т.е. определяют его геодезические координаты проведение измерений и расчётов, а также подготовку необходимых документов для регистрации.

Основные этапы земельно-кадастровых геодезических работ:

1. *Подготовительный этап* – сбор и анализ исходных данных, таких как свидетельства о собственности, государственные акты, выписки из ЕГРН, постановления административных органов, договоры купли-продажи или

аренды, выписки из книг регистрации, картографические материалы, проекты землеустройства и другие документы.

2. *Полевое обследование* – проведение измерений и определение координат пунктов геодезических сетей на местности.

В соответствии с Приказом Росреестра от 23 октября 2020 года № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» координаты характерных точек определяются следующими методами:

- геодезический метод (полигонометрия, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные геодезические методы);
- метод спутниковых геодезических измерений (определений);
- комбинированный метод (сочетание геодезического метода и метода спутниковых геодезических измерений (определений));
- фотограмметрический метод;
- картометрический метод;
- аналитический метод.

Перечисленные методы определения координат применяются в проведении процедуры межевания земель.

Межевание земельного участка – комплекс работ по установлению, восстановлению на местности границы земельного участка с закреплением ее поворотных точек межевыми знаками и определению их плоских прямоугольных координат, а также площади земельного участка.

Условием для проведения таких работ является требование о наличии пунктов геодезической сети двух видов: пункты Государственной геодезической сети (ГГС) и пункты Опорной межевой сети (ОМС).

Опорная межевая сеть является геодезической сетью специального назначения, которую создают для координатного обеспечения ведения ЕГРН, государственного мониторинга земель, землеустройства и других мероприятий по управлению земельным фондом России.

ОМС предназначена для:

- установления координатной основы на территориях кадастровых округов, районов, кварталов;
- ведения государственного реестра земель кадастрового округа, района, квартала и дежурных кадастровых карт (планов);
- государственного контроля над состоянием, использованием и охраной земель;
- проектирования и организации выполнения природоохранных, почвозащитных и восстановительных мероприятий по сохранению природных ландшафтов и особо ценных земель;
- установления границ земель, особо подверженных геологическим и техногенным воздействиям;
- информационного обеспечения Единого государственного реестра недвижимости данными о количественных и качественных характеристиках и местоположении земель для установления их цены, платы за пользование, экономического стимулирования и рационального землепользования;
- инвентаризации земель различного целевого назначения;

В зависимости от градации обслуживаемых земель опорную межевую сеть создают двух классов, обозначаемых ОМС₁ и ОМС₂.

ОМС₁ создают в городах для установления (восстановления) границ городской территории, а также границ земельных участков как объектов недвижимости, находящихся в собственности (пользовании) граждан или юридических лиц.

ОМС₂ создают в черте других поселений для решения вышеуказанных задач на землях сельскохозяйственного назначения и других землях, для

межевания земельных участков, государственного мониторинга и инвентаризации земель, переработки базовых карт (планов) земель и др.

Плотность пунктов ОМС должна обеспечить необходимую точность последующих работ по ведению Единого государственного реестра недвижимости, государственному мониторингу земель и землеустройству.

На землях сельскохозяйственного назначения и других землях число пунктов ОМС устанавливаются на основе технического проекта.

3. Вынос границ в натуру – перенос границ участка на местность с помощью специальных знаков и оборудования.

Характерные точки границы земельного участка закрепляются межевыми знаками.

Характерной точкой границы земельного участка является точка изменения описания границы земельного участка и деления ее на части.

Межевые знаки – это материальные обозначения на земельном участке, определяющие его границы. Они устанавливаются в местах, где граница меняет свое направление (в поворотных точках). При этом знак ориентируют таким образом, чтобы его лицевая сторона (с надписями) была обращена к следующему межевому знаку при движении по границе по ходу часовой стрелки.

4. Камеральная обработка результатов – обработка полученных данных, вычисление площадей земельных участков, составление планов и чертежей, формирование межевого плана.

Данный этап работ выполняется действующим кадастровым инженером, который наделен полномочиями обработки полученных результатов геодезической съемки, а именно формирование границ земельного участка в соответствии с требованиями законодательства, с установлением всех имеющихся характеристик земельного участка.

Результатом проведения кадастровых работ является формирование межевого плана земельного участка или землепользования на бумажном и

электронном носителе. В его состав входит текстовая и графическая части (рисунок 2.5).

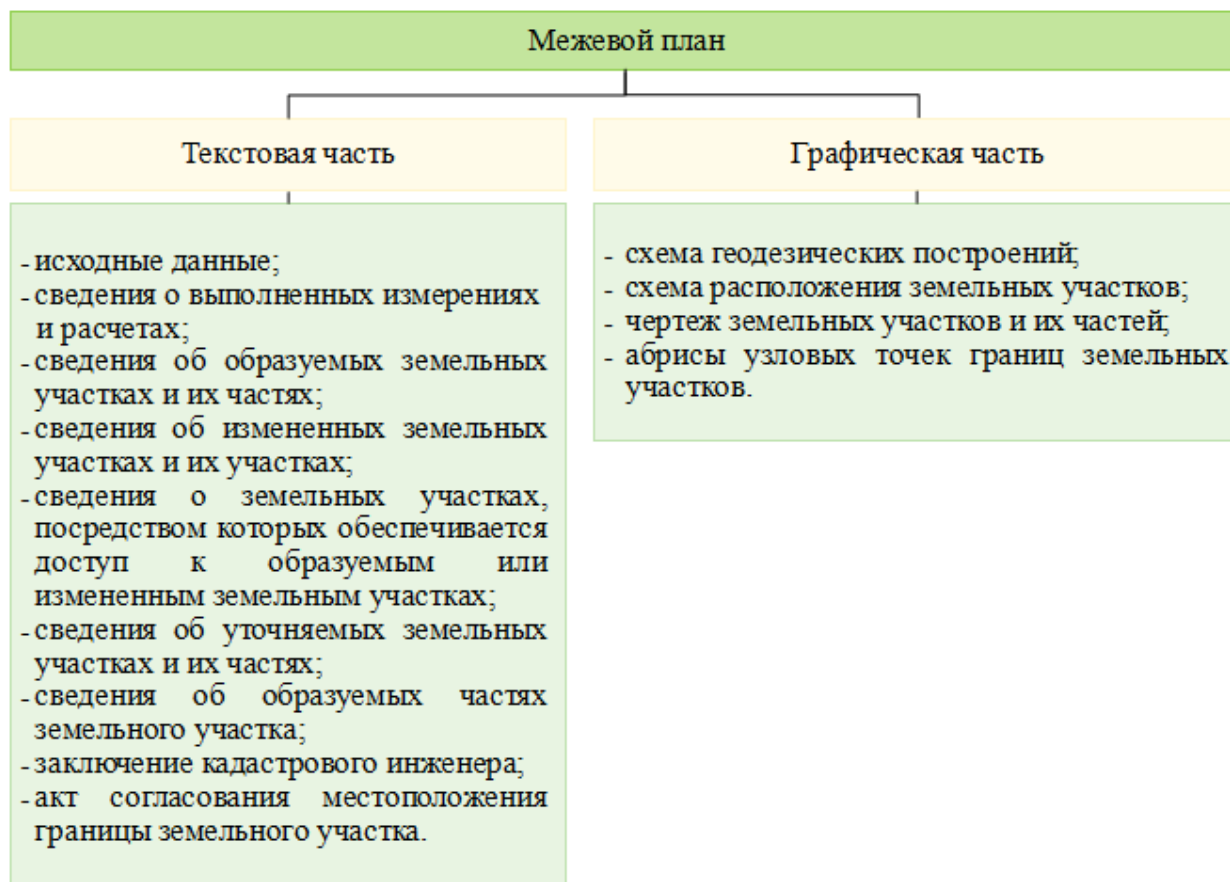


Рисунок 2.5 – Состав межевого плана

5. Процедура учета и регистрация земельных участков и нанесение вновь установленных границ земельных участков на кадастровый план территории.

Составление кадастрового плана территории – обобщение и систематизация всей полученной информации о земельном участке и его характеристиках.

Функции по исполнению данного вида работ возложены на Федеральную службу государственной регистрации кадастра и картографии Росреестра, а именно на его основное структурное подразделение Федеральное Государственное Бюджетное Учреждение «Федеральная Кадастровая Палата Росреестра» (ФГБУ «ФКП Росреестра»), выполняющее следующие функции:

- предоставление заинтересованным лицам в установленной форме общедоступных сведений, внесенных в ЕГРН;
- прием документов для проведения государственного учета и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдачу документов по результатам исполнения указанной услуги, включая ведение книг учета документов;
- проверку комплектности документов, представляемых для проведения ГКУ, государственного технического учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- формирование кадастровых, учетных и реестровых дел, а также направление их в централизованный архив ФГБУ «ФКП Росреестра»;
- оказание консультативно-методической помощи, проведение разъяснительной работы по вопросам формирования и учета недвижимости с правообладателями недвижимого имущества, а также со специалистами по формированию и учету объектов недвижимости;
- взаимодействие с налоговыми органами, органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, иными органами государственной власти и местного самоуправления;
- хранение документов государственного кадастрового учета.

Функции Росреестра в части управления использованием земельных ресурсов и объектов недвижимости являются важными и значимыми в системе государственного управления, так как в дальнейшем на основании данных ЕГРН формируется рыночная стоимость, размер арендной платы и налоговых сборов [35].

2.1.4 Формирование сведений о землях сельскохозяйственного назначения

В современных условиях земельные участки являются объектом рыночных отношений. На сегодняшний день в России более 40 миллионов граждан являются собственниками, пользователями или арендаторами

земельных участков. Мировая практика свидетельствует, что оборот недвижимости возможен только при наличии системы учета и регистрации прав на недвижимость. Таким образом, чтобы совершать различные сделки (куплю-продажу, аренду, залог, наследование, дарение) с земельными участками и объектами недвижимости, необходимо чтобы они получили правовой статус и имели стоимостную оценку, а для этого необходимо провести их кадастровый учет и государственную регистрацию.

Совокупность достоверных сведений о земле и прочно связанных с ней объектов сосредоточена в кадастре недвижимости – единой государственной информационной системе о земельных ресурсах и объектах недвижимости страны, позволяющей осуществлять управление национальным богатством. Учет земель является составной частью кадастра недвижимости и представляет собой государственное мероприятие по получению, систематизации, накоплению, обновлению сведений о количестве, качестве земельных ресурсов, правовом и хозяйственном их использовании, необходимых для управления территориями.

Основная задача учёта состоит в том, чтобы дать характеристику земельного фонда по составу угодий и их подвидам, в соответствии с принятой классификацией угодий, по землепользованиям, срочности пользования, районам и другим административно-территориальным делениям. Государственный учёт земель проводится по фактическому состоянию земельных угодий на основе планово-картографических материалов и данных учёта текущих изменений, выявленных графическим способом. Степень детальности учёта зависит от характера использования земель и потенциальных возможностей земельных ресурсов. В наиболее детальном учёте нуждаются земли сельскохозяйственного назначения (рисунок 2.6).

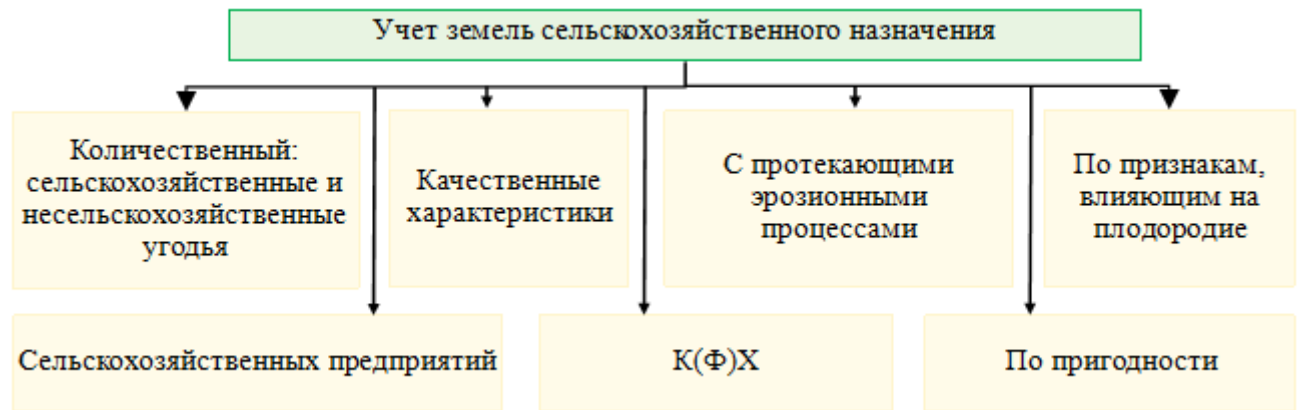


Рисунок 2.6 – Сведения о землях сельскохозяйственного назначения, вносимых в ЕГРН

Фактическая система земельно-учетной документации на различных уровнях (муниципальный, субъектов РФ, федеральный) имеет ряд отличий и особенностей.

На территории *муниципального района* учет земель ведут подразделения Росреестра субъекта РФ.

Государственному учету подлежат все земли в административных границах района, а также земли за пределами его границ, но предоставленные предприятиям, организациям, которых зарегистрированы в данном районе.

Учет земель проводится по фактическому состоянию и использованию земельных угодий на основе доброкачественных планово-картографических материалов, данных инвентаризации, отчетов землепользователей, собственников.

Документы по учету земель в районе подразделяются на планово-картографические и текстовые.

К планово-картографическим документам относятся: карта землепользований района, почвенная карта, карта экономического и экологического зонирования, с особыми условиями использования территории.

На карте района отображаются:

- границы муниципального района, границы муниципальных образований (сел, городов), границы крупных сельскохозяйственных и лесохозяйственных землепользований, предприятий;
- контуры угодий;
- гидрографическая сеть (реки, озера, водохранилища, пруды, каналы);
- все линейные объекты (автомобильные дороги, линии электропередач, газо и нефтепроводы).

Сведения о наличии земель и их распределении на *уровне субъектов РФ* формируется на основании:

- ранее учтенных в документах государственного земельного кадастра (в том числе до 2000 года);
- данных о межевании земельных участков;
- сведений, представленных правообладателями земельных участков;
- результатов проведения топографо-геодезических, картографических, мониторинговых, землеустроительных, почвенных, геолого-геоморфологических и иных обследований [35].

2.2 Мониторинг земель

За последние 120 лет значительно ухудшилось состояние почвенного покрова вследствие таких губительных процессов, как деградация и эрозия. На ранее высокоплодородных почвах произошли существенные изменения, обусловленные уменьшением наиболее ценного гумусового горизонта, явлением отрицательного баланса незаменимых элементов питания – минерального азота, подвижного фосфора и обменного калия, нарушением почвенного сложения и разрушением агрономически ценной структуры почвы.

Этим значительным и пугающим изменениям способствовала интенсификация технологий использования сельскохозяйственных земельных угодий. Недостаток ресурсов как энергетических, так и материальных, усугубляет данную ситуацию. В последние года наблюдается значительный

скачок цен на минеральные удобрения, необходимые для компенсации выноса питательных веществ с продукцией. Также не стоит оставлять без внимания удорожание топлива. Эти явления обуславливают повышение затрат на приобретение, транспортировку и внесение удобрений, а, следовательно, стремление производителей сэкономить на затратах за счет усиленного использования ресурсов естественного плодородия почвы.

Вышеуказанная проблема не могла остаться незамеченной и бесконтрольной. В связи с этим государственная политика претерпела нововведения в законодательстве, где была разработана стратегия по сохранению плодородия почв, предусматривающая, в первую очередь, мониторинг за состоянием земель, находящихся в сельскохозяйственном обороте. Полученные данные в ходе мониторинговых исследований отражают состояние почв и подразумевают разработку долгосрочных и, что особенно важно, оперативных мер, способствующих стабильному возделыванию культур в условиях предотвращения деградационных процессов [23]

Рациональное использование земель возможно только на основе глубокого знания почвенного покрова, специфики плодородия почв, их экологических свойств. Деградирующая почва не способна выполнять свои экологические и сельскохозяйственные функции полноценно. Это создает угрозу экологической и продовольственной безопасности в целом для человечества. В связи с этим необходим постоянный контроль за состоянием почвенного покрова и уровнем плодородия земель сельскохозяйственного назначения. При этом необходимы мониторинговые исследования, в ходе которых для оценки почвенного плодородия используется широкий набор показателей физических, физико-химических и химических свойств почв.

Одним из определяющих условий стабильного политического, социального и экономического развития нашей страны является создание и практическая реализация целостной системы государственного управления гражданским оборотом земельных ресурсов, в состав которых входят помимо земли технологически или функционально прочно связанные с ней объекты

недвижимости (здания, сооружения и т.д.), недра, лесной фонд и покрытые водой территории.

Основное место в системе управления земельными ресурсами занимают мониторинг земель, так как, на основе проведенных обследований территории и сформированных сведений должны осуществляться основные функции государства по управлению земельными ресурсами: планирование, зонирование, организация рационального использования и охраны земель [24].

2.2.1 Определение мониторинга земель

Слово «мониторинг» имеет латинское происхождение (monitor – предостерегающий, наблюдающий, впередисмотрящий).

В переводе с англ. «monitoring» означает «вести контроль, проверять и даже советовать, наставлять или надзирать». Английское значение слова для осуществления мониторинга земель ближе по смыслу и понятию.

В 1971 г. появились сам термин «мониторинг» и идея глобального мониторинга окружающей человека природной среды, в связи с подготовкой к проведению Стокгольмской конференции ООН по Окружающей Среде.

На 1-ом Межправительственном совещании по мониторингу было принято называть систему повторных наблюдений одного или более элементов окружающей природной среды в пространстве и во времени с определёнными целями в соответствии с заранее подготовленной программой.

1972 году – этот термин применительно к экологии впервые употребили в рекомендациях Стокгольмской конференции ООН по окружающей среде.

Первое Межправительственное совещание по мониторингу было созвано в Найроби (Кения) в 1974 г. На нем обсуждались основные положения и цели программы ООН по окружающей среде, посвященной наиболее острым экологическим проблемам.

В настоящее время Россия является участником Программы международного комитета ученых по окружающей среде которая

представлена рядом организаций по проблемам окружающей среды. На заседаниях организаций было предложено несколько различных определений слову *мониторинг*.

Более конкретная формулировка определения мониторинга предложена академиком РАН Юрием Антоновичем Израэлем в 1974 г., в соответствии с которой под *мониторингом* понимают состояния природной среды, и в первую очередь загрязнения и эффектов, вызываемых ими в биосфере, подразумевая комплексную систему наблюдений, оценки и прогноза изменений состояния биосферы или ее отдельных элементов под влиянием антропогенных воздействий.

В словаре Природопользование Николай Федорович Реймерс дает самую короткую формулировку *мониторингу* – это слежение за какими-то объектами или явлениями.

Программа ЮНЕСКО в 1974 г. определила *мониторинг* как систему регулярных длительных наблюдений в пространстве и во времени, дающую информацию о прошлом и настоящем состояниях ОС, позволяющую прогнозировать на будущее изменение ее параметров, имеющих особенное значение для человечества.

Для специалистов направления подготовки «Землеустройство и кадастры», имея в качестве объекта профессиональной деятельности – «пространственно-территориальный комплекс», особое значение приобретает *мониторинг окружающей среды (экологический мониторинг)* – государственный экологический мониторинг (государственный мониторинг окружающей среды) – комплексные наблюдения за состоянием окружающей среды, в том числе компонентов природной среды, естественных экологических систем, за происходящими в них процессами, явлениями, оценка и прогноз изменений состояния окружающей среды [1].

Мониторинг земель – представляет собой систему наблюдений оценки и прогнозирования, направленных на получение достоверной информации о состоянии земель, об их количественных и качественных характеристиках, их использовании и о состоянии плодородия почв [3].

Мониторинг – преимущественно техническая и информационно-аналитическая работа, связанная с применением технических средств контроля за состоянием земель, взятием проб почв и проведением почвенно-геоботанических обследований, анализов и измерений химического и биологического состава почв, их физического состояния. Можно сказать, что мониторинг – это одновременно мера предупредительного, текущего и последующего контроля.

2.2.2 Основные положения мониторинга земель

Мониторинг имеют право осуществлять государственные органы управления земельным фондом РФ, порядок осуществления устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. Мониторинг земель является составной частью мониторинга состояния окружающей природной среды, входит в Единую государственную систему экологического мониторинга (ЕГСЭМ).

Мониторинг ведется на всей территории РФ по отношению к любым земельным участкам независимо от форм собственности, целевого назначения и характера использования, что, в свою очередь, означает, что сотрудники государственной службы мониторинга имеют право проводить необходимые замеры и обследования там и тогда, когда это предусмотрено, а собственники и землепользователи не имеют права препятствовать этим действиям.

В зависимости от целей наблюдения государственный мониторинг земель подразделяется на *мониторинг использования земель* и *мониторинг состояния земель*.

В рамках *мониторинга использования земель* осуществляется наблюдение за использованием земель и земельных участков в соответствии с их целевым назначением.

В рамках *мониторинга состояния земель* осуществляются наблюдение за изменением количественных и качественных характеристик земель, в том числе с учетом данных результатов наблюдений за состоянием почв, их

загрязнением, захламлением, деградацией, нарушением земель, оценка и прогнозирование изменений состояния земель.

Осуществление государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения».

Целью государственного мониторинга земель является систематическое изучение состояния земель для обоснования управленческих решений в сфере рационального использования и охраны земель, сохранения природных систем, повышения качества жизни, улучшения здоровья населения, обеспечения экологической безопасности.

Объектом мониторинга являются все земли в стране вне зависимости от форм собственности на земли, их целевого назначения и характера использования.

Согласно п. 2 ст. 67 Земельного кодекса Российской Федерации ведение государственного мониторинга земель направлено на выполнение *следующих задач*:

1. Своевременное выявление изменений состояния земель, оценка и прогнозирование этих изменений, выработка предложений о предотвращении негативного воздействия на земли, об устранении последствий такого воздействия.

2. Обеспечение органов государственной власти информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель в целях реализации полномочий данных органов в области земельных отношений, включая реализацию полномочий по государственному земельному надзору.

3. Обеспечение органов местного самоуправления информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель в целях реализации полномочий данных органов в области земельных отношений, в том числе по муниципальному земельному контролю.

4. Обеспечение юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

Цель и задачи мониторинга земель формируют следующие *принципы* его ведения:

1. Принцип взаимной совместимости и сопоставимости разнородных данных является. Он заключается в применении единых классификаторов, данных нормативно-технической базы, единой государственной системы координат и высот.

2. Принцип единства методов и технологий заключается в согласованности ведения мониторинга земель.

3. Принцип достоверности и точности предусматривает соответствие данных мониторинга земель фактическому состоянию и использованию земель.

4. Принцип полноты сведений мониторинга земель заключается в том, чтобы информация должна быть полной и достаточной для решения конкретных задач.

5. Принцип непрерывности ведения мониторинга земель – в ходе земельной реформы произошли изменения земельных отношений, количества и качества земель, а также отдельных его категорий, в составе и распределении земельного фонда, увеличилась антропогенная нагрузка на земельные ресурсы. Поэтому мониторинг земель должен проводиться непрерывно путем систематического или периодического обновления информации.

6. Принцип наглядности заключается в применении различных карт, схем, атласов и др.

7. Принцип доступности сведений – предоставление необходимой информации должно быть доступным, кроме сведений, составляющих государственную или коммерческую тайну.

8. Принцип экономичности и эффективности заключается в применении методов, технологий, способов, которые обеспечивают получение, систематизацию и хранение данных мониторинга земель.

9. Принцип централизованного руководства на территории Российской Федерации.

В результате осуществления мониторинга земель собирают оперативную информацию о негативных изменениях, происходящих в земельном фонде и его отдельных категориях, что является основой для ведения кадастра, оценки эколого-экономической ущербов (рисков), планировании природоохранных мероприятий [7, 26].

2.2.3 Классификация мониторинга

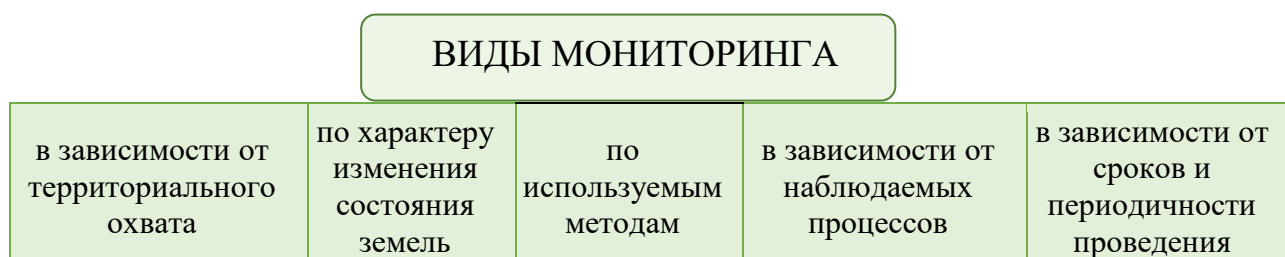
Необходимость ведения общего мониторинга обусловлена развитием человеческой деятельности. Различают несколько видов и классификаций мониторинга.

Виды мониторинга по объектам наблюдения: атмосферный, воздушный, водный, почвенный, климатический, мониторинг растительности, животного мира, здоровья населения и т. д.

Виды мониторинга по факторам воздействия: мониторинг различных химических загрязнителей (ингредиентный мониторинг) и разнообразных природных и физических факторов воздействия (электромагнитное излучение, солнечная радиация, шумовые вибрации).

Виды мониторинга по источникам загрязнения: мониторинг точечных стационарных источников (заводские трубы), точечных подвижных источников (транспорт), пространственных источников (города, поля с внесенными химическими веществами).

По характеру обобщения информации различают следующие виды мониторинга, представленные на рисунке 2.7.



глобальный национальный региональный локальный	фоновый импактный	наземный авиационный космический	эволюционный циклический антропогенный чрезвычайный	базовый периодический оперативный экстренный ретроспективный
---	----------------------	--	--	--

Рисунок 2.7 – Классификация мониторинга земель

Виды мониторинга в зависимости от территориального охвата:

Глобальный мониторинг (биосферный) проводится с целью получения информации о биосфере в целом или об отдельных биосферных процессах, в частности, изменения климата, состояния озонового экрана и т.п. Конкретные цели глобального мониторинга, а также его объекты определяются в ходе международного сотрудничества в рамках различных международных соглашений и деклараций.

Национальный мониторинг – осуществляется в пределах государства специально созданными органами.

Региональный мониторинг – слежение за процессами и явлениями в пределах значительного по площади района, который обычно отличается от соседних по природным условиям. Это, например, природные зоны, ландшафтные комплексы, рекреационные территории вокруг городов и т.п.

Локальный мониторинг обычно ведут применительно к отдельным объектам, например, лесным, водным, горным, которые чаще всего подвержены интенсивным антропогенным воздействиям. Его конечная цель состоит в обеспечении такой стратегии хозяйствования, при которой концентрации приоритетных загрязняющих веществ антропогенного происхождения не выходят за допустимые пределы (т.е. ПДК).

Виды мониторинга по характеру изменения состояния земель:

Фоновый мониторинг – это наблюдения за состоянием окружающей природной среды неподвергающейся воздействию человека, его проводят в биосферных заповедниках.

Импактный мониторинг – это наблюдения за состоянием окружающей природной среды, в местах непосредственного воздействия антропогенных факторов и осуществляется, как правило, в особо опасных зонах и местах.

Виды мониторинга по используемым методам:

Наземный мониторинг – проводится для уточнения данных, полученных с космических или авиационных аппаратов, а также для проведения наблюдений, которые не могут быть осуществлены другими методами.

Авиационный мониторинг ориентирован на региональные или локальные явления. Например, он широко используется в целях инвентаризации лесов, выявление площадей, пораженных пожарами, промышленными загрязнениями, вредителями.

Космический мониторинг позволяет составить представление об отдельных изменениях в биосфере, которые при других методах не выявляются. На основе космической информации ведутся планомерные широкомасштабные исследования природных ресурсов, окружающей среды, изучаются результаты воздействия на нее окружающей среды. Например, космический мониторинг применяется при наблюдении границ тундры и лесотундры (изменение их границ) – это характеризует динамику потепления.

Виды мониторинга в зависимости от наблюдаемых процессов:

Эволюционный мониторинг – связан с историческими процессами развития.

Циклический мониторинг – связан с суточными, сезонными, годовыми или иными периодами изменений природного характера.

Антропогенный мониторинг – связан с человеческой деятельностью.

Чрезвычайный мониторинг – связан с промышленными авариями, стихийными и экологическими бедствиями, катастрофами и т.д.

Виды мониторинга в зависимости от сроков и периодичности проведения:

Базовый мониторинг – фиксирует состояние объектов наблюдения на момент начала ведения мониторинга.

Периодический мониторинг – осуществляется через равные или сравнимые промежутки времени.

Оперативный мониторинг – осуществляется для фиксации текущих изменений в состоянии земель под воздействием одномоментных факторов.

Экстренный – фиксирует последствия чрезвычайных ситуаций.

Ретроспективный мониторинг – ведет исторический анализ предшествующих наблюдений (осуществляется сравнение имеющихся фондовых данных).

2.2.4 Структура и содержание мониторинга земель

Структура мониторинга земель определяется административно-территориальным делением, использованием земель по их целевому назначению.

Структура мониторинга земель по административно-территориальной иерархии имеет следующие уровни:

1. Мониторинг земель Российской Федерации.
2. Мониторинг земель республик в составе Российской Федерации, автономных областей и автономных округов, краев и областей.
3. Мониторинг земель районов и городов.

На каждом уровне административно-территориального деления структура мониторинга земель предусматривает следующие подсистемы, соответствующие категориям земель:

1. Мониторинг земель сельскохозяйственного назначения.
2. Мониторинг земель населенных пунктов.
3. Мониторинг земель объектов промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения.
4. Мониторинг земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.
5. Мониторинг земель лесного фонда.
6. Мониторинг земель водного фонда.
7. Мониторинг земель запаса.

Содержание мониторинга земель составляет систематические наблюдения, изыскания, съемки, обследования, характеризующие следующие процессы:

1. Изменение границ и площадей:
 - административно-территориальных образований;
 - землепользовании и землевладений;
 - участков полей угодий.
2. Изменения состояния почв:
 - развитие водной эрозии;
 - опустынивание;
 - дефадация почв на пастбищах (сбитость, закочкаренность);
 - подтопление почв;
 - заболачивание, переувлажнение;
 - засоленность;
 - зарастание, закустаривание пашни;
 - изменение запасов гумуса;
 - изменение кислотности;
 - изменение содержания микроэлементов в почве;
 - загрязнение почв пестицидами, тяжелыми металлами, рассеянными химическими элементами, радиоактивными элементами;
 - изменение состояния мелиорируемых земель.
3. Изменение состояния геологической среды, рельефа, гидрографической сети:
 - изменение форм рельефа местности, вызванные подвижными песками, оползнями, селевыми потоками, землетрясениями;
 - изменение водного баланса режима гидробиологического состава подземных вод, химического состава вод;
 - изменение береговых линий морей, рек, озер, заливов, водохранилищ, лиманов;
 - затопление, осушение примыкающих к акваториям земель.
4. Изменение состояния растительности (посевов, лесов, многолетних насаждений, пастбищной растительности).
5. Изменение состояния земель, подверженных негативному

воздействию производственных объектов:

- очистных сооружений, промышленных и сельскохозяйственных предприятий;
- мелиоративных земель;
- транспорта в отношении загрязнения земель;
- навозохранилищ, площадок для компостирования удобрений, свалок, складов ГСМ, стоянок автотранспорта, скотомогильников и т.д.

Результаты мониторинга выражаются количественными и качественными показателями, характеризующие изменения состояния земель.

Ввиду существенных зональных различий земель в Российской Федерации (равнинные и горные территории), многообразия способов их использования, широкого развития негативных процессов и явлений (эрозия, дефляция, заболачивание, солонцовость, деградация пастбищ, техногенное загрязнение и др.), которые часто вызывают необратимые изменения количественного и качественного состава земельных ресурсов и создают критическую экологическую ситуацию, весьма актуальна организация постоянно действующей сети государственного мониторинга земель. В настоящее время имеются крайне необходимые для проведения этих работ материалы и документы и, прежде всего, почвенные, геоботанические, геологические, геоморфологические, ландшафтные и др. тематические карты России, а также серии карт основных показателей экологического состояния почв, негативных процессов и явлений, характерных для земельных ресурсов страны, и на некоторые территории – результаты оценки их динамики во времени и пространстве.

В окончательном виде система государственного мониторинга земель Российской Федерации должна включать следующие разделы:

1. Концепцию ведения государственного мониторинга земель как информационной базы их рационального использования и защиты от прямых потерь, деградации и загрязнения.

2. Ландшафтно-экологическое (природно-хозяйственное) районирование земельных ресурсов как научной основы для размещения сети

государственного мониторинга земель.

3. Научно обоснованную и экономически целесообразную схему полигонов государственного мониторинга земель.

4. Нормативно-техническую базу системы ведения наблюдений за состоянием земель с отражением принципов размещения и режима работы наблюдательного комплекса.

На современном этапе государственный мониторинг земель можно рассматривать как состоящий из трех основных компонентов:

– мониторинг использования земель, по результатам проведения которого устанавливается соответствие фактического использования целевому назначению и разрешённому использованию земельных участков, а также соблюдение установленных ограничений и обременений;

– мониторинг состояния земель, по результатам проведения которого выявляются изменения состояния земель всех категорий, обусловленные воздействием природных и антропогенных негативных процессов: подтопления и затопления, переувлажнения, заболачивания, эрозии, засоления, нарушенности, опустынивания земель, зарастания сельскохозяйственных угодий кустарником и мелколесьем, загрязнения земель токсичными веществами, захламления промышленными и бытовыми отходами, вырубка и гари на землях лесного фонда, карст, сели, землетрясения и другие процессы и явления;

– мониторинг правового режима земель [5].

2.2.5 Мониторинг земель сельскохозяйственного назначения

Мониторинг земель сельскохозяйственного назначения – это система оперативных, периодических и базовых наблюдений за изменением качественного и количественного состояния земель сельскохозяйственного назначения их хозяйственным использованием, и обследований этих земель, почв и их растительного покрова, проводимых с определенной периодичностью.

Государственный мониторинг сельскохозяйственных земель

осуществляется в целях:

- 1) предотвращения выбытия земель сельскохозяйственного назначения;
- 2) сохранения и вовлечения их в сельскохозяйственное производство;
- 3) разработки программ сохранения и восстановления плодородия почв;
- 4) обеспечения государственных органов, включая органы исполнительной власти, осуществляющие государственный земельный контроль, юридических и физических лиц, а также сельскохозяйственных товаропроизводителей всех форм собственности достоверной информацией о состоянии и плодородии сельскохозяйственных земель и их фактическом использовании [9].

Государственный мониторинг сельскохозяйственных земель включает в себя систематические наблюдения:

– за состоянием и использованием полей севооборотов, сельскохозяйственных полигонов и контуров, а также за параметрами плодородия почв и развитием процессов их деградации (изменением реакции почвенной среды, содержанием органического вещества и элементов питания, разрушением почвенной структуры, засолением, осолонцеванием, заболачиванием, переувлажнением, подтоплением земель, развитием водной и ветровой эрозии, загрязнением почв пестицидами, тяжелыми металлами, радионуклидами, промышленными, бытовыми и иными отходами, изменением других свойств почв);

– за изменением состояния растительного покрова на пашне, залежах, сенокосных и пастбищных угодьях (изменением видового состава, структуры урожая, типов и качества растительности, степенью устойчивости к антропогенным нагрузкам).

При проведении государственного мониторинга сельскохозяйственных земель решаются следующие задачи:

– своевременное выявление изменений состояния сельскохозяйственных земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций по повышению их плодородия, предупреждению и устранению

последствий негативных процессов;

- получение данных на основе систематического обследования плодородия почв и наблюдений за качественным состоянием и эффективным использованием сельскохозяйственных земель как основного ресурса сельскохозяйственные деятельности с использованием географической привязки сельскохозяйственных полигонов и контуров;

- мониторинг состояния растительности сельскохозяйственных угодий;

- ведение реестра плодородия почв сельскохозяйственных земель и учет их состояния;

- формирование государственных информационных ресурсов о сельскохозяйственных землях в целях анализа, прогнозирования и выработки государственной политики в сфере земельных отношений (в части, касающейся сельскохозяйственных земель) и эффективного использования так их земель в сельском хозяйстве, а также использования в статистической практике;

- обеспечение доступа юридических и физических лиц к информации о состоянии сельскохозяйственных земель;

- участие в международных программах (обеспечение выполнения международных обязательств).

Государственная функция в субъектах Российской Федерации осуществляется в соответствии с территориальным распределением обязанностей между Управлениями и Подразделениями.

Реализация государственной функции «Государственный мониторинг земель в Российской Федерации» на землях сельскохозяйственного назначения, в том числе с использованием автоматизированной информационной системы включает в себя последовательность работ, приведенных на рисунке 2.8.



Рисунок 2.8 – Содержание мониторинга земель сельскохозяйственного назначения

Сбор информации о состоянии земель и непрерывное наблюдение за использованием земель в Российской Федерации, исходя из их целевого назначения и разрешенного использования, осуществляется с использованием:

- дистанционного зондирования (съемки и наблюдения с космических аппаратов, самолетов, с помощью средств малой авиации и других летательных аппаратов;
- сети постоянно действующих полигонов, эталонных стационарных и иных участков, межевых знаков и т.п.;
- наземных съемок, наблюдений и обследований (сплошных и выборочных) соответствующих фондов данных.

Сбор информации по качественным и количественным показателям осуществляется с учетом показателей, приведенных на рисунке 2.9.

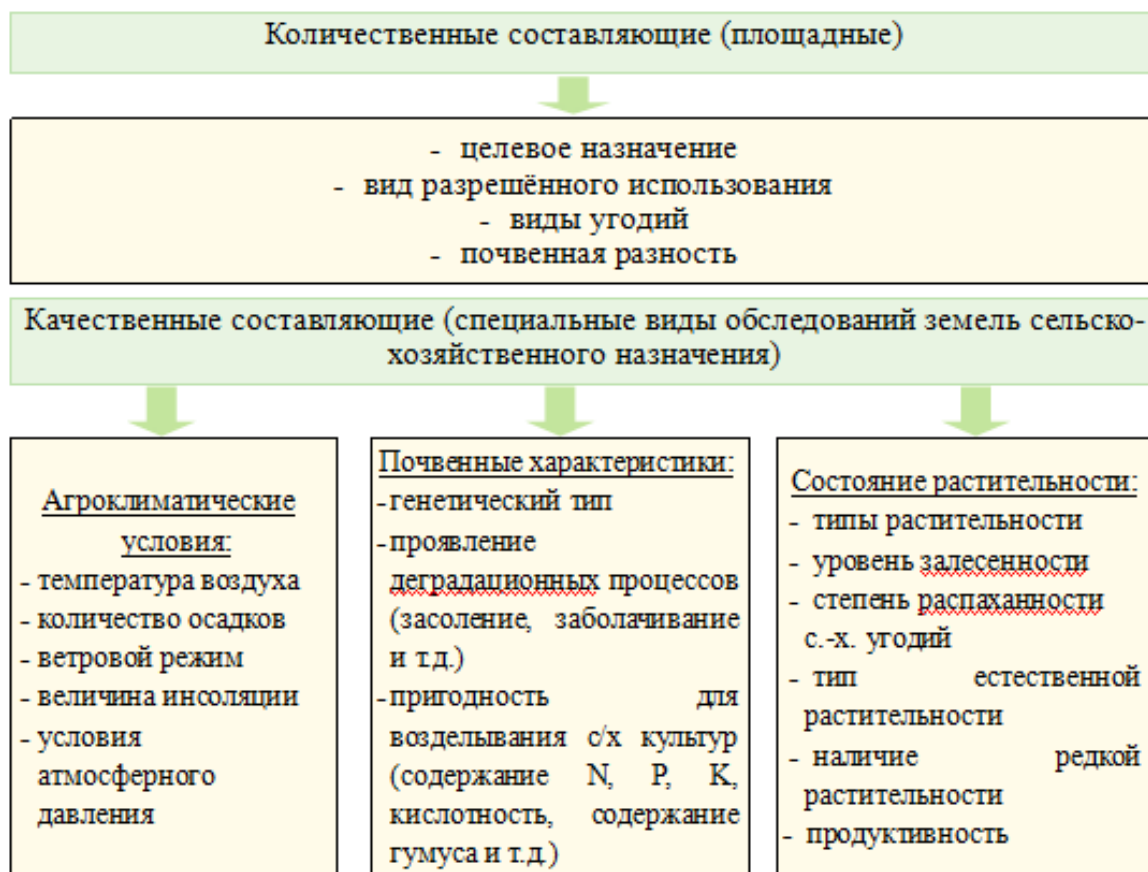


Рисунок 2.9 – Сбор информации об использовании земель

Показатели мониторинга состояния земель подразделяются на общие (для земель всех категорий) и специальные (для земель сельскохозяйственного назначения).

Показатели состояния земель формируются по категориям земель и выражаются как в абсолютных, так и в относительных значениях, отнесенных к определенному периоду или сроку.

Система специальных показателей наиболее полно разработана для земель сельскохозяйственного назначения. Это объясняется рядом причин:

1) сельскохозяйственные земли наиболее полно и систематически обследуются в ходе плановых проектно-изыскательских и научно-исследовательских работ различными ведомствами и учреждениями;

2) они имеют максимальные в площадном отношении масштабы негативных изменений антропогенного характера;

3) они наиболее подвержены антропогенному воздействию.

Существенно меньшая разработанность системы показателей

мониторинга для земель других категорий объясняется тем, что по ним отсутствуют длительные временные ряды наблюдений, что усложняет интерпретацию данных; имеются существенные отличия в проявлении негативного антропогенного воздействия, особенно на землях населенных пунктов и промышленности, где такое воздействие наиболее значительно, однако оно локально по площади. Недостаточная разработанность системы показателей для земель сельскохозяйственного назначения обусловлена также тем, что наблюдения за объектом в составе некоторых компонентов мониторинга земель или слагающих их частей являются функциями различных министерств и ведомств. В силу того, что разделение земель по целевому назначению носит условный характер, система показателей локального мониторинга земель, разработанная для земель сельскохозяйственного назначения, может быть использована с соответствующей корректировкой для земель других категорий.

Так, к специальным показателям относят:

- 1) степень развития негативного процесса на засоленных землях (слабая, средняя, сильная);
- 2) степень развития негативного процесса на подкисленных землях (слабая, средняя, сильная);
- 3) степень развития негативного процесса на землях, подверженных плоскостной эрозией (слабая, средняя, сильная);
- 4) степень развития негативного процесса на дефлированных землях (слабая, средняя, сильная);
- 5) степень развития негативного процесса на землях, заросших мелколесьем и кустарником (слабая, средняя, сильная) [9].

Специальные показатели мониторинга земель сельскохозяйственного назначения подразделяются на следующие группы:

1. Пригодные для использования под любые сельскохозяйственные угодья.
2. Малопригодные под пашню, многолетние насаждения, но пригодные

под естественные кормовые угодья.

3. непригодные или малопригодные под сельскохозяйственные угодья в естественном состоянии.

4. Уникальные земли (малопригодные под пашню, но по своим уникальным свойствам пригодные для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников (чай, виноград, рис) и др.).

Систематизация и хранение информации о состоянии и использовании земель включает в себя последовательность выполнения работ и требования к хранению информации (рисунок 2.10).

Систематизация и обобщение информации на основе выполненных работ	Требования, предъявляемые к хранению информации
<ul style="list-style-type: none">- проведение геодезических и картографических работ специального назначения- проведение почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель- составление тематических карт и атласов состояния и использования земель- составление генеральной схемы землеустройства территории РФ, субъектов РФ, муниципальных образований РФ- составление схем использования и охраны земель- составление проектов улучшения сельскохозяйственных угодий- составление проектов освоения новых земель	<ul style="list-style-type: none">- унифицированность- совместимость- подготовленность к автоматизированной обработке- возможность преобразования- комплектность- легитимность- соплаованность- структурированность- формализованность- наглядность- модернизируемость

Рисунок 2.10 – Систематизация и хранение информации о состоянии и использовании земель

Обработка информации о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения осуществляется с использованием следующих источников:

- полигонов;
- стационарных пунктов;
- опорных разрезов;
- биостанций;
- природных территориальных комплексов;

- земельных угодий.

Обработка информации осуществляется путем выполнения следующих работ:

- подготовительные работы;
- анализ и оценка информации;
- составление почвенной карты;
- составление картограммы;
- составление почвенных характеристик;
- вычисление площадей, контуров, почвенной разности;
- систематизация материала и данных.

Обширные территории, занимаемые сельскохозяйственными землями, довольно сложно контролировать из-за отсутствия в цифровом виде карт сельскохозяйственной освоенности территорий с границами полей севооборотов, сельскохозяйственных полигонов и контуров, неразвитой сети пунктов оперативного мониторинга, наземных станций, в том числе и метеорологических, отсутствия авиационной поддержки ввиду высокой стоимости ее содержания. На этих землях в силу различного рода природных процессов и хозяйственной деятельности человека происходит постоянное изменение границ посевных площадей, условий вегетации сельскохозяйственных культур, свойств почвенного плодородия, развитие негативных процессов. Во многих регионах РФ отсутствие актуальной картографической основы не позволяет решать поставленные задачи мониторинга. Имеющиеся в большинстве субъектов РФ топографические карты относятся к середине 80-х – началу 90-х гг. прошлого века. Темпы работ по централизованному обновлению карт существенно снизились, при этом за последние годы состояние агроландшафта существенно изменилось, особенно в интенсивно развивающихся регионах.

Кроме мониторинга земель методами дистанционного зондирования Министерство сельского хозяйства Российской Федерации с помощью федеральных государственных учреждений – центров, станций

агрохимической службы и федеральных государственных учреждений – центров химизации и сельскохозяйственной радиологии осуществляет мониторинг состояния плодородия почв путем ежегодных наземных обследований сельскохозяйственных угодий. Локальный мониторинг на реперных и контрольных участках, заложенных на землях сельскохозяйственного назначения, также представляет собой систему наблюдений за состоянием сельскохозяйственных угодий для своевременного выявления и прогнозирования изменений плодородия почвы, качества и количества сельскохозяйственной продукции, предупреждения и устранения негативных процессов, происходящих в окружающей среде под воздействием природных и антропогенных факторов.

Основными задачами локального мониторинга являются:

- 1) контроль (наблюдение) за состоянием экосистемы (почва, растение, вода) и оценка изменений во времени и пространстве;
- 2) прогноз изменения состояния экосистемы;
- 3) составление рекомендаций по внедрению экологически безопасных технологических приемов в земледелии и направленному регулированию основных режимов в почвах, непосредственно определяющих их плодородие, урожайность и качество сельскохозяйственных культур. Методика работ по проведению локального мониторинга различается в зависимости от того, на реперных или контрольных участках он проводится [9].

Единая методология ведения мониторинга земель основана на принципе взаимной совместимости информации, предполагающей применение единых государственных систем координат, высот, картографических проекций, классификаторов, кодов, единиц, входных и выходных форматов.

Наиболее распространенными методами при осуществлении мониторинга земель являются:

- наземные съемки, обследования и наблюдения;
- дистанционное зондирование (ДЗЗ) и аэро-космические съемки.

Органы управления с помощью ДЗЗ могут выполнить три основные

группы действий:

- 1) мониторинг эффективности управления;
- 2) контроль за реализацией намеченных действий;
- 3) изучение и проектирование использования земельных ресурсов.

Схема координации основных видов управленческой деятельности приведена на рисунке 2.11.

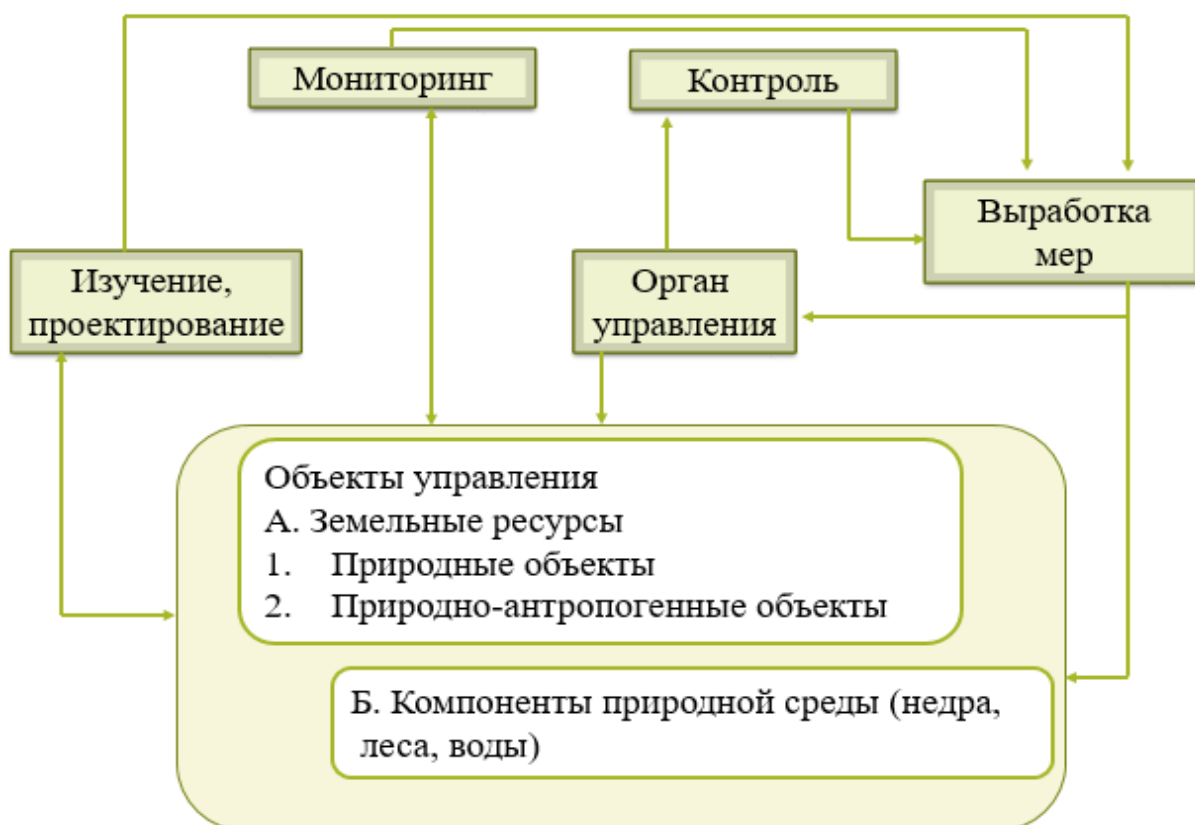


Рисунок 2.11 – Схема координации основных видов управленческой деятельности

Специфические требования к дистанционному зондированию для целей мониторинга земель отличны от требований, предъявляемых к кадастровым съемкам, так они обусловлены необходимостью выявления динамики процессов использования или деградации земельных участков, применением аппаратуры с высокой спектральной чувствительностью. Поэтому, например, требования к точности определения границ обследуемых природных процессов, часто нечетких, снижаются, но повышаются требования к спектральным характеристикам и объективности их фиксации (для чего

пригодна многозональная съемка).

Формирование системы управления земельными ресурсами с применением результатов проведенного мониторинга включает в себя следующие действия:

- межевание, инвентаризация и кадастровая оценка земель различного целевого назначения;
- оценка эффективности использования земельных ресурсов различного целевого назначения и разрешенного использования;
- обеспечение получения оперативной кадастровой информации;
- проектирование перспективного развития территорий муниципальных образований населенных пунктов, промышленных зон и участков добычи природных ресурсов и т.п.;
- выполнение проектно-изыскательных работ при проектировании любых инженерных коммуникаций, включая подземные;
- выявление массивов и оценка состояния развития негативных процессов на них (заболачивания, эрозии, посадки, подтопления и т.п.);
- информационное обеспечение планирования и управления земельными ресурсами;
- решение экономических и правовых вопросов, связанных с обеспечением межведомственного взаимодействия при формировании объектов недвижимости, регистрации прав на них и получения сведений об использовании и состоянии;
- информационная поддержка рынка земельных участков и иной недвижимости и т.д. [9].

2.3 Планирование и прогнозирование

Земля – один из компонентов окружающей среды, важнейший природный ресурс, на протяжении всей истории используемый людьми для удовлетворения разнообразных потребностей и является пространственным базисом для всех сфер человеческой деятельности – ведения сельского

хозяйства, размещения жилых и производственных объектов, получения доступа к другим природным объектам (недрам, лесам и т.д.).

Главными источниками жизнеспособности и процветания любого государства являются принадлежащие ему земельные ресурсы и проживающее на них население.

Земельные ресурсы и почвенный покров Земли – это основа живой природы и база для производства человеком продовольствия и сельскохозяйственного сырья. Земельные ресурсы обладают тремя фундаментальными свойствами, определяющими их исключительную ценность: жизнеобеспечения (как часть экологической системы), факторов производства (в аграрном секторе, строительстве, горнорудной промышленности, лесном хозяйстве) и гражданского оборота (земельно-имущественные отношения). Использование земельных ресурсов – необходимое условие любой производственно-хозяйственной деятельности.

Прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов позволяет решать задачи эффективного и рационального использования земель, дает возможность обеспечивать баланс спроса и предложения на землю.

Процессы прогнозирования, планирования, организации использования и охраны земель, с целью предотвращения любых нарушений принципов рационального землепользования, являются важными функциями управления земельными ресурсами. Эти процессы представляют собой систему действий, предшествующих непосредственному использованию земли и направленных на ее обустройство как природного ресурса, средства производства и объекта социально-экономических отношений, установление на ней порядка, соответствующего конкретным производственным, экологическим и социальным целям.

2.3.1 Прогнозирование

Под *прогнозом* понимается система аргументированных, научно-обоснованных представлений (суждений, высказываний) о будущем состоянии какого-либо предмета, явления, события и (или) об альтернативных путях достижения такого состояния и сроках его осуществления, носящих вероятностный, но достаточно достоверный характер.

Для правильного понимания этого определения необходимо обратить внимание на следующее:

– разработка прогнозов ведется на основе специальных научных исследований: анализа прошлого, настоящего и будущего, поэтому по своей методологической основе они отличаются от интуитивных прогнозов, построенных на основе интуиции прогнозиста, его субъективных представлений, и тем более от многочисленных лженаучных концепций футурологии и всевозможных религиозных представлений;

– взаимосвязь конечных результатов (представления о будущем) с конкретными путями и средствами их достижения на основе разумной альтернативы, т.е. исследования нескольких возможных вариантов решений с определением их характеристик, позволяющих при использовании материалов прогнозирования выбрать наиболее оптимальный из них в определенной обстановке будущего;

– вероятностный характер суждений и представлений о будущем устанавливается на основе соотношения между детерминированными (правильно определенными) и случайными (непредвиденными) факторами, оказывающими влияние на ход изменения прогнозируемого объекта (явления) в будущем;

– коэффициент вероятности осуществления прогноза определяется по формуле 2.1:

$$K_v = \text{ФД} / \text{ФОБ}, \quad (2.1)$$

где K_v – коэффициент вероятности осуществления прогноза;

ФД – число детерминированных факторов, влияющих на развитие прогнозируемого объекта (явления, события и др.);

ФОБ – общее количество факторов, учитываемых в процессе разработки прогноза (детерминированных и случайных).

Коэффициент вероятности изменяется от 0 до 1 и определяет вероятность прогноза в заданных конкретных условиях – чем показатель ближе к единице, тем больше вероятность реализации прогноза вследствие возрастающего значения детерминированных факторов в процессе развития.

Достоверность прогноза выражает уровень соответствия прогнозных характеристик объекта (явления) их фактическому состоянию по истечении срока упреждения: она устанавливается на основе оценки вероятности осуществления прогноза для заданного доверительного интервала в зависимости от срока упреждения (продолжительности прогнозируемого периода), сложности объекта прогнозирования (определяется числом влияющих факторов), состояния изученности, совершенности применения методов и др.

Прогнозирование – это действие по разработке прогноза или процесс разработки прогноза. Его задача – разработать научно обоснованные прогнозы для использования их в целях совершенствования управления развитием отраслей народного хозяйства, социальной сферы, духовной и других сторон общественной жизни.

Исходя из определения (понятия) прогнозирования вытекают следующие задачи:

1. Определение тенденций в развитии исследуемого объекта на ближайшую и длительную перспективу.
2. Внедрение возможных альтернатив и оценка вероятности каждой из них.
3. Обоснование условий, с которыми столкнется организация в будущем (внешняя среда).

Прогнозирование базируется на *следующих принципах*:

– *системности* – предполагает исследование в количественных и качественных закономерностях в экономических системах и построение такой логической цепочки исследования, согласно которым процесс выработки и обоснования любого решения отталкивается от определения общей цели системы и подчинения всех подсистем достижению этой цели. При этом данная система рассматривается как часть более крупной системы, а сама состоит из определенного количества подсистем;

– *адекватности* – предполагает, что методы и модели разработки прогнозов рассчитаны на выявление и количественное измерение устойчивых тенденций и взаимосвязи в развитии народного хозяйства и создание теоретического аналога реальных экономических процессов с их полной и точной имитацией. Адекватность означает максимальное приближение теоретической модели к тенденциям развития. *Методы и модели* прогнозирования должны быть сначала проверены с точки зрения возможности имитировать уже сложившиеся процессы и явления;

– *альтернативности* – связан с возможностью развития народного хозяйства и его отдельных звеньев по разным траекториям, при разных взаимосвязях и структурных отношениях. Он исходит из предположения о возможности качественно различных вариантов развития прогнозируемого объекта;

– *целенаправленности* – предопределяет активный характер прогнозирования, т.к. содержание прогнозирования не сводится к предвидению, а включает цели, которые предстоит достигнуть в экономике путем активных государственных действий;

– *непрерывности* – предполагает корректировку имеющихся прогнозов по мере поступления новой информации и уточнения условий;

– *рентабельности* – эффект от использования прогноза должен превысить затраты на его разработку.

Эти принципы являются главными и лежат в основе конкретных методов и моделей прогнозирования. Они отражают разные стороны

разработки научно-обоснованных прогнозов и эти принципы следует рассматривать как единое целое.

Прогнозирование, основанное на качественном и количественном анализе реальных социально-экономических процессов, выявлении объективных условий, факторов и тенденций их развития *базируется на определенных подходах.*

Выделяют основные *подходы к исследованию объекта прогнозирования и использования земельных ресурсов:*

- исторический;
- комплексный;
- системный;
- структурный;
- системно-структурный.

Исторический подход – базируется на тенденциях и закономерностях развития объекта в прошлом, в рассмотрении каждого явления и процесса во взаимосвязи его исторических форм. Связь различных исторических форм существования одного и того же явления означает, что современное состояние исследуемого объекта есть закономерный результат его предшествующего развития, а будущее – закономерный результат развития в прошлом и настоящем. При таком подходе логическое исследование является отражением исторического хода общественного развития.

Комплексный подход – рассматривает объект во взаимосвязи с другими процессами и явлениями (подход экономический – объект рассматривается с демографическими, научно-технологическими, социальными, экологическими и другими функциями). В рамках комплексного подхода выделяют:

1. *Генетический (исследовательский) подход* – ориентирован на имеющиеся в наличии и потенциальные возможности. При этом предполагается, что имеются определенные сведения о прогнозируемом объекте и его развитии за определенный период, также выявляются тенденции

развития в будущем. При генетическом подходе конечной целью является определение возможных состояний объекта прогнозирования в перспективе с учетом сохранения существующих тенденций развития этого объекта. При этом не учитываются условия, которые могут изменить эти тенденции.

2. *Нормативный (целевой) подход* – ориентирован на задачи, которые возникнут в будущем. В этом случае определяются и формируются задачи, которых нужно достичь к определенному сроку, затем выявляются задачи, которые необходимо решить в будущем для достижения цели. При этом исследуются и прогнозируются возможные пути изменения тенденции за счет интенсификации производства, изменения его структуры, динамика экономических показателей, производительности труда и т.д.

Оба названных подхода связаны между собой, взаимно дополняют друг друга и, как правило, используются в совокупности, обеспечивая комплексное изучение прогнозируемого явления или процесса.

Системный подход предполагает исследование количественных и качественных закономерностей протекания вероятностных процессов в сложных экономических системах. Он играет важную роль в экономическом прогнозировании. Каждое явление действительности может рассматриваться как система. Это значит, что оно состоит из ряда связанных между собой частей, элементов, обеспечивающих в целом определенные свойства, функции, а, следовательно, и поведение. Зная эти свойства и функции, можно предвидеть поведение исследуемого объекта.

Системный подход представляет собой логический образ мышления, согласно которому процесс выработки и обоснования любого решения отталкивается от определения общей цели системы и подчинения достижению этой цели деятельности всех подсистем, включая планы развития и все другие параметры этой деятельности. При этом данная система рассматривается как часть более крупной системы, а общая цель ее развития согласуется с целями развития этой крупной системы.

Современный уровень знаний позволяет широко применять в исследованиях линейное и динамическое программирование, экономико-математические модели, теорию массового обслуживания, теорию игр, использовать при обработке статистических данных методы множественной корреляции, дисперсионного анализа. Системный подход позволяет на научной основе соотнести цели развития и необходимые для их достижения ресурсы и тем самым предупреждает принятие субъективных, волевых решений.

Структурный подход также играет важную роль в исследовании объектов прогнозирования. Значение его возрастает, поскольку целью исследования является причинное объяснение, т.е. установление причины исследуемого явления. Современные средства познания дают возможность пойти дальше: объяснить структуру явления, расширить представление об изучаемом явлении.

Системно-структурный подход предполагает, с одной стороны, рассмотрение системы (в данном случае экономической) в качестве динамически развивающегося целого, с другой – расчленение системы на составляющие структурные элементы в их взаимодействии, поскольку в реальных условиях каждый структурный элемент воздействует как на все другие элементы, так и на систему в целом, тем самым создается возможность вскрыть закономерности связи элементов системы, а также их соотношение и субординацию.

При разработке прогнозов используют различные методы прогнозирования.

Метод прогнозирования – это способ теоретического и практического действия прогнозиста, направленный на разработку прогнозов.

От правильности применяемого метода прогнозирования зависит достоверность прогноза, поэтому выбор метода всегда должен быть обоснован с точки зрения определенной гарантии на получение достоверного результата.

В настоящее время в научно-техническом прогнозировании известно множество различных методов (*применяется более 160 методов прогнозирования*), хотя установить определенную границу между их качественными характеристиками весьма трудно. Все они базируются на системе специальных понятий (гипотеза, закон, теория, наука), дающих необходимые предпосылки для установления истины на базе взаимосвязей между явлениями.

В прогнозировании использования земельных ресурсов единая классификация методов также не создана. Тем не менее нам представляется наиболее удачной следующая классификация методов прогнозирования:

1. Методы экспертных оценок.
2. Методы логического прогнозирования.
3. Математические методы прогнозирования.
4. Нормативные методы (нормативно-программно-целевые).
5. Балансовый метод прогнозирования.

В прогнозировании использования земельных ресурсов применяются и *комбинированные методы*, которые представляют собой сочетание разных методов, наиболее эффективных для решения сложных задач. Например, может быть целесообразная комбинация математических методов с методом логического моделирования, последнего – с методом экспертных оценок и т.д.

1. *Методы экспертных оценок.* Применяются, когда объект прогнозирования либо слишком прост, либо настолько сложен, что учесть влияние многих факторов путем их формализации невозможно, а также тогда, когда объект прогнозирования недостаточно изучен. Различают такие основные разновидности этого метода: по составу экспертов – индивидуальные и коллективные экспертные оценки; по способу получения информации – типа интервью, т.е. по принципу «вопрос – ответ», путем анкетирования, получения устных и письменных заключений; по способу обработки информации – в несколько последовательных этапов (туров), с применением эвристических приемов и др.

Достоинство методов экспертной оценки всецело определяется уровнем экспертов, их знанием прогнозируемого объекта. Поэтому прогнозы носят субъективный характер, вследствие чего нередко являются недостаточно обоснованными.

В группу методов экспертных оценок входят следующие основные методы:

1.1 Метод «Мозгового штурма».

Обратная «мозговая атака» предполагает не генерацию новых идей, а критику уже имеющихся.

Правила для участников:

- критикуется, обсуждается и оценивается каждая идея по критериям;
- критика излагается лаконично, позитивно;
- выступать каждому можно много раз, но лучше по кругу;
- продолжительность выступления – 15-20 мин.;
- желательно проводить мероприятие в первой половине дня, в спокойной обстановке.

Обратная «мозговая атака» может быть проведена сразу после прямой, когда после коллективного генерирования идей формируются контридеи.

1.2 Метод ключевых вопросов.

Метод целесообразно применять для сбора дополнительной информации в условиях проблемной ситуации или упорядочения уже имеющейся при решении проблемы.

Известно, что еще в Древнем Риме политикам рекомендовалось для сбора более полной информации о событии ставить перед собой ряд вопросов и отвечать на них: кто? что? зачем? где? чем? как? когда?

Принципиальные требования к использованию метода:

- проблемность и оптимальность – искусно поставленными вопросами необходимо снижать проблемность задачи до оптимального уровня или снижать неопределенность проблемы;

– дробление информации – с помощью вопросов постараться разделить проблему на подпроблемы;

– целеполагание – каждый новый вопрос должен формировать стратегию, модель решения проблемы.

1.3 Метод ассоциаций.

Основан на использовании в творческом процессе ассоциаций, метафор и случайно выбранных понятий.

Между любыми двумя разными понятиями можно осуществить логическую связь, т.е. переход в 4-5 этапов, например:

– «древесина» – «мяч»;

– «древесина» – «лес»;

– «лес» – «поле»;

– «поле» – «футбольное»;

– «футбольный» – «мяч».

В результате процесса зарождения новых ассоциативных связей и возникают творческие идеи решения проблемы.

1.4 Метод Дельфи

Метод представляет собой многоуровневую процедуру анкетирования с обработкой и сообщением результатов каждого тура экспертам, работающим изолированно друг от друга. Экспертам предлагаются вопросы и формулировки ответов без аргументации. Например, в ответах могут быть числовые оценки параметров. Полученные оценки обрабатываются в целях получения средней и крайних оценок. Экспертам сообщаются результаты обработки первого тура опроса с указанием расположения оценок каждого. При отклонении оценки от среднего значения эксперт ее аргументирует.

В дальнейшем (во втором туре) эксперты изменяют свою оценку, объясняя причины корректировки. Результаты обрабатываются и сообщаются экспертам. При отклонениях оценок от среднего значения эксперты комментируют их. Туры повторяются, пока оценки не станут стабильными.

При опросе сохраняется анонимность ответов экспертов, что исключает конформизм (подавление одного мнения другим, более авторитетным).

1.5 Метод 635

Группа из шести участников анализирует и формулирует заданную проблему. Каждый участник заносит в формуляр три предложения по решению проблемы (в течение 5 минут) и передает формуляр соседу.

Последний принимает к сведению предложения своего предшественника, а под ними в трех полях вносит еще три собственных предложения. Эти предложения могут использоваться в дальнейшей разработке записанных решений, но могут выдвигаться новые. Процесс заканчивается, когда участники обработали все формуляры.

Условия: рекомендуемое количество участников – 6. Время на ротационную фазу может увеличиваться на последующих фазах. Метод позволяет получить до 108 (6х3х6) предложений.

1.6 Метод синектики

Синектика (греч.) – совмещение разнородных элементов. Метод синектики заключается в получении наиболее оригинальных идей за счет обучения участников использованию в процессе «мозговой атаки» методов аналогии, интуиции, абстрагирования, свободного размышления, применения неожиданных метафор, элементов игры, что позволяет привычную проблему в непривычной ситуации решить неожиданно и оригинально.

Условия и требования:

- проблема формулируется в общем (образном) виде;
- обсуждение следует начинать не с проблемы, а с анализа ее общих признаков, характеризующих сложившуюся ситуацию;
- не рекомендуется останавливаться на одной, даже оригинальной идее решения;
- при затруднениях в решении проблемы следует вернуться к анализу ситуации, в которой возникла проблема;

– выдвижение идей и их отбор зависят от мастерства, такта, находчивости руководителя, его умения стимулировать творческое мышление участников.

2. *Методы логического прогнозирования* применяются преимущественно для качественного описания развития логического мышления, в процессе которого используются общие приемы и способы формальной логики: анализ, синтез, индукция, дедукция, умозаключения по аналогии и др.

В целях совершенствования логических прогнозов применяют ряд разновидностей названных методов: разработка прогнозного сценария, прогнозирование по историческим аналогиям, образцу и т.п.

В необходимых случаях логическое моделирование осуществляется на основе экспериментальных исследований, в результате которых создается исходный «аналог» или «образец», по которым определяется состояние прогнозируемого объекта в будущем.

В основе методов логического прогнозирования лежит логическое мышление прогнозиста, на основании которого можно предвидеть ход событий и последовательность их развития. Группа этих методов используется для качественного описания объекта на основании знания общих закономерностей его развития с целью выделения наиболее важных проблем в перспективе.

Здесь можно выделить следующие методы:

2.1 *Метод прогнозного сценария* – это установление логической последовательности событий с целью определения альтернатив развития объекта. Основное назначение сценария – определение главной цели и последовательности ее достижения. Сценарий является тем планом, по которому осуществляется весь процесс прогнозирования, поэтому он должен быть составлен четко и квалифицированно.

Пример. Типовая программа Генеральной схемы использования земельных ресурсов, разработанная Государственным научно-

исследовательским институтом земельных ресурсов, предусматривает последовательность изучения отдельных важных вопросов по использованию земель для достижения главной цели – дать прогнозные разработки и предложения по повышению уровня использования земельных ресурсов.

2.2 Метод аналогий заключается в том, что будущее состояние объекта устанавливается на примере аналога. Так, например, прогнозирование потребности земель для различных отраслей народного хозяйства при составлении схем землеустройства области производится аналогично, по методике, применяемой при разработке Генеральной схемы использования земельных ресурсов страны.

2.3 Метод прогнозирования по образцу представляет собой предсказание будущего состояния явления на основании объекта, принятого за эталон. Техника прогнозирования здесь заключается в подборе образца, на базе которого путем логической экстраполяции вырабатывается прогноз аналогичного уровня.

Примером применения такого метода в землеустройстве может служить экспериментальный проект противоэрозионной организации территории хозяйства, на котором отработаны принципиальные положения и методика проектных решений.

Он послужит образцом (эталон) для разработки аналогичных проектов, но с учетом конкретных природно-экономических условий. В конечном счете, можно будет сделать суждение об уменьшении эрозионных процессов в хозяйстве.

Достоверность методов логического прогнозирования зависит от умения выделить главное, свойственное данному объекту в конкретных специфических условиях.

3. Математические методы прогнозирования в настоящее время получили широкое распространение. Разновидностей этих методов имеется значительное количество: методы корреляционного и регрессионного анализа, группового учета аргументов, факторного анализа распознавания образцов,

цепи Маркова и др. Наиболее часто применяемые из них – математическая экстраполяция и математическое моделирование.

3.1 *Метод математической экстраполяции* – это способ нахождения приблизительного значения функции в точках S , лежащих на данном отрезке, или, выражаясь языком прогнозиста, нахождение данной величины в прогнозном периоде на основе аналитического отображения закономерности или тенденции развития объекта прогноза (рисунок 2.12).

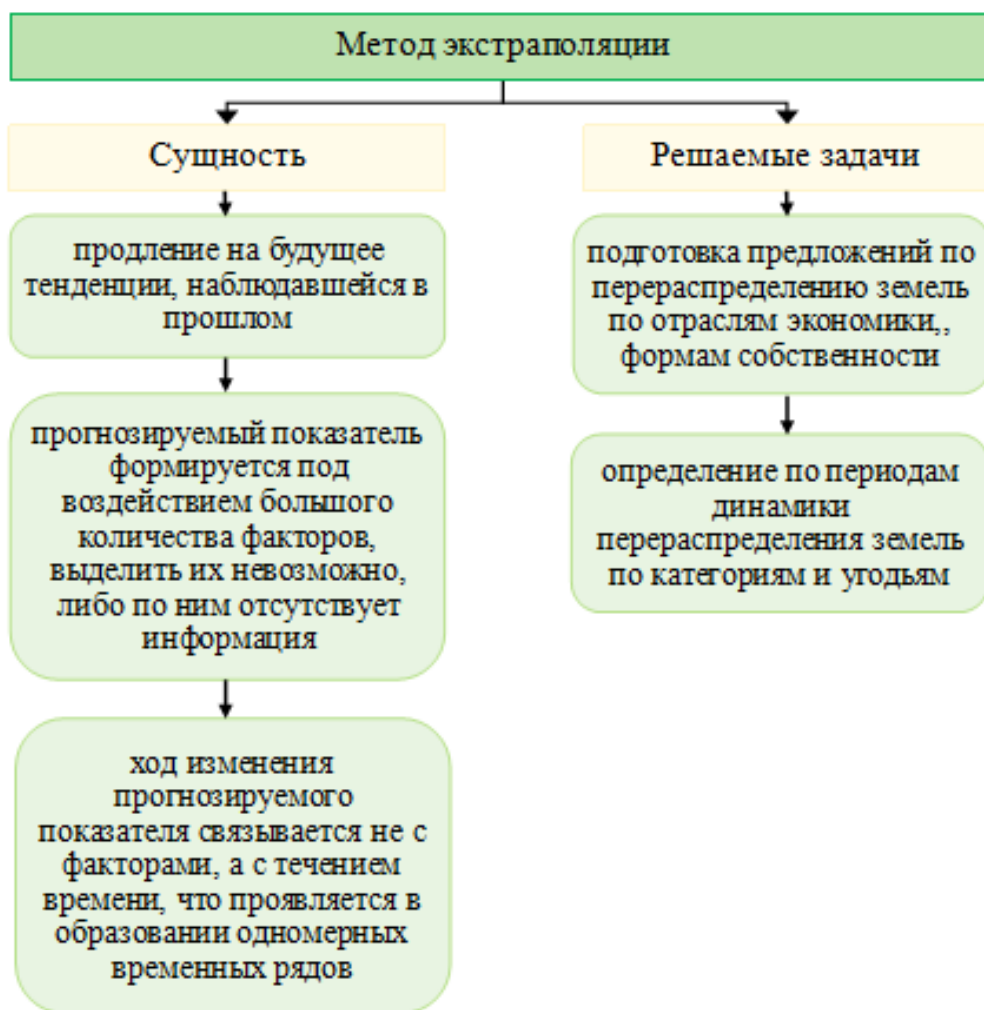


Рисунок 2.12 – Сущность метода математической экстраполяции и решаемые с его помощью задачи

В практике прогнозирования различают формальную и прогнозную экстраполяцию. В основу формальной экстраполяции заложена идея, что изменение функции в будущем будет происходить по той же тенденции, которая имела место в прошлом. Однако это условие соблюдается не всегда,

что в свою очередь обуславливает применение этого метода на незначительный период (до 5 лет).

При большом периоде упреждения результат будет менее достоверным вследствие появления «скачков в сторону», то есть отклонения показателя от тенденциозного развития, вызванного различными причинами, которые в момент прогнозирования предусмотреть весьма трудно (например, появление новых технологий производства, выведение новых высокоурожайных сортов и т.п. при прогнозировании урожайности культур).

Наиболее достоверные результаты в обоих случаях получаются тогда, когда соотношение между периодом наблюдения (ретроспекция) и периодом упреждения (проспекция) составляет 2:1. Это означает, что при прогнозировании показателя на пять лет вперед мы должны изучить его значение на протяжении десяти лет в прошлом.

Прогнозная экстраполяция заключается в том, что условия и факторы, определяющие развитие явления, выявляются путем высказывания гипотез по возможному отклонению явления от исходной тенденции. Таким образом, здесь уже учитывается «скачок в сторону», поэтому период упреждения при прогнозной экстраполяции может превышать пятилетний срок при достаточно высокой достоверности прогнозов [27].

Методом математической экстраполяции находят среднее теоретическое значение величины, которая фактически определяет тенденцию развития, и путем перенесения этой тенденции на будущее определяется исследуемый показатель. При этом его значение можно установить не только на конечном, но и на промежуточных этапах.

Этот метод широко используется в землеустроительной практике, в частности при прогнозировании отводов земель, урожайности сельскохозяйственных культур и т.п.

3.2 Метод математического моделирования заключается в построении математической модели изучаемого предмета или явления, т.е. в определении такой функции, которая выражает числовые зависимости процесса развития

прогнозируемого объекта и его будущего состояния. В процессе математического моделирования определяется целевая функция, устанавливаются, исходя из наличия ресурсов и других возможностей, ограничения, используются различные электронно-вычислительные программы.

В экономических исследованиях применяются следующие основные типы моделей:

- парной корреляции ($y = f(x)$);
- множественной корреляции ($y = f(x_1, x_2, x_3, \dots, x_n)$);
- структурные, т.е. составленные по принципу составляющих $y = f(x_1) + f(x_2) + f(x_3) + \dots + f(x_n)$;
- оптимизационные при сложных значениях целевой функции и определенных ограничениях ($y = f(z) - \max$ или \min).

4. *Нормативные методы* (нормативно-программно-целевые методы) прогнозирования характеризуются тем, что конечный результат прогноза определяется не путем выполнения каких-либо расчетов или логических рассуждений (в порядке поиска результата, отсюда такие модели называются поисковыми), а задается в виде определения цели, намечаемой к достижению. При этом поиски ведутся главным образом путем использования способов достижения поставленной цели, на основе применения научно обоснованных нормативов или разработки комплексных программ.

При применении нормативных методов прогнозирования конечная цель устанавливается в виде экстремальной величины путем применения обоснованных нормативов.

Здесь можно выделить три разновидности методов: *нормативно-целевой; программно-целевой; нормативно-ресурсный.*

Во всех случаях заданная цель известна, однако во втором случае известна также и программа достижения цели.

В землеустройстве нормативно-целевой метод используется при определении размеров категорий земель с учетом перспектив развития отраслей народного хозяйства.

Пример. Определить прогнозную площадь города с перспективной численностью населения в 500 тыс. чел.

Решение. Изучается так называемый прогнозный фон (этажность застройки, размер незастроенной площади, уровень благоустройства и т.п.).

Потребность в территории определяется по формуле 2.2:

$$P = Ч_n \times H, \quad (2.2)$$

где $Ч_n$ – прогнозная численность населения, тыс. чел.;

H – нормативная площадь на 1 тыс. жителей, га

В данном случае $P = 500 \times 18 = 9000$ га

В последнее время широкое распространение приобрел нормативно-ресурсный метод прогнозирования и планирования.

Суть его состоит в том, что планируемое и прогнозируемое производство продукции АПК основывается на суммарном сочетании ресурса земли, трудовых и материальных ресурсов и планирования на этой основе выхода валовой продукции сельского хозяйства, закупок сельскохозяйственной продукции и т.п.

5. Балансовый метод прогнозирования

Сущность балансового метода – установление и соблюдение пропорций при распределении земель по категориям и угодьям; учет, отчетность и оценки землепользования; координация и увязка всех показателей, характеризующих состав и соотношение земель (рисунок 2.13).



Рисунок 2.13 – Сущность балансового метода и решаемые с его помощью задачи

Балансовым методом решаются следующие задачи:

- 1) определение по периодам динамики перераспределения земель по отраслям экономики, категориям и угодьям;
- 2) обеспечение единства и сбалансированности всех частей и разделов схемы территориального планирования;
- 3) выявление резервов землепользования и территориального развития;
- 4) предупреждение и преодоление отдельных диспропорций в использовании земель.

Типология прогнозов может строиться по различным критериям в зависимости от целей, задач, объектов, предметов, проблем, характера, периода упреждения, методов, организации прогнозирования и т.д.

Объекты со сходными характеристиками объединяются в *сферы прогнозирования*. В источниках литературы выделяется до 20 особых сфер, но чаще всего выделяют 8 основных:

- 1) природные ресурсы;
- 2) гидрометеорологическая;
- 3) демографическая;
- 4) научно-технического прогресса;
- 5) экономическая;
- 6) социальная;
- 7) внешнеполитическая;
- 8) военно-стратегическая.

Каждая сфера включает родственные объекты. Например, в первую из вышеуказанных сфер входят земельные, водные, растительные и другие природные ресурсы, во вторую – факторы, определяющие состояние погоды, в-третью – процессы, связанные с развитием населения и т.д.

Прежде всего, *по сфере и объекту прогнозирования прогнозы подразделяются* на три большие группы (классы):

- естественные;
- научно-технические;
- общественные.

В дальнейшем группы подразделяются на типы, подтипы и виды (таблица 2.1).

Таблица 2.1 – Классификация (типологическая) схема прогнозов

Признаки	Иерархический уровень	Подразделения прогнозов							
		Природные ресурсы и их использование	Гидрометеорологические	Демографические	Научно-технического прогресса	Экономические	Социальные	Внешнеполитические	Военно-стратегические
Сфера прогнозирования	Тип								
Объект прогнозирования	ПТ-1	Земельные ресурсы и их использование; водные ресурсы и их использование; движение населения и другие подразделения вышеуказанных типов, всего более 20							
Период упреждения	ПТ-2	Оперативный	Краткосрочный	Среднесрочный			Долгосрочный	Дальнесрочный	
Научная основа (способ разработки)	ПТ-3	Исследовательский				Интуитивный			
Характер прогноза	ПТ-4	Поисковый	Нормативно-программно-целевой						
Метод прогнозирования	Вид	Экспертной оценки	Логического моделирования	Математической экстраполяции	Математического моделирования	Нормативный	Программно-целевой	Комбинированный	
Разновидность метода	ПВ	Подразделение каждого вида прогноза – всего более 150							

Тип прогноза устанавливается по сфере прогнозирования. Он предопределяет качественные особенности любого прогноза:

- содержание решаемых задач;
- характерные методы исследования;
- состав прогнозного фона;
- продолжительность базисного периода и др.

Каждой сфере прогнозирования свойственен особый тип прогноза.

Объекты, входящие в определенную сферу прогнозирования, хотя и имеют общие черты, наиболее характерные для данной сферы, в то же время, как правило, различаются своими особенностями, которые вызывают необходимость подразделять каждый тип прогноза на определенные подтипы в зависимости от их наличия и интенсивности проявления. Например, из типа прогнозов по природным ресурсам можно выделить *прогнозы подтипа 1 (ПТ-1)*, относящиеся к земельным ресурсам и их использованию, то же самое – по водным ресурсам и т.д.

Следующим классификационным признаком является продолжительность периода упреждения (прогнозного периода). В пределах каждого типа прогнозов по этому признаку выделяются *подтипы 2 (ПТ-2)*, характеризующиеся разным сроком упреждения:

- до 1 месяца (оперативные прогнозы);
- до одного года (краткосрочные прогнозы);
- до 5 лет (среднесрочные прогнозы);
- на 5-20 лет (долгосрочные прогнозы);
- более чем на 20 лет (дальнесрочные прогнозы).

Временной масштаб прогнозов устанавливается дифференцированно для каждого типа прогнозов.

Оперативный прогноз, как правило, рассчитан на перспективу, на протяжении которой не ожидается существенных изменений объекта исследования – ни количественных, ни качественных.

Краткосрочный – на перспективу только количественных изменений, долгосрочный – не только количественных, но преимущественно качественных.

Среднесрочный охватывает перспективу между кратко- и долгосрочным прогнозом с преобладанием количественных изменений над качественными.

Дальнесрочный (сверхдальнесрочный) охватывает перспективу, когда ожидаются столь значительные качественные изменения, что по существу можно говорить лишь о самых общих перспективах развития природы и общества).

Подтип 3 (ПТ-3) выделяется на научной основе прогноза, т.е. он основывается на результатах научных исследований или на интуиции прогнозиста (его личного восприятия на основании жизненного опыта, приобретенных знаний, без обоснования с помощью доказательства). Соответственно различают прогнозы исследовательские и интуитивные, характеризующиеся, как правило, разным уровнем вероятности осуществления и достоверности.

Подтип 4 (ПТ-4) в общей классификационной схеме выделяется по способу разработки прогноза. Различают два основных способа:

– *поисковый*, когда конечный результат определяется в процессе выполнения исследований по развитию прогнозируемого объекта (явления) в будущем;

– *нормативно-программно-целевой*, когда конечная цель прогноза задается и прогнозируется главным образом путем (способом) достижения этой цели на основе использования нормативного материала или разработки комплексных программ.

Метод разработки прогноза определяет конкретный вид прогноза, т.е. его структуру, состав и содержание разрабатываемых материалов, форму их представления. Обычно в основу выделений разных видов прогнозов кладутся так называемые специальные методы, наиболее характерные для того или иного объекта прогнозирования.

Значение разработки научно-обоснованных прогнозов и прогнозирования в целом в системе управления народным хозяйством непрерывно возрастает вместе с развитием отраслей материального производства и всех других сфер общественной жизни, с увеличением масштабов и усложнением решаемых задач в обществе.

Необходимо предполагать последствия осуществления проводимых мероприятий не только на ближайший период (например, на 5 лет), но и на более отдаленное время (15-20 лет), или, говоря другими словами, предвидеть будущее. Предвидеть последствия целиком относится и к управлению использованием земельных ресурсов. Оно также должно опираться на предвидение будущего их состояния и использование в результате выработки научно обоснованных прогнозов на длительный период [30].

2.3.2 Планирование

Планирование как самостоятельная отрасль знаний является наукой и специализированным видом управленческой деятельности.

Планирование как наука представляет собой совокупность систематизированных знаний о закономерностях формирования и функционирования различных хозяйственных систем.

Планирование как вид управленческой деятельности широко распространено в производстве. Оно обеспечивает целенаправленность и согласованность работы всех участников производственного процесса.

В общем виде планирование можно определить, как процесс принятия решений, который предшествует будущему действию.

Прежде чем приступить к процессу планирования, проводится предварительный анализ тенденций развития рассматриваемого объекта, разрабатываются возможные варианты при изменении внешних и внутренних факторов (данные функции реализуются через прогноз). Результатом процесса планирования является составление плана.

План – представляет собой постановку точно определенной цели и предвидение детальных событий исследуемого объекта, в нем устанавливаются пути и средства развития в соответствии с поставленными задачами, обосновываются принимаемые управленческие решения. Его главная отличительная черта – конкретность показателей, их определенность по времени и количественно.

При разработке плана необходимо соблюдать следующие требования:

1. *Оптимальность* – предполагает такой вариант плана, когда потребности в ресурсах наименьшие, конечный результат по финансовым и другим критериям лучший, а сроки, как правило, минимальные. Критерий оптимальности устанавливается органом управления и зависит от тех задач, которые стоят перед обществом, отраслью, субъектом хозяйствования (на уровне государства это может быть темп прироста ВВП, уровень жизни, экономическая безопасность, конкурентоспособность).

2. *Определенность* – установленные показатели и условия должны быть конкретизированы по величине и срокам выполнения, обоснованными и реализуемыми.

В плане должны быть четко определены цели и задачи, которые обеспечивают устойчивое развитие, консолидируют общество, мобилизуют каждого на развитие личной инициативы, предпринимательство, рост доходов.

План оформляется в виде специального документа. После его принятия соответствующим органом управления начинается работа по практической реализации плана.

Таким образом, *планирование* представляет собой процесс подготовки решений о целях, средствах и действиях работников путем целенаправленной сравнительной оценки различных альтернативных вариантов действий в ожидаемых условиях.

При разработке плана выделяют следующие *принципы планирования*:

1. Принцип *социальной направленности и приоритета общественных потребностей* – предполагает, что планирование должно исходить из интересов человека, а удовлетворение интересов общества должно быть исходной позицией народно-хозяйственного планирования.

2. Принцип *повышения эффективности общественного производства* – реализуется через систему всевозможных форм и направлений ресурсосбережения и проявляется через систему показателей эффективности (рост производительности труда, снижение материалоемкости, увеличение фондоотдачи), т.е. все цели и задачи планирования должны осуществляться с наименьшими затратами.

3. Принцип *пропорциональности и сбалансированности* – предполагает соотношение потребностей и ресурсов, равновесие спроса и предложения по всему обороту ресурсов, паритетность различных форм собственности в пользовании ресурсами, а сбалансированное экономическое развитие должно обеспечивать развитие отдельных сфер и отраслей и удовлетворять потребности общества.

4. Принцип *приоритетности* – заключается в выборе важнейших направлений развития экономики. Этот принцип позволяет сосредоточить ресурсы на главных направлениях развития.

5. Принцип *согласования долгосрочных и краткосрочных целей и задач* – предполагает их сочетание с целью выявления единого направления и устранения их противоречивости. Реализуется через систему плановых документов.

Кроме того, план должен быть:

- полным – учтены все стороны плановой деятельности;
- точным – подробный просчет каждого решения;
- эластичным и гибким – возможность плана приспосабливаться к изменению условий;
- экономичным – расходы должны находиться в разумном соотношении с получаемым эффектом;

– непрерывным – в соответствии с этим принципом должны разрабатываться планы различного временного интервала и увязываться между собой, т.к. планирование – постоянно происходящий процесс.

Суть планирования заключается не в разработке и доведении показателей до исполнителей, а в научной постановке целей предстоящего развития и выработке средств их достижения.

Планирование как форма государственного воздействия на экономику существует во всех странах, а в практической деятельности предприятий используют различные виды планирования и их комбинацию.

Важно определить, что и как должно планировать государство, а что сами субъекты хозяйствования. Чтобы решить это, необходимо знать формы планирования и виды планов.

Совокупность различных видов планирования, применяемых одновременно, называется *формой планирования*. Наибольшее распространение получили следующие формы планирования:

1. *Директивное планирование* – процесс принятия решений, имеющих обязательный характер для объектов планирования. Предлагает жесткую централизацию и полную ответственность за выполнение плана. При директивном планировании издаются соответствующие административно-распорядительные документы – законы, указы, приказы, распоряжения, после чего осуществляется практическая реализация установленных заданий с применением мер административного и другого воздействия к исполнителям в зависимости от достигнутого конечного результата. Итогом является выполнение плана.

У данной формы планирования существуют как положительные, так и отрицательные моменты:

– отрицательные – отсутствие заинтересованности трудовых коллективов в результатах деятельности (может вызвать снижение качества продукции, эффективности производства);

– положительные – данная форма планирования может служить эффективным средством решения народнохозяйственных задач, имеющих общенациональное значение (охрана окружающей среды, оборона, социальная политика, структурная перестройка экономики). Сейчас директивное планирование представлено в виде госзаказа, цен, лимита распределения ограниченных ресурсов.

2. *Индикативное планирование* – представляет собой наиболее распространенную форму государственного управления макроэкономическим развитием. Противоположное директивному, так как не носит обязательный характер, а является направляющим и рекомендательным. Задания индикативного планирования называются – индикаторами. **Индикаторы** – это параметры, характеризующие состояние и направление развития экономики, выработанные органами государственного управления в ходе формирования социально-экономической политики и устанавливающие меры государственного воздействия на хозяйственные процессы с целью достижения указанных параметров. В качестве индикаторов выступают валовой внутренний продукт, розничный товароборот, занятость, уровень жизни населения, внешнеэкономические связи, структура и эффективность экономики, состояние финансов, денежного обращения.

Основная задача индикативного планирования – дать комплексную оценку этих показателей и обеспечить сбалансированность всех показателей развития экономики с целью выявления тех параметров экономики, которые могут быть скорректированы государством в случае кризисной экономической обстановки.

Индикативный план выступает в качестве практического инструмента в развитии экономики на краткий и среднесрочный периоды. Индикативный план включает в себя концептуальную (концепция социально-экономического развития), прогнозную (прогноз социально-экономического развития), планово-регулирующую часть (система экономических регуляторов и государственные целевые комплексные программы).

3. *Стратегическое планирование* – представляет собой адаптивный процесс, в результате которого происходит регулярная (ежегодная) корректировка решений, оформленных в виде программ, прогнозов, планов, дополнений и изменений системы мер по их выполнению на основе непрерывного контроля и оценки происходящих изменений в экономическом развитии государства, соответствующих государствах-партнерах и мировом сообществе. Его назначение – сделать оперативные и текущие управленческие решения обоснованными не только с точки зрения сложившейся конъюнктуры, но в первую очередь с позиций завтрашнего дня. При стратегическом планировании решаются те задачи, которые определяют характер экономических преобразований, устойчивость экономики, уровень жизни населения, обороноспособность страны и другое, при этом конечный результат не является строго фиксированным, а расположен в определенной зоне с заданными предельными границами по величине и времени.

Учитывая относительно длительный период по времени, сложность рассматриваемого объекта и в этой связи неопределенность многих показателей, стратегическое планирование в большей мере выполняет функции активного прогноза с применением соответствующих методов прогнозирования при его разработке. Как и для долгосрочных прогнозов, период упреждения по времени стратегических планов составляет до 20-25 и более лет.

В настоящее время нет ни одной формы планирования в чистом виде, они дополняют друг друга и взаимодействуют между собой. Стратегическое планирование целесообразно применять на всех уровнях управления экономикой. Директивная форма может использоваться при планировании региональных или местных бюджетов, на решение тех или иных народнохозяйственных задач, а также чрезвычайных ситуациях (к примеру, устранение последствий от опасных стихийных бедствий). Во всех других случаях планирование имеет форму индикативного, т.е. государство определяет основные параметры функционирования социально-

экономических систем и всеми имеющимися в его распоряжении регуляторами, как прямыми, так и косвенными, стремится к их достижению [33].

2.3.3 Взаимосвязь прогноза и плана

Прогнозирование входит органической составной частью в систему планирования, является важной формой предплановых разработок, которые осуществляются до принятия конкретных плановых заданий и направлены на улучшение планирования, повышение его научного уровня. Их общими чертами являются предвидение будущего и использование в этом процессе ряда примерно адекватных методов решений.

Общая связь между прогнозом и планом отмечается в следующем:

– во-первых, план и прогноз представляют собой взаимно дополняющие друг друга стадии регулирования деятельности субъектов на макро- и микроуровнях управления национальной экономикой;

– во-вторых, существует функциональная направленность прогноза в зависимости от его отношения к плану:

- а) прогноз перед планом;
- б) прогноз во время планирования;
- в) прогноз после плана.

Прогноз может предшествовать разработке плана (как правило), следовать за ним (прогнозирование последствий принятого в плане решения) и проводиться в процессе разработки плана.

– в-третьих, прогнозирование представляет собой исследовательскую базу планирования, имеющую, однако, собственную методологическую и методическую основу, отличную во многом от планирования.

Основные различия между прогнозом и планом:

– во-первых, прогноз выступает как фактор, ориентирующий существующее состояние объекта прогнозирования на возможное развитие в будущем, а план – как инструмент, устраняющий ошибки управления;

– во-вторых, план имеет нормативный, а прогноз вероятностный характер;

– в-третьих, план – это однозначное решение, в том числе и тогда, когда он разрабатывается на вариантной основе. Прогноз же по своему существу имеет альтернативное, вариантное содержание;

– в-четвертых, прогнозирование основывается на качественных методах, в то время как планирование опирается на более строгие и точные количественные методы (балансовые, нормативные и другие).

Также прогнозирование и планирование имеют свои особенности, которые в основном заключаются в следующем:

1) прогнозирование, как правило, осуществляется на более отдаленный перспективный период (15-20 лет и более), чем планирование (на 5-10 лет);

2) плановые показатели после их соответствующего утверждения носят директивный характер и являются обязательными для выполнения, прогнозные решения такими свойствами не обладают;

3) плановые показатели более однозначны и конкретны, чем прогнозные;

4) плановые решения носят адресный характер, т.е. в них указываются конкретные исполнители, прогнозные – самостоятельно не реализуются;

5) составление планов носит общественный характер, тогда как разработка прогнозов есть результат работы сравнительно небольшого числа специалистов;

б) планы, после утверждения, не подлежат существенной корректировке, а прогнозы корректируются (уточняются) по истечении определенного срока упреждения, учитывая изменившиеся условия.

2.3.4 Последовательность прогнозирования

Прогностическое исследование начинается с разработки задания на прогноз (*предпрогнозная ориентация*), то есть документа, определяющего объект, предмет прогнозирования, порядок разработки, задачи и цели,

временной интервал ретроспекции и дальности прогнозных оценок. Таким образом, в задании на прогноз содержится основание для разработки прогноза. Задание составляется с участием заказчика и исполнителя.

Задание составляется с участием исполнителя разработки прогноза и заказчика. Практика прогнозирования показала, что для разработки относительно несложного прогноза требуется исследовательская группа в пять-семь специалистов и срок разработки от квартала до полугода. Однако более сложные прогнозы, такие как сценарии развития различного типа, требуют группы из 10-15 специалистов и срока проведения исследования не менее одного года. В нем содержится перечень участвующих организаций (служб), порядок их взаимодействия, задачи каждого соисполнителя и сроки их выполнения, стоимость работ, порядок передачи результатов, порядок финансирования и обсуждается степень достоверности, надежности прогноза и иные требования.

Стадия предпрогнозной ориентации завершается формулировкой гипотез, которые необходимо проверить в ходе исследования. Это необходимо для уточнения задач на всех этапах прогнозирования. Предпрогнозная ориентация занимает особое место в процессе организации прогнозирования и служит задачам программирования планирования, проектирования, целеполагания, то есть управления полученными прогнозными данными.

В зависимости от масштаба и целей прогнозирования различаются следующие организации системы (проекта):

- мирохозяйственная система;
- государственная система;
- отраслевая система;
- региональная система;
- внутрифирменная система;
- межфирменный проект;
- прогнозирование отдельной сферы деятельности, явления, процесса развития, параметра или показателя.

Деятельность системы связана с периодической разработкой прогнозов и их корректировками. Безусловно, прогнозирование масштабной системы отличается от прогнозирования на уровне фирмы, а прогнозирование системы – от прогнозирования проекта, когда определяется не система взаимосвязанных показателей, а лишь один показатель или несколько.

Организация системы включает следующие составляющие, которые призваны оптимально обеспечить решение задач прогнозирования:

- коллектив специалистов отдельного учреждения, фирмы, лаборатории, отдела, службы;
- технические и математические средства;
- методы, алгоритмы и эвристические программы;
- организационные мероприятия.

Коллектив специалистов, т.е. исполнителей работы, может включать специалистов в сфере экономики, финансов, маркетинга, менеджмента, социологии, технологии и ряда других областей знаний. Их усилиями выполняется работа в соответствии с действующей методологией прогнозирования.

В случае значительного количества исполнителей может составляться координационный план, утверждаемый заказчиком. В нем содержится перечень участвующих организаций (служб), порядок их взаимодействия, задачи каждого соисполнителя и сроки их выполнения, порядок передачи результатов, стоимость работ и порядок финансирования.

Порядок и последовательность работы как элемент организации прогнозирования определяется в зависимости от применяемого метода прогнозирования. Обычно эта работа выполняется в несколько этапов.

Первый этап – прогнозная ретроспекция, т.е. установление объекта прогнозирования и прогнозного фона. Работа на первом этапе выполняется в такой последовательности:

1) формирование описания объекта в прошлом, что включает предпрогнозный анализ объекта, оценку его параметров, их значимости и взаимных связей;

2) определение и оценка источников информации, порядка и организации работы с ними, сбор и размещение ретроспективной информации;

3) постановка задач исследования.

Выполняя задачи прогнозной ретроспекции, прогнозисты исследуют историю развития объекта и прогнозного фона с целью получения их систематизированного описания.

Второй этап – прогнозный диагноз, в ходе которого исследуется систематизированное описание объекта прогнозирования и прогнозного фона с целью выявления тенденций их развития и выбора моделей и методов прогнозирования. Работа на втором этапе выполняется в такой последовательности:

– разработка модели объекта прогноза, в том числе формализованное описание объекта, проверка степени адекватности модели объекту;

– выбор методов прогнозирования (основного и вспомогательных), разработка алгоритма и рабочих программ.

Третий этап – проспекция, т.е. процесс обширной разработки прогноза, в том числе:

1) расчет прогнозируемых параметров на заданный период упреждения;

2) синтез отдельных составляющих прогноза.

Четвертый этап – оценка прогноза, в том числе его верификация, т.е. определение степени достоверности, точности и обоснованности.

В ходе проспекции и оценки на основании предыдущих этапов решаются задачи прогноза и его оценка.

Стоит отметить, что представленная этапность не является универсальной, в каждом конкретном случае может иметь свои особенности и зависит от основного метода прогнозирования. Так, в случае применения

экспертного метода состав этапов может меняться. В дальнейшем полученный диагноз может корректироваться, уточняться по результатам верификации с учетом поступления более актуальной или подробной информации.

Таким образом, каждый этап прогнозирования отличается своими задачами, методами и результатами. Деление на этапы связано со спецификой описания объекта, сбором данных прогнозного фона, построением поисковой и нормативной модели, верификацией прогноза. Особое место занимает предпрогнозная ориентация, которая служит задачам целеполагания, программирования планирования, проектирования, т.е. управления полученными прогнозными данными.

Результаты прогноза оформляются в виде справки, доклада или иного материала и предоставляется заказчику.

При прогнозировании может использоваться следующая информация:

- фактографическая, т.е. содержащая фактические данные;
- экспертная, т.е. содержащая экспертные оценки для достижения задач прогноза;
- научно-техническая;
- по переменному объекту прогнозирования, т.е. содержащаяся в значениях переменной.

Информация прогнозного фона должна учитывать происходящие сдвиги в окружающей среде, в том числе: социально-экономические, технические, технологические, политические, а также факторы, оказывающие влияние на развитие объекта.

Необходимо учитывать тенденции развития науки и техники, вводить информацию о ее возможных достижениях. Это позволяет уменьшить риск устаревания прогноза.

В настоящее время в России сложилась определенная *организационная структура прогнозирования и планирования* государства, включающая различные учреждения и организации, из которых основными являются:

1. Министерство экономического развития Российской Федерации.

2. Министерство финансов Российской Федерации.

3. Центральный банк Российской Федерации.

4. Федеральная служба государственной статистики, занимается статистическим мониторингом итогов социально-экономического развития страны, что позволяет оценить качество прогнозов состоявшимися событиями и создать информационный массив для следующих прогнозов.

5. Научно-исследовательские учреждения и организации, в том числе:

5.1 Информационно-аналитическое управление Аппарата Совета Федерации Федеративного Собрания РФ.

5.2 Институт макроэкономических исследований при Министерстве экономики РФ.

5.3 Институт экономики РАН, в том числе центр социально-экономических проблем федерализма ИЭ РАН и другие.

Указанные учреждения и организации работают в условиях формирования и финансирования заказов на научное исследование, в таком случае выбор исполнителей определяется, как правило, на конкурсной основе независимо от ведомственной подчиненности.

Общую логическую последовательность важнейших операций разработки прогноза можно свести к следующим основным этапам:

1. Предпрогнозная ориентация (программа исследования).

Уточнение задания на прогноз: характер, масштабы, объект, период упреждения, формулирование целей, задач, предмета, проблемы и рабочих гипотез, определение методов, структуры и организации исследования.

2. Построение исходной (базовой) модели прогнозируемого объекта методами системного анализа. Для уточнения модели возможен опрос населения и экспертов.

3. Сбор данных прогнозного фона.

4. Построение динамических рядов показателей – основы, стержня будущих прогнозных моделей методами экстраполяции; возможно обобщение этого материала в виде прогнозных предмодельных сценариев.

5. Построение серии гипотетических поисковых моделей прогнозируемого объекта методами поискового анализа, профильных и фоновых показателей с конкретизацией минимального, максимального и наиболее вероятного значений.

6. Построение серии гипотетических нормативных моделей прогнозируемого объекта методами нормативного анализа с конкретизацией значений абсолютного (т.е. не ограниченного рамками прогнозного фона) и относительного (т.е. привязанного к этим рамкам) оптимума по заранее определенным критериям сообразно заданным нормам, идеалам, целям.

7. Оценка достоверности и точности, а также обоснованности (верификация) прогноза – уточнение гипотетических моделей обычно методами опроса экспертов.

8. Выработка рекомендаций для решений в сфере управления на основе сопоставления поисковых и нормативных моделей. Для уточнения рекомендаций возможен еще один опрос населения и экспертов. Иногда (правда, пока еще редко) при этом строятся серии поствероятностных прогнозных моделей-сценариев с учетом возможных последствий реализации выработанных рекомендаций для их дальнейшего уточнения.

9. Экспертное обсуждение (экспертиза) прогноза и рекомендаций, их доработка с учетом обсуждения и сдача заказчику.

10. Вновь предпрогнозная ориентация на основе сопоставления материалов уже разработанного прогноза с новыми данными прогнозного фона и новый цикл исследования, ибо прогнозирование должно быть таким же непрерывным, как планирование, проектирование, вообще управление, повышению эффективности которого оно призвано служить.

Последовательность разработки прогноза использования земельных ресурсов включает в себя следующие этапы:

1. Подготовка задания.
2. Анализ объекта.
3. Подбор методов прогнозирования.
4. Прогноз межотраслевого распределения земель.

5. Прогноз улучшения использования и качества земель.
6. Прогноз охраны и восстановления земель.
7. Ресурсный прогноз.
8. Определение эффективности прогноза.
9. Верификация прогноза.
11. Порядок реализации прогноза.
12. Содержание первой очереди прогноза.
13. Рассмотрение и утверждение прогноза.

Содержание прогноза использования земельных ресурсов можно выразить в следующей последовательности.

Прогноз использования земельных ресурсов составляется на основе следующих материалов:

- почвенных, геоботанических, топографических, водохозяйственных, геологических и иных обследований и изысканий;
- землеустроительных проектных проработок – внутрихозяйственного и межхозяйственного землеустройства; схем землеустройства;
- земельных балансов;
- предплановых проработок – общенародных и специальных – по сельскому хозяйству, промышленности, градостроительству и др.;
- директивных государственных материалов.

Основой концепции прогноза является стремление к улучшению качества земель, их рациональному использованию и охране.

Прогноз должен опираться на две группы материалов:

- на характеристику земель;
- на новые потребности землепользователей и землевладельцев.

К названным выше материалам исследований и изысканий нужно добавить данные о нарушенных землях, потерявших частично или полностью плодородие, о развитии и распространении очагов эрозии.

Другая группа материалов характеризует возможную перспективную потребность земель для всех нужд народного хозяйства.

В конечном итоге прогноз использования земельных ресурсов – это земельный баланс, составленный на перспективу. Весь процесс составления прогноза можно свести к четырём этапам:

1. Изучение фактического использования земель.
2. Определение перспективных потребностей в землях разного назначения и качества.
3. Выявление возможностей улучшения качества земель.
4. Составление перспективного земельного баланса.

Остановимся подробнее на содержании работ каждого этапа.

Первый этап. Изучение фактического использования земли включает:

- анализ межотраслевого использования земель; анализ использования земель по видам земельных фондов;
- анализ использования земель в сельском хозяйстве;
- изучение передового опыта использования земли, достижений науки и техники.

Особое внимание должно быть уделено выявлению земель, утративших в той или иной степени плодородие, нарушенным землям, а также рекультивированным. Тщательный анализ должен быть проведен по орошаемым, осушенным участкам, а также по тем землям, где были проведены культуртехнические и иные работы: химическая мелиорация, агролесомелиорация, защитные мероприятия по водной и ветровой эрозии. Итогом работ первого этапа должно стать:

- выявление положительных тенденций в использовании земель, а также отдельных примеров наиболее эффективного применения совокупности мероприятий по повышению качества земель, получения максимальной отдачи с единицы площади; удачный опыт по защите земель от водной и ветровой эрозии, вызывающих тревогу в использовании земель;
- определение грубых нарушений правил агротехники, землеустройства, мелиорации и др., приведших к ухудшению качества земель;
- формулирование предложений по дальнейшему улучшению использования земель.

Результаты анализа должны найти отражение на картографическом материале соответствующего масштаба.

Второй этап включает работы по выявлению потребностей различных землепользователей в земельных ресурсах, счет ведется по каждой категории земель отдельно.

Основной метод анализа фактического использования земель и прогнозирования их перераспределения, улучшения и трансформации – это составление балансов. В основе земельного баланса лежит общая площадь анализируемого объекта, которая в результате всех перераспределений земель не должна меняться. В процессе составления баланса производятся следующие действия:

- происходит перераспределение земель между отраслями народного хозяйства;

- намечаются трансформации, улучшения, рекультивация земель внутри каждой категории.

Земельный баланс должен соответствовать ряду требований:

- удовлетворять потребности всех отраслей народного хозяйства в нужных им по количеству, качеству и расположению земельных участках;

- способствовать общему улучшению качества земель;

- содействовать стремлению к экономии средств на проведение различных работ, в том числе капитального характера по улучшению, трансформации и рекультивации земель.

Перераспределение земель между отраслями народного хозяйства должно производиться только на основе тщательно взвешенных решений.

В результате расчетов *на втором этапе* нужно получить: площадь земель каждой из этих категорий на перспективу, в том числе по составу сельскохозяйственных угодий, их качеству, размещению; возможный план перераспределения земель по всем категориям.

Третий этап прогнозирования использования земель предусматривает работы по выявлению возможностей улучшения качества земель. Необходимо выполнить следующее:

- изучить новые достижения науки в области мелиорации, землеустройства, земледелия, почвоведения и т.д.;
- проанализировать передовой опыт повышения качества земель;
- составить перечень мероприятий по улучшению качества земель;
- определить стоимость и эффективность каждого мероприятия;
- наметить план проведения системы мероприятий;
- определить стоимость всех работ, потребность ресурсов, эффективность всего объема намеченных мероприятий.

Четвертый этап работ включает в себя составление перспективного баланса земель. Этот этап итоговый и самый сложный.

Земельный баланс представляет собой довольно сложный механизм. Перераспределение земель, как между категориями, так и внутри них, опирается на сложные экономические, социальные, природоохранные и иные соображения и расчеты.

Как правило, потребность в землях значительно превосходит фактические площади. Один из выходов – улучшение качества земель, которое в свою очередь лимитируется ресурсами и возможностями общества на соответствующем этапе его развития. Последовательность и содержание отдельных видов работ следующие:

- сопоставление необходимого количества и качества земель с фактическим и возможным в процессе улучшения;
- выявление дефицита земель по количеству и качеству;
- выявление дефицита ресурсов;
- определение новых путей устранения дефицита земель;
- составление второго баланса земель и ресурсов;
- анализ складывающихся противоречий;
- составление окончательного баланса земель и других ресурсов [29].

2.4 Государственный надзор и земельный контроль

2.4.1 Цель и задачи государственного надзора (контроля)

Государственный контроль за охраной и использованием земель является разновидностью земельного контроля, и относится к одной из важнейших функций государства. Задачей государственного земельного контроля является обеспечение соблюдения организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами земельного законодательства, требований охраны и использования земель (рисунок 2.14).



Рисунок 2.14 – Цель и осуществление земельного контроля

Установленный порядок осуществления государственного земельного контроля является инструментом, который применяют в управленческой деятельности органы государственной власти и органы местного самоуправления при формировании рационального использования земель.

2.4.2 Органы, осуществляющие земельный надзор

Государственный земельный надзор осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации (за исключением осуществления государственного земельного надзора в части соблюдения обязательных требований в области охраны окружающей среды на предоставленных подведомственным федеральному органу исполнительной власти в области обеспечения безопасности организациям земельных участках, на которых расположены объекты, используемые такими организациями), и подразделением федерального органа исполнительной власти в области обеспечения безопасности в части соблюдения обязательных требований в области охраны окружающей среды на предоставленных подведомственным такому органу организациям земельных участках, на которых расположены объекты, используемые такими организациями [3] (рисунок 2.15).

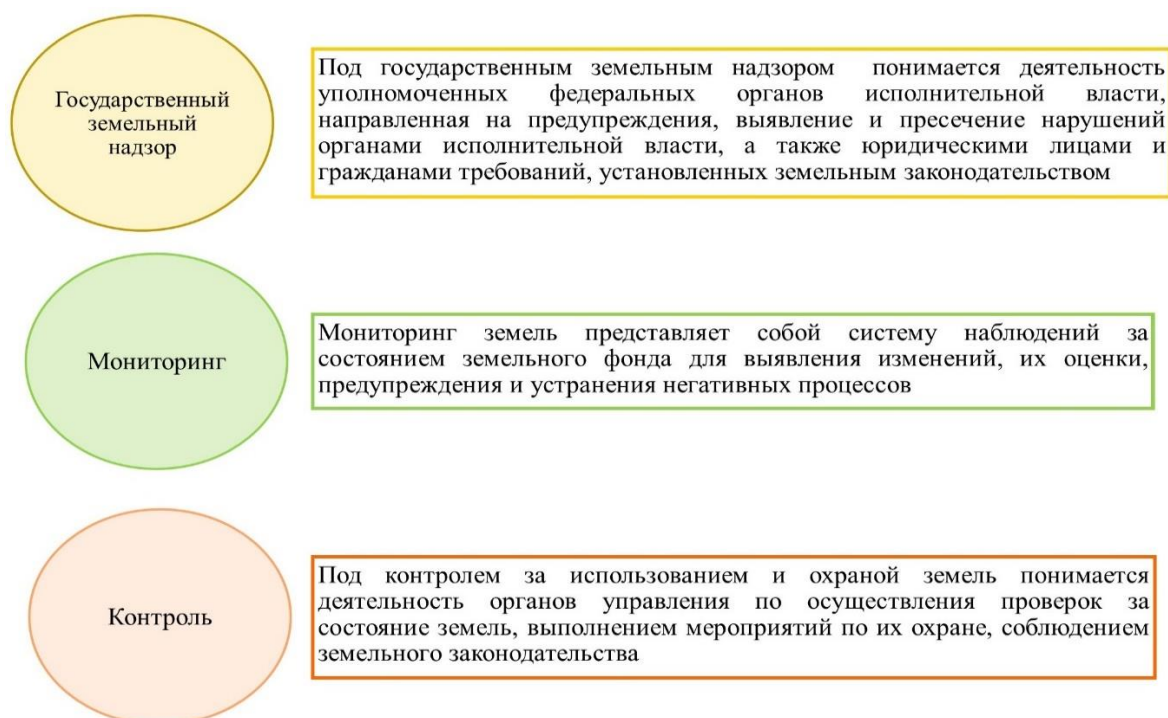


Рисунок 2.15 – Основные понятия в области земельного надзора

Порядок осуществления государственного земельного надзора на территории РФ регламентирован действующими нормативно-законодательными документами.

2.4.3 Нормативно-правовая база и органы, осуществляющие земельный надзор

Нормативно-правовая база для осуществления государственного земельного надзора (контроля):

1. Конституция Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации (от 25.10.2001 г. №136-ФЗ).
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (от 30.12.2001 г. №195-ФЗ).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (от 30.11.1994 г. №51-ФЗ).
5. Федеральный закон от 31 июля 2020 года №248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 26 декабря 2008 г. №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного надзора и муниципального контроля».
7. Федеральный закон от 18 июня 2011 г. №78-ФЗ «О землеустройстве».
8. Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 №1097 «О федеральном государственном ветеринарном контроле (надзоре)» (вместе с «Положением о федеральном государственном ветеринарном контроле (надзоре)»).
9. Постановление Правительства РФ от 30.07.2004 №400 «Об утверждении Положения о Федеральной службе по надзору в сфере природопользования».

Государственный земельный надзор осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору и Федеральной службой по надзору в сфере природопользования и их территориальными органами (рисунок 2.16).



Рисунок 2.16 – Органы, осуществляющие земельный контроль

1. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (ее территориальные органы) осуществляет государственный земельный надзор за соблюдением:

а) обязательных требований о недопущении самовольного занятия земель, земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земель, земельного участка или части земельного участка, лицом, не имеющим предусмотренных законодательством прав на них;

б) обязательных требований об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;

в) обязательных требований, связанных с обязательным использованием земель, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества и личного подсобного хозяйства, в указанных целях в течение установленного срока;

г) органами государственной власти и органами местного самоуправления требований земельного законодательства при предоставлении земель, земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

д) обязательных требований, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

е) исполнения предписаний об устранении нарушений обязательных требований, выданных должностными лицами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (ее территориальных органов) в пределах их компетенции.

Полномочия, указанные выше, осуществляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (ее территориальными органами) в отношении всех категорий земель.

2. Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору (ее территориальные органы) осуществляет государственный земельный надзор за соблюдением:

а) обязательных требований о запрете самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы, порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами, агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления;

б) обязательных требований по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель, защите земель от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями;

в) обязательных требований по использованию земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется

Федеральным законом № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности;

г) обязательных требований в области мелиорации земель, при нарушении которых рассмотрение дел об административных правонарушениях осуществляет Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору (ее территориальные органы);

д) обязательных требований по рекультивации земель при осуществлении строительных, мелиоративных, изыскательских и иных работ, в том числе работ, осуществляемых для внутрихозяйственных или собственных надобностей;

е) исполнения предписаний об устранении нарушений обязательных требований, выданных должностными лицами Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору (ее территориальных органов) в пределах их компетенции.

Полномочия, указанные выше, осуществляются Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору (ее территориальными органами) в отношении земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», виноградопригодных земель.

В целях осуществления государственного земельного надзора испытания (лабораторные исследования) почв проводятся федеральными государственными бюджетными учреждениями, подведомственными Федеральной службе по ветеринарному и фитосанитарному надзору.

3. Федеральная служба по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере природопользования, а также в пределах своей компетенции в области охраны окружающей среды, в том числе в части, касающейся ограничения негативного техногенного воздействия, в области обращения с отходами (за

исключением радиоактивных отходов) и государственной экологической экспертизы.

Федеральная служба по надзору в сфере природопользования (ее территориальные органы) осуществляет государственный земельный надзор за соблюдением:

а) обязательных требований по рекультивации земель при разработке месторождений полезных ископаемых, включая общераспространенные полезные ископаемые, осуществлении строительных, мелиоративных, изыскательских и иных работ, в том числе работ, осуществляемых для внутрихозяйственных или собственных надобностей, а также после завершения строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, сноса объектов лесной инфраструктуры;

б) обязательных требований и обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель;

в) обязательных требований по использованию земельных участков и лесов в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов;

г) обязательных требований о запрете самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы, а также порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными для окружающей среды веществами и отходами производства и потребления;

д) исполнения предписаний об устранении нарушений обязательных требований, выданных должностными лицами Федеральной службы по надзору в сфере природопользования (ее территориальных органов) в пределах их компетенции.

Полномочия, указанные выше, осуществляются в отношении земель всех категорий, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом № 101 «Об обороте

земель сельскохозяйственного назначения», виноградопригодных земель и земельных участков, предоставленных подведомственным Федеральной службе безопасности Российской Федерации организациям, на которых расположены объекты, используемые такими организациями.

Органы государственного надзора (их территориальные органы) осуществляют государственный земельный надзор на основе управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Для целей управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении государственного земельного надзора земельные участки подлежат отнесению к категориям риска в соответствии с Федеральным законом № 248 О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» [40].

2.4.4 Виды государственного надзора (контроля)

Государственный контроль за охраной и использованием земель является разновидностью земельного контроля, и относится к одной из важнейших функций государства. Согласно Земельного кодекса РФ, земельный надзор делится на государственный земельный надзор, муниципальный и общественный контроль (рисунок 2.17).

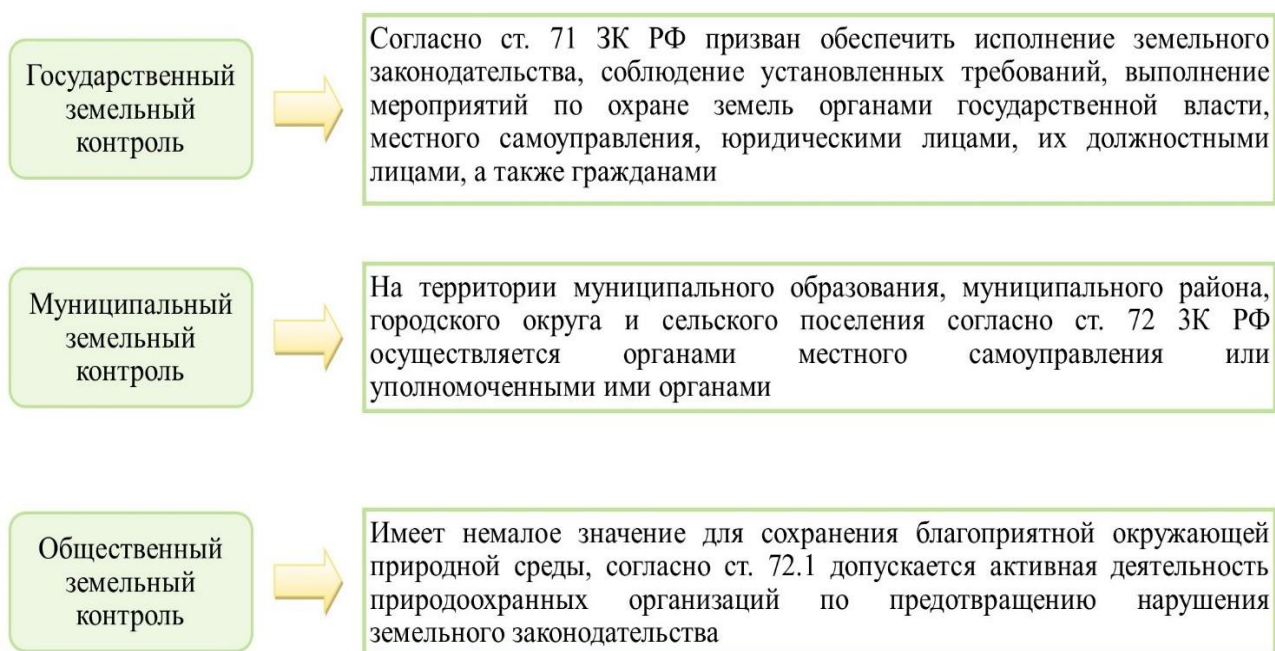


Рисунок 2.17 – Виды земельного надзора (контроля)

Общественные меры реализуются путем вовлечения общества в процесс контроля и путем повышения общественного самосознания каждого члена общества.

Контроль за рациональным использованием и охраной земель осуществляется государством в лице его уполномоченных органов и должностных лиц, а также иными (невластными) субъектами – общественными организациями, собственниками земельных участков, землевладельцами, землепользователями, арендаторами.

В рамках осуществления государственного земельного надзора могут проводиться следующие плановые и внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия: инспекционный визит, рейдовый осмотр, документарная проверка, выездная проверка (рисунок 2.18).

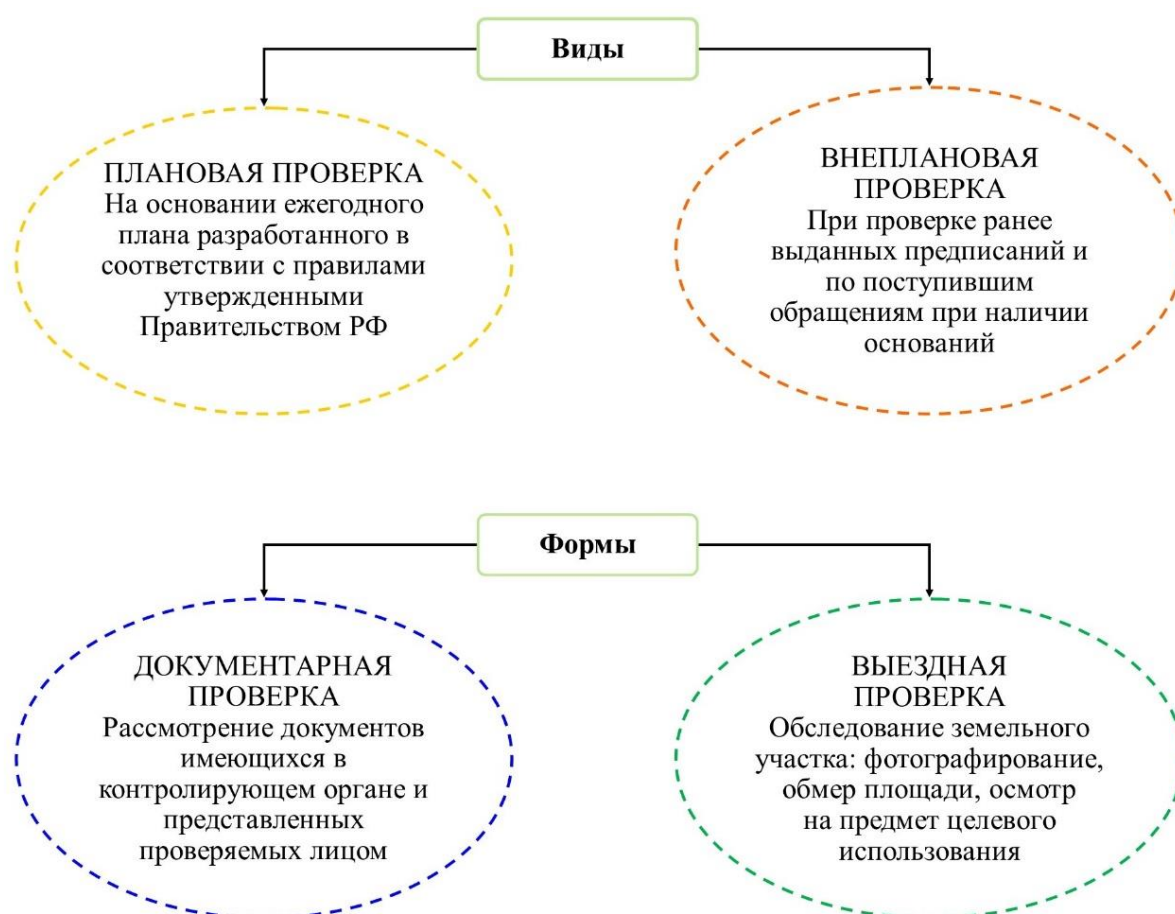


Рисунок 2.18 – Виды надзорных мероприятий

Срок проведения выездной проверки составляет 10 рабочих дней.

Согласно Постановления Правительства РФ от 30.06.2021 №1081 «О федеральном государственном земельном контроле (надзоре)» (вместе с «Положением о федеральном государственном земельном контроле (надзоре)») плановые контрольные (надзорные) мероприятия в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан проводятся на основании ежегодных планов проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий, формируемых в соответствии с Правилами формирования плана проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий на очередной календарный год, его согласования с органами прокуратуры, включения в него и исключения из него контрольных (надзорных) мероприятий в течение года, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 г. №2428 «О порядке формирования плана проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий на очередной календарный год, его согласования с органами прокуратуры, включения в него и исключения из него контрольных (надзорных) мероприятий в течение года».

Для фиксации инспекторами и лицами, привлекаемыми к совершению контрольных (надзорных) действий, доказательств соблюдения (нарушения) обязательных требований могут использоваться фотосъемка, аудио- и видеозапись, иные способы фиксации, проводимые должностными лицами, уполномоченными на проведение контрольного (надзорного) мероприятия.

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан проводятся на основании ежегодных планов проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий, формируемых в соответствии с Правилами формирования плана проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий на очередной календарный год, его согласования с органами прокуратуры, включения в него и исключения из него контрольных (надзорных) мероприятий в течение года, утвержденными постановлением

Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 г. №2428 «О порядке формирования плана проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий на очередной календарный год, его согласования с органами прокуратуры, включения в него и исключения из него контрольных (надзорных) мероприятий в течение года».

Органы государственного надзора при организации и осуществлении государственного земельного надзора получают на безвозмездной основе документы и (или) сведения от иных органов либо подведомственных указанным органам организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) сведения, в рамках межведомственного информационного взаимодействия, в том числе в электронной форме.

В Земельном кодексе РФ за земельные правонарушения предусмотрены следующие виды ответственности: административная и уголовная ответственность (статья 74 ЗК РФ), дисциплинарная ответственность (статья 75 ЗК РФ) и возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями (статья 76 ЗК РФ).

Органы государственного надзора (их территориальные органы) в срок не позднее 30 дней со дня вступления в законную силу постановления по делу об административном правонарушении, связанном с неисполнением в установленный срок предписания об устранении выявленных нарушений, уведомляют единый институт развития в жилищной сфере о выявленных фактах не устранения в установленный срок нарушений, указанных в предписании об устранении выявленных нарушений обязательных требований, связанных с неиспользованием по целевому назначению или использованием не в соответствии с установленным целевым назначением и (или) видом разрешенного использования, совершенных в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и земельных участков, собственность на которые не разграничена.

Контролируемые лица, права и законные интересы которых, по их мнению, были непосредственно нарушены в рамках осуществления

государственного земельного надзора, имеют право на досудебное обжалование:

- а) решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий;
- б) актов контрольных (надзорных) мероприятий, предписаний об устранении выявленных нарушений;
- в) действий (бездействия) должностных лиц органа государственного надзора (его территориальных органов) в рамках контрольных (надзорных) мероприятий.

Должностные лица, осуществляющие государственный земельный надзор, имеют бланки документов с Государственным гербом Российской Федерации и наименованием соответствующего органа государственного надзора, необходимых для осуществления государственного земельного надзора, и служебные удостоверения, формы (образцы) которых устанавливаются соответственно органами государственного надзора (рисунок 2.19).



Рисунок 2.19 – Удостоверение и нагрудный знак инспектора государственного земельного контроля

При сборе, обработке, анализе и учете сведений об объектах контроля органы государственного надзора (их территориальные органы) используют информацию, представляемую им в соответствии с нормативными правовыми актами, информацию, получаемую в рамках межведомственного взаимодействия, а также общедоступную информацию.

Алгоритм процесса проведения проверок земельного надзора представлен на рисунке 2.20.

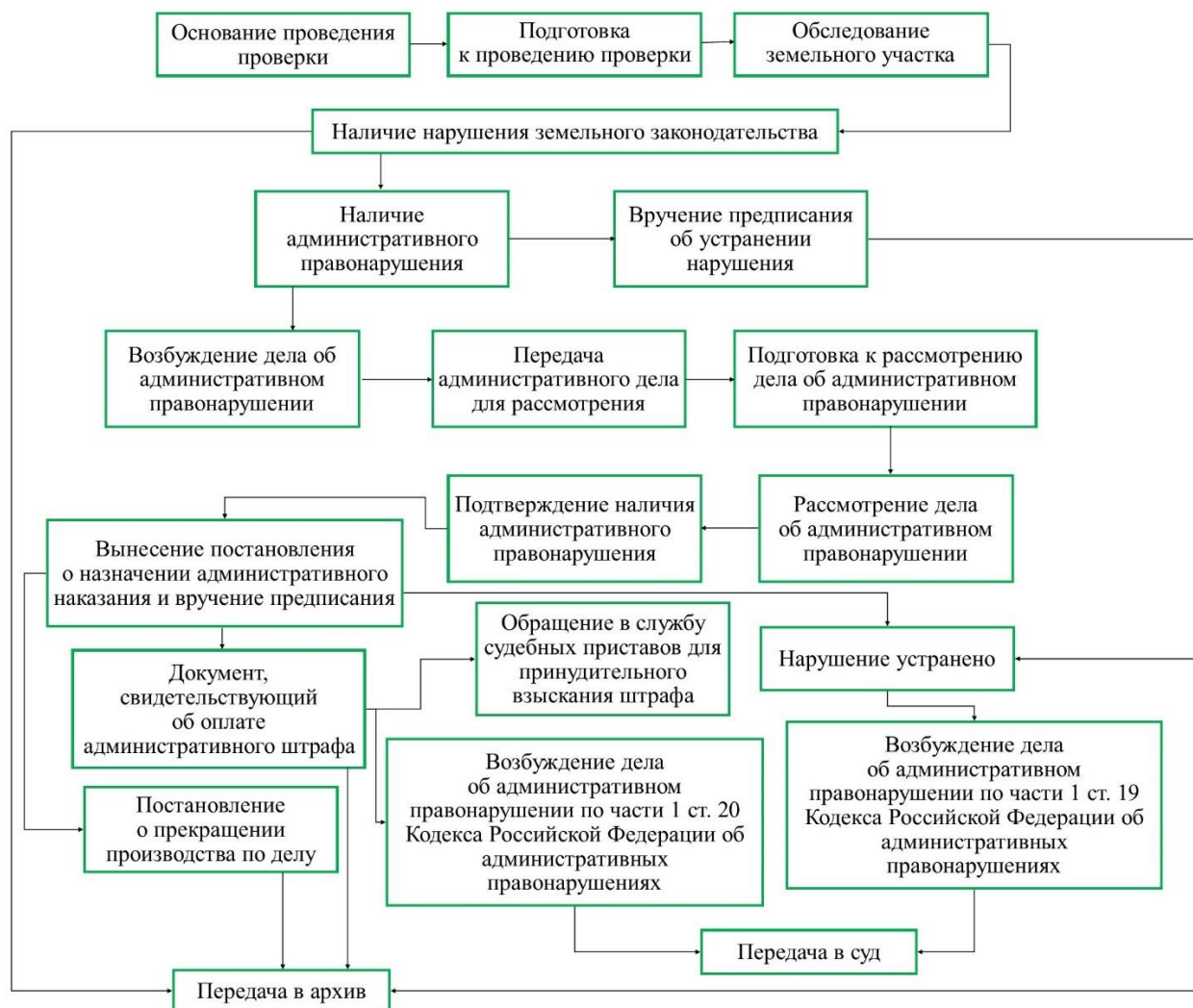


Рисунок 2.20 – Алгоритм осуществления земельного контроля

Оценивая всю масштабность и глобальность вопросов и задач, стоящих перед государственным земельным контролем за охраной и использованием земель, нельзя придумать универсальных мер, решающих проблему совершенствования механизма его осуществления. Эта проблема остро стоит на всех этапах развития человеческого общества, связанного с развитием земельных отношений, так как развитие это непрерывное [23].

2.5 Оценка земель сельскохозяйственного назначения

Земельные ресурсы (совокупность земельных участков) сельскохозяйственного назначения могут относиться к разным формам

собственности: государственной, муниципальной, частной. Таким образом, земельные участки сельскохозяйственного использования являются объектами рыночных отношений, что подразумевает возможность смены собственника участка посредством ценового механизма.

Под ценой понимается сумма, за которую конкретные стороны совершили (готовы совершить) конкретную сделку в конкретных обстоятельствах, отражающих рыночные условия. Понятие цены тесно связано с понятием стоимости. Различие данных терминов в том, что стоимость обозначается как наиболее вероятная цена объекта (но не фактическая, которая указывается при совершении сделки с земельным участком). При этом в оценочной деятельности определяется именно стоимость.

2.5.1 Оценка рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Под оценкой понимается процесс определения стоимости объекта. При этом стоимость не является постоянной величиной и зависит от большого количества факторов. Стоимость сама по себе не присуща объектам: ее наличие зависит от пожеланий потенциальных покупателей, а также их покупательной способности; для того, чтобы иметь стоимость, имущество должно обладать рядом свойств (таблица 2.2).

Таблица 2.2 – Компоненты стоимости

Компонент стоимости	Характеристика компонента
Спрос	Количество данного товара или услуг, находящее на рынке платежеспособных покупателей
Полезность	Способность имущества удовлетворять некоторые потребности человека
Дефицитность	Ограниченность предложения
Возможность отчуждаемости объектов	Возможность передачи имущественных прав, что позволяет недвижимости переходить из рук в руки (от продавца к покупателю), т.е. быть товаром

Количество и формулировки видов стоимости, подлежащих оценке, периодически меняются. На данный момент согласно Федерального стандарта

оценки (ФСО) №2, утвержденного приказом №200 Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. установлены следующие виды стоимости: рыночная стоимость, равновесная стоимость, инвестиционная стоимость, иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При осуществлении оценочной деятельности наибольший объем работ отводится определению рыночной стоимости объектов.

Рыночная стоимость объекта – наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден 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.

В соответствии со ст. 6 Закона об оценочной деятельности (ФЗ №135) субъекты различных форм собственности РФ, физические и юридические лица имеют право на проведение оценки принадлежащих им объектов недвижимости.

Случаи необходимости определения рыночной стоимости земельных участков:

- при приватизации;
- при передаче в доверительное управление либо передаче в аренду;
- при использовании объектов недвижимости в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов недвижимости;
- при переуступке долговых обязательств;
- при передаче объектов недвижимости в качестве вклада в установленные капиталы, фонды юридических лиц и др.

При этом проведение оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов недвижимости, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам РФ либо муниципальным образованиям.

Работы по определению рыночной стоимости выполняют оценщики (субъекты оценочной деятельности).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Оценщик может осуществлять свою деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.

Согласно Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта в соответствии со стандартами оценки;

- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;

- получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;

- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;

- привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта иных оценщиков либо других специалистов и др.

При этом оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;

- соблюдать требования ФЗ №135, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области

оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;

– соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;

– иные обязанности.

При расчете рыночной стоимости применяются три подхода к оценке: сравнительный, затратный и доходный. Однако, эффективность применения перечисленных подходов зависит от характеристик оцениваемого объекта, качества исходных данных и их достоверности.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (раздел 20), оценщик самостоятельно определяет, является ли применение сравнительного, затратного или доходного подхода допустимым для оценки объекта, а также обосновывает отказ от неприемлемого подхода в отношении оцениваемого объекта.

В качестве объектов оценки рыночной стоимости выступает недвижимое имущество, неотъемлемой частью которого являются земельные участки.

Совокупность всех земельных участков в установленных границах какого-либо административно-территориального образования (или государства в целом) называют земельным фондом. Земельный фонд в зависимости от целевого назначения, согласно Земельного кодекса РФ (ст. 7) подразделяется на категории земель. Земли сельскохозяйственного назначения являются одной из ключевых категорий земельного фонда РФ.

Оценка рыночной стоимости земельных участков, в том числе сельскохозяйственного назначения, регламентируется распоряжением МИО РФ № 568-р от 06.03.2002 «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков». Основные методы,

применяемые при определении рыночной стоимости земельных участков отражены в таблице 2.3.

Таблица 2.3 – Методы, используемые при оценке земельных участков

Наименование подхода к оценке	Сравнительный подход	Доходный подход
Наименование метода в рамках подхода	Метод сравнения продаж <i>(для оценки застроенных и незастроенных земельных участков)</i>	Метод капитализации земельной ренты <i>(для оценки застроенных и незастроенных земельных участков)</i>
	Метод выделения <i>(для оценки застроенных земельных участков)</i>	Метод остатка <i>(для оценки застроенных земельных участков)</i>
	Метод распределения <i>(для оценки застроенных земельных участков)</i>	Метод предполагаемого использования <i>(для оценки застроенных и незастроенных земельных участков)</i>

Методы затратного подхода при оценке рыночной стоимости земельных участков не используются.

При этом для оценки земельных участков свободных от застройки применяется лишь три метода: метод сравнения продаж, метод предполагаемого использования и метод капитализации земельной ренты (таблица 2.4).

Таблица 2.4 – Методы оценки свободных от застройки земельных участков

№ п/п	Наименование метода оценки	Характеристика	Основные затруднения в практике применения
1	Метод сравнения продаж	Определение стоимости путем внесения корректировок в цены аналогичных объектов	Подбор объектов аналогов, внесение корректировок
2	Метод предполагаемого использования	Оценка стоимости земельного участка на основе дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка	Определение потенциальной (прогнозируемой) прибыли
3	Метод капитализации земельной ренты	Расчет стоимости земельного участка как отношение земельной ренты к коэффициенту капитализации	Прогнозирование дохода в условиях недостаточной стабильности экономики

Наиболее практикоприменимым из вышеуказанных методов является метод сравнения продаж, но его использование возможно только при условии активного рынка земельных участков того сегмента, к которому относится объект оценки.

2.5.2 Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения

Государственная кадастровая оценка – это совокупность процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном Федеральным законом №237 от 03.07.2016 «О государственной кадастровой оценке».

В соответствии с Методическими указаниями, утвержденными приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0336, кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект. Определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.

Определять кадастровую стоимость на сегодняшний день имеют право только бюджетные учреждения, созданные в каждом субъекте Российской Федерации (таблица 2.5).

Таблица 2.5 – Требования к бюджетным учреждениям

<i>Полномочия бюджетных учреждений</i>	
1	Определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки (ГКО)
2	Определение кадастровой стоимости вновь учтенных ОН, ранее учтенных ОН в случае внесения в ЕГРН сведений о них и ОН, в отношении которых произошло изменение их количественных или качественных характеристик, в период между датой проведения последней ГКО и датой проведения очередной ГКО
3	Предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости
4	Рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости
5	Сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости
6	Иные полномочия
<i>Обязанности бюджетных учреждений</i>	
1	Соблюдать требования действующего законодательства, регулирующего отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки
2	Исследовать документацию, необходимую для определения кадастровой стоимости
3	Хранить копии отчетов и документов, формируемых в ходе определения кадастровой стоимости, на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронных документов
4	Хранить копии документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, на бумажном носителе либо на электронном носителе в форме электронных документов в течение не менее восьми лет со дня их составления
5	Представлять копии хранящихся отчетов и документов, сформированных в ходе определения кадастровой стоимости, а также документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, правоохранительным, судебным и иным уполномоченным государственным органам по их требованию
6	Представлять в орган регистрации прав имеющуюся в распоряжении бюджетного учреждения информацию, необходимую для ведения ЕГРН
7	Исполнять иные обязанности

Результаты государственной кадастровой оценки (ГКО) вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Государственную кадастровую оценку также обозначают как массовую, по причине того, что за относительно небольшой промежуток времени оценке подлежат все земельные участки определенного функционального назначения, расположенные в границах субъекта РФ, которые учтены в ЕГРН.

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в несколько этапов (таблица 2.6).

Таблица 2.6 – Этапы определения кадастровой стоимости объектов

Этапы	1 ЭТАП	2 ЭТАП	3 ЭТАП	4 ЭТАП
Действие	Принятие решения о проведении ГКО	Определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах ГКО	Проверка результатов ГКО	Утверждение результатов
Орган, осуществляющий данное действие	Исполнительный орган власти субъекта РФ	Государственное бюджетное учреждение (ГБУ)	Орган регистрации прав	Исполнительный орган власти субъекта РФ
Документ, являющийся итогом действия	Распоряжение	Проект отчета об итогах ГКО	Уведомление	Утвержденный отчет о результатах ГКО

При массовой оценке в основу расчета кадастровой стоимости земель в большинстве случаев закладывается рыночная информация о земельных участках (цены спроса, предложения, цены сделок, данные об арендной плате), обрабатываемая математическими методами.

Государственная кадастровая оценка предполагает разработку стандартной методики, унифицированной процедуры оценки, общего алгоритма определения кадастровой стоимости.

Определение кадастровой стоимости включает в себя следующие мероприятия:

- определение ценообразующих факторов объектов недвижимости;
- первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;
- сбор рыночной информации;
- группировка объектов недвижимости;
- построение модели оценки кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;

- анализ качества модели оценки кадастровой стоимости;
- расчет кадастровой стоимости, включая индивидуальные расчеты для объектов недвижимости, в отношении которых невозможно выполнить определение кадастровой стоимости методами массовой оценки;
- анализ результатов определения кадастровой стоимости;
- составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

Каждый земельный участок характеризуется целевым назначением (принадлежностью к определенной категории земель) и (или) разрешенным использованием, а также видом осуществляемой на нем деятельности.

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов:

- 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»;
- 2 сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
- 3 сегмент «Общественное использование»;
- 4 сегмент «Предпринимательство»;
- 5 сегмент «Отдых (рекреация)»;
- 6 сегмент «Производственная деятельность»;
- сегмент «Транспорт»;
- сегмент «Обеспечение обороны и безопасности»;
- сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»;
- сегмент «Использование лесов»;
- сегмент «Водные объекты»;
- сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»;
- сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»;
- сегмент «Иное использование».

К земельным участкам сегмента «Сельскохозяйственное использование» относятся земельные участки с установленным перечнем видов использования (таблица 2.7).

Таблица 2.7 – Классификация земельных участков сегмента «Сельскохозяйственное использование» с указанием кодов расчета видов использования для целей определения кадастровой стоимости

№ п/п	Наименование вида использования	Код расчета вида использования
1	Растениеводство в целом	01:010
2	Выращивание зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	01:020
3	Овощеводство в целом, связанное с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	01:030
4	Овощеводство в открытом грунте	01:031
5	Овощеводство тепличное	01:032
6	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур в целом	01:040
7	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур. Травы	01:041
8	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур. Кустарники	01:042
9	Садоводство в целом, связанное с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	01:050
10	Садоводство плодое	01:051
11	Садоводство ягодно-кустарниковое	01:052
12	Садоводство. Виноградники	01:053
13	Садоводство. Ягодники	01:054
14	Выращивание льна и конопли	01:060
15	Животноводство в целом, связанное с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	01:070
16	Скотоводство. Хозяйственная деятельность, связанная с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей)	01:080
17	Скотоводство. Сенокошение, выпас, производство кормов	01:081

Продолжение таблицы 2.7

18	Скотоводство. Оленеводство	01:082
19	Скотоводство. Овцеводство	01:083
20	Скотоводство. Коневодство	01:084
21	Скотоводство молочное. Выращивание скота для получения молочной продукции	01:085
22	Скотоводство мясное. Выращивание скота для получения мясной продукции	01:086
23	Пчеловодство в целом. Разведение, содержание и использование пчел и иных полезных насекомых	01:120
24	Пчеловодство. Размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых	01:121
25	Рыбоводство в целом. Разведение и (или) содержание, выращивание объектов рыбоводства (аквакультуры)	01:130
26	Рыбоводство. Водные объекты, предназначенные для рыбоводства	01:131
27	Научное обеспечение сельского хозяйства в целом	01:140
28	Научное обеспечение сельского хозяйства. Растениеводство. Выращивание опытных образцов	01:141
29	Научное обеспечение сельского хозяйства. Животноводство. Сенокосение, выпас, производство кормов	01:142
30	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения зданий, сооружений	01:160
31	Питомники в целом	01:170
32	Питомники. Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян	01:171
33	Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур	02:012
34	Разведение декоративных и плодовых, ягодных, овощных культур	02:015
35	Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота	02:022
36	Блокированная жилая застройка. Разведение декоративных и плодовых, ягодных, овощных культур	02:033

Перечень ценообразующих факторов для земель сельскохозяйственного назначения разнится с факторами ценообразования других категорий земель, потому что в данном случае первостепенным являются качественные показатели почвы оцениваемого участка (таблица 2.8).

Таблица 2.8 – Примерный перечень ценообразующих факторов земельных участков для целей определения кадастровой стоимости

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Единицы измерения	Примечание
Общие характеристики земельных участков			
1	Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования	-	-
2	Площадь земельного участка	кв. м	-
3	Фактическое использование	-	-
4	Коэффициент протяженности земельного участка по данным ГИС	пог. м	Величина $> 1,2$, где k - коэффициент; P - периметр; S - площадь, свидетельствует о сильно вытянутой форме ($> 1/3,5$) участка
5	Наличие обременений (ограничений) земельного участка	-	Указывается вид обременений (ограничений) и площадь, попадающая под обременение. В случае наличия нескольких обременений (ограничений) требуется самостоятельное указание каждого (например, водоохранная зона, зона запрета застройки, отнесение участка к историко-культурным и т.д.)
6	Характеристики застройки земельного участка	-	Отношение площади застройки всех ОКС к площади земельного участка, отношение общей площади всех ОКС к площади земельного участка
Дополнительные характеристики сегмента «Сельскохозяйственное использование»			
7	Вид угодий	-	Пашня; сенокосы; пастбища; залежь; многолетние насаждения; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для ведения птицеводства, животноводства; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для хранения и обслуживания техники, прочими вспомогательными объектами; земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы

Продолжение таблицы 2.8

8	Нормативная урожайность	ц/га	Указывается для сельскохозяйственных угодий на основе почвенной и агроэкологической информации. При выращивании разных культур указывается нормативная урожайность по каждой культуре
9	Гранулометрический состав почв (механический состав)	-	Относительное содержание в почве частиц различных размеров. По крупности: пески; супеси, суглинок легкий, суглинок средний, суглинок тяжелый, глина
10	Каменистость почв	-	Содержание твердых частиц размером более 3 мм
11	Засоление почв	-	Накопления в почве более 0,25% от ее массы солей, вредных для растений (хлориды, карбонаты натрия, сульфаты)
12	Солонцеватость почв	-	Содержание обменного натрия более 5% от емкости обмена почвы
13	Солонцы по мощности надсолонцового горизонта	-	Корковые (< 5 см), мелкие (5 - 10 см), средние (10 - 18 см), глубокие (> 18 см)
14	Карбонатность почв	-	Наличие (отсутствие) сильно окарбоначенных (более 30% CaCO ₃) пород
15	Уплотнение почв	-	Наличие (отсутствие) изменения сложения почвы под воздействием высоких механических нагрузок (тяжелой техникой, перевыпасом скота и др.)
16	Переувлажнение	-	Наличие (отсутствие) подъема уровня грунтовых вод, связанного с хозяйственной деятельностью человека
17	Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом)	-	Сильноизрезанная, умеренно изрезанная, слабоизрезанная
18	Пестрота почвенного покрова	-	Наличие разных почв на одном земельном участке, пятен засоления, заболачивания, выходов скальных пород, загрязнения почв в результате техногенных катастроф
19	Удаленность от рынков сбыта	км	Указывается относительно геометрического центра участка расстояние до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции

Определение кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения производится с учетом особенностей сельскохозяйственного и агроклиматического районирования территории.

При определении кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья, в составе факторов стоимости необходимо учитывать плодородие земельного участка, а также влияние природных факторов.

При определении кадастровой стоимости требуется дополнительный анализ в отношении предполагаемого будущего сельскохозяйственного использования земельных участков.

Определение кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположена пашня, осуществляется методом капитализации земельной ренты, которая рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется в следующей последовательности:

- определяется перечень почвенных разностей и площади, занимаемой каждой из них. Перечень почвенных разностей определяется в соответствии с Единым государственным реестром почвенных ресурсов России, но может быть уточнен по документально подтвержденным данным почвенных карт о составе и состоянии почв конкретных хозяйств в год, предшествующий дате определения кадастровой стоимости;

- определяется перечень всех сельскохозяйственных культур, пригодных для выращивания, в разрезе почвенных разностей.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения на основе данных почвенных обследований и материалов агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации.

В условиях юга Тюменской области основными сельскохозяйственными культурами, возможными к выращиванию, являются: пшеница, ячмень, рожь (озимая), овес, кукуруза (на силос), однолетние и многолетние травы, картофель, рапс.

Земли непригодные для пашни рассматриваются как сенокос и пастбища. Чистый пар замещен частично или полностью однолетними травами в качестве лучшего предшественника пшеницы в условиях засушливого климата;

3) осуществляется выбор в разрезе почвенных разностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов (севооборот), характеризующихся набором сельскохозяйственных культур, их чередованием, количеством полей, занимаемых каждой сельскохозяйственной культурой, и общим количеством полей севооборота. Критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв;

4) определяется нормативная урожайность сельскохозяйственных культур на основании исходной почвенно-климатической и кадастровой информации в разрезе почвенных разностей.

Нормативная урожайность зерновых культур определяется по формуле 2.3:

$$У_n = 33,2 \times 1,4 \times АП / 10 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4, \quad (2.3)$$

где $У_n$ – нормативная урожайность зерновых культур, ц/га;

АП – величина местного агроэкологического потенциала для зерновых культур;

10 – базовое значение АП (по Карманову И.И.);

1,4 – коэффициент пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания;

33,2 – нормативная урожайность (ц/га) зерновых культур на эталонной почве, соответствующая нормам нормальных зональных технологий при базовом значении АП (10,0);

K_1 - K_4 поправочные коэффициенты на:

K_1 – содержание гумуса в пахотном слое;

K_2 – мощность гумусового горизонта;

K_3 – содержание физической глины в пахотном слое;

К4 – негативные свойства почв.

Для расчета нормативной урожайности других сельскохозяйственных культур используются поправочные коэффициенты.

Для расчета показателя агроклиматического потенциала агроклиматической подзоны используется «Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации».

Прогнозируемая цена реализации каждой сельскохозяйственной культуры рассчитывается исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации, сложившихся за трех-пятилетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости, с учетом индексации этих цен на дату определения кадастровой стоимости на условиях самовывоза.

Определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции производится на основе технологических карт и среднегодовых рыночных цен исходя из анализа среднегодовых рыночных цен, сложившихся за трех-пятилетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости, с учетом индексации этих цен на дату определения кадастровой стоимости (рисунок 2.21).

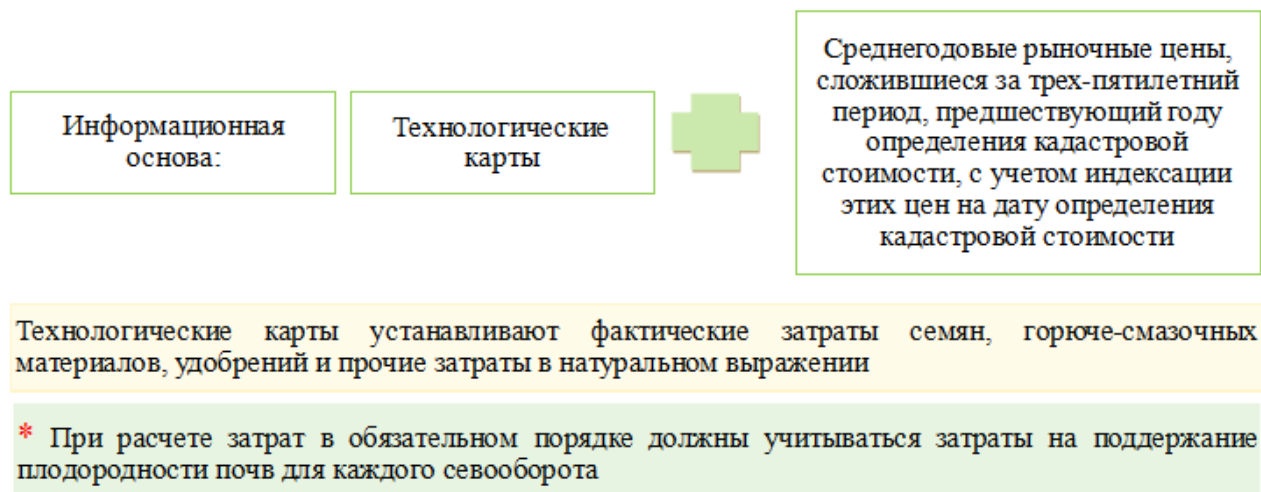


Рисунок 2.21 – Расчёт затрат

При отсутствии технологических карт используются статистические данные и формы федерального статистического наблюдения. Технологические карты устанавливают фактические (при отсутствии –

статистические) затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и аналогичные затраты в натуральном выражении.

Величина затрат на единицу площади для каждого севооборота определяется как сумма произведений удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур и площади полей, занятых этими культурами, поделенная на общую площадь полей в севообороте.

Площади почвенных разностей в составе земельного участка определяются путем соотнесения границ почвенных разностей, устанавливаемых на основе крупномасштабных почвенных карт, и границ земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения или сельскохозяйственного использования, устанавливаемых на основе данных ЕГРН.

В случае отсутствия сведений о местоположении границ земельных участков, устанавливаемых на основе данных ЕГРН, допускается проводить оценку земельных участков в границах территорий бывших хозяйств (например, колхозов, совхозов). При этом имеющиеся почвенные характеристики по бывшим хозяйствам соответственно применяются к данным земельным участкам, входящим в границы территорий, занимаемых бывшими хозяйствами. При невозможности определения расположения земельного участка в границах бывших хозяйств и (или) отсутствии данных по бывшему хозяйству необходимо использовать структуру почвенных разностей по муниципальному образованию.

Залежь оценивается с учетом затрат, связанных с подготовкой к севообороту.

При расчете валового дохода многолетних насаждений необходимо исходить из периодичности их плодоношения и нормативной (при отсутствии – статистической) урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитываются:

- возраст многолетних насаждений;
- породно-сортовой состав многолетних насаждений;

– особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах территории.

Удельный показатель кадастровой стоимости объекта оценки определяется в размере рассчитанного УПКС (удельного показателя кадастровой стоимости) муниципального района к которому относятся объекты оценки (т.е. земельные участки).

Определение кадастровой стоимости земельных участков производится путем умножения площади земельного участка на рассчитанный удельный показатель кадастровой стоимости муниципального района субъекта РФ.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель муниципального района определяется как сумма взвешенных по площади удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разностей [22].

Контрольные вопросы

2. Особенности вступления в силу Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

3. Определение Единого государственного реестра недвижимости.

4. Состав единого государственного реестра недвижимости.

5. Виды и понятия объектов недвижимости.

6. Способы формирования земельных участков.

7. Основные этапы земельно-кадастровых геодезических работ.

8. Процедура межевания земель.

9. Состав межевого плана.

10. Сведения необходимые для формирования реестра земель сельскохозяйственного назначения.

11. Цель учета и регистрации земель сельскохозяйственного назначения.

12. Определение, задачи мониторинга земель.

13. Структура содержания мониторинга земель.

14. Особенности осуществления мониторинга земель сельскохозяйственного назначения.

15. Назначение государственного земельного надзора (контроля).
16. Виды земельного надзора (контроля).
17. Органы, осуществляющие земельный контроль.
18. Виды ответственности за земельные правонарушения.
19. Мероприятия проводимые в рамках осуществления государственного земельного надзора.
20. Понятие стоимости, компоненты стоимости.
21. Рыночная стоимость. Значимость рыночной стоимости в системе рыночных отношений.
22. Субъекты оценочной деятельности. Права и обязанности оценщиков недвижимости.
23. Методы определения рыночной стоимости земельных участков.
24. Понятие и назначение государственной кадастровой оценки.
25. Требования, предъявляемые к бюджетным учреждениям, осуществляющим кадастровую оценку.
26. Этапы проведения государственной кадастровой оценки объектов.
27. Ценообразующие факторы, применяемые при оценке земель сельскохозяйственного назначения.
28. Особенности определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения.
29. Порядок расчета нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры.

3 ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Для земель сельскохозяйственного назначения в силу их значимости для обеспечения жизнедеятельности человека установлен режим особой охраны.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения включает в себя нормы, регулирующие отношения по использованию земель в зависимости от целей сельскохозяйственного использования, региона использования и качества земель; по определению порядка использования земель различными субъектами сельскохозяйственной деятельности; в области оборота, в том числе приватизации земель сельскохозяйственного назначения; по обеспечению охраны земель сельскохозяйственного назначения; нормы, предусматривающие ответственность за несоблюдение законодательства об использовании сельскохозяйственных земель.

3.1 Земли сельскохозяйственного назначения

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли в Российской Федерации подразделяются на 7 категорий и используются в соответствии с установленным для них целевым назначением:

- 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.

В соответствии со ст. 77 Земельного кодекса Российской Федерации *земли сельскохозяйственного назначения* – это земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей, и включают в свой состав:

– сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), – в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране);

– земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, агролесомелиоративными насаждениями, агрофитомелиоративными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми в целях осуществления прудовой аквакультуры), объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных федеральными законами, нестационарными торговыми объектами, а также жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, либо на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства для собственных нужд (ст. 77 Земельного кодекса).

Отнесение таких земель к категории сельскохозяйственного назначения возможно только в том случае, если они не находятся в пределах черты поселений. С момента включения их в черту поселений на эти земли распространяется правовой режим земель населенных пунктов. Такие земли носят название земель не сельскохозяйственного назначения, а сельскохозяйственного использования (ст. 35 Градостроительного кодекса).

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 22.06.2022 № П/0246) (рисунок 3.1).

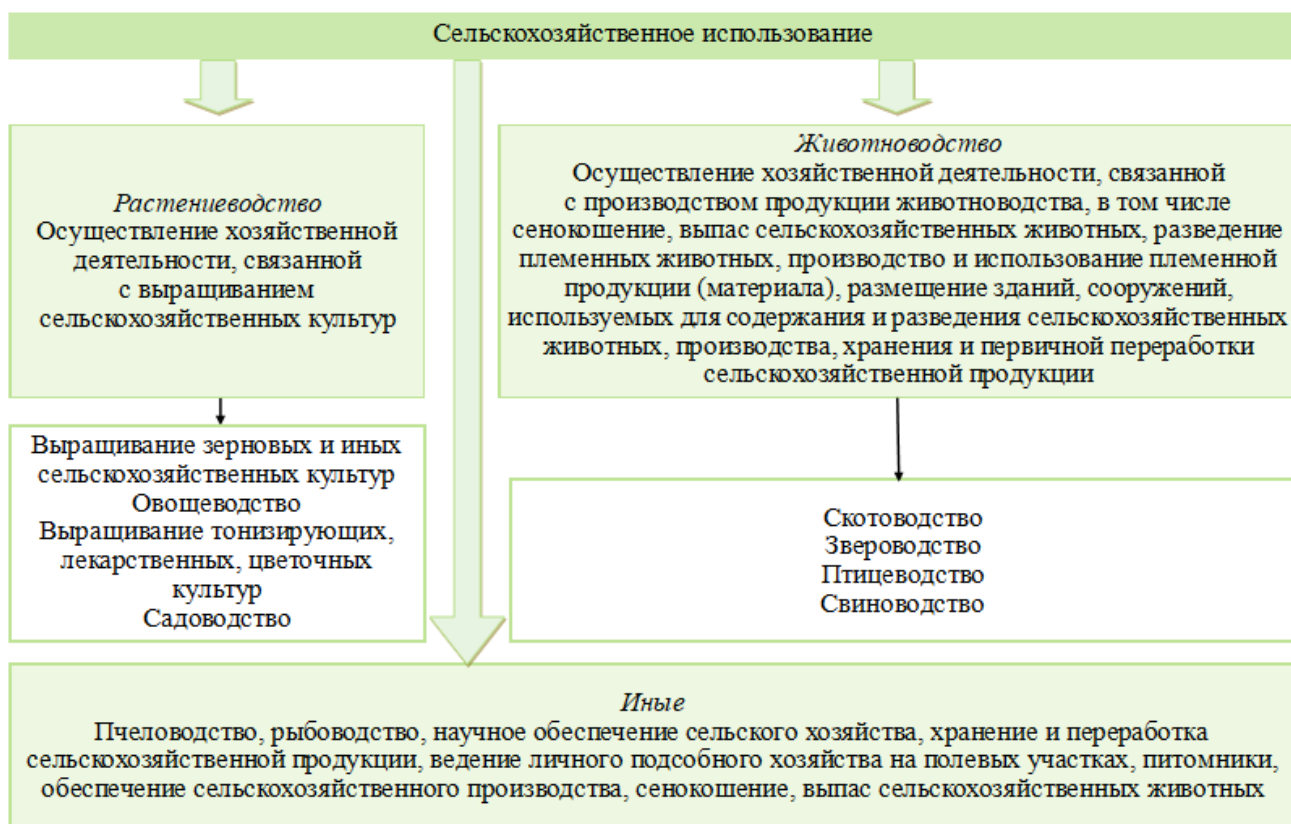


Рисунок 3.1 – Классификатор видов разрешенного сельскохозяйственного использования

Следует учитывать, что фактическое использование земельного участка для производства сельскохозяйственной продукции еще не повод для отнесения его к категории земель сельскохозяйственного назначения, если об этом не указано в правоустанавливающем документе (например, земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства или для дачного строительства, могут быть использованы для выращивания сельскохозяйственных культур). Однако неиспользование земельного участка по целевому назначению, указанному в правоустанавливающем документе, является правонарушением.

Правовой режим сельскохозяйственных угодий регламентирован Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель

сельскохозяйственного назначения». Он устанавливает условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения хозяйственным товариществам и обществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям (ст. 78 Земельного кодекса).

Указанный Закон не распространяется на земли, предоставляемые для ведения садоводства, огородничества, поскольку порядок предоставления земельных участков гражданам и их объединениям для этих целей устанавливается Земельным кодексом, Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с п. 1 ст. 78 Земельного кодекса РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания агролесомелиоративных насаждений, агрофитомелиоративных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства).

По функциональному назначению земли сельскохозяйственного назначения подразделяются на две группы: сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, и несельскохозяйственные угодья (лесопосадки, лесопокрытые, водопокрытые территории, дороги, постройки, сооружения и т.п.).

Субъектами земельных правоотношений, в том числе по использованию земель сельскохозяйственного назначения, могут быть:

– крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, животноводство, садоводство или огородничество для собственных нужд;

– хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

– некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

– казачьими обществами;

– опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

– общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов.

Сельскохозяйственными товаропроизводителями (Федеральный закон от 29.12.2006 № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства») признаются организация, индивидуальный предприниматель, осуществляющие производство сельскохозяйственной продукции (в том числе органической продукции, сельскохозяйственной продукции и продовольствия с улучшенными характеристиками), ее первичную и последующую (промышленную) переработку (в том числе на арендованных основных средствах) в соответствии с перечнем, утверждаемым Правительством Российской Федерации, и реализацию этой продукции при условии, что в доходе сельскохозяйственных товаропроизводителей от реализации товаров (работ, услуг) доля дохода от реализации этой продукции составляет не менее чем семьдесят процентов за календарный год.

Сельскохозяйственными товаропроизводителями признаются также:

1) граждане, ведущие личное подсобное хозяйство, в соответствии с Федеральным законом от 7 июля 2003 года № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;

2) сельскохозяйственные потребительские кооперативы (перерабатывающие, сбытовые (торговые), обслуживающие (в том числе кредитные), снабженческие, заготовительные), созданные в соответствии с Федеральным законом от 8 декабря 1995 года № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» (Федеральный закон «О сельскохозяйственной кооперации»);

3) крестьянские (фермерские) хозяйства в соответствии с Федеральным законом от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

Граждане приобретают земельные участки сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства.

Под сельскохозяйственным производством признается совокупность видов экономической деятельности по выращиванию, производству и переработке соответственно сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, в том числе оказание соответствующих услуг.

В целях Федерального закона от 29.12.2006 № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства») рынком сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия признается сфера обращения сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия.

Однако права граждан на землю могут быть ограничены: граждане лишены права владеть землей на праве постоянного (бессрочного) пользования, приобретать земельные участки в собственность в размере более установленных предельных норм, использовать их способами, противоречащими требованиям законодательства, и др.

Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве

аренды, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ст. 3 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Законодательство вводит условия ограничения предельных минимальных и максимальных размеров земель сельскохозяйственного назначения, которые могут находиться в собственности юридического лица, в том числе и коммерческой сельскохозяйственной организации. Минимальные и максимальные размеры участков в этих случаях устанавливаются органами исполнительной власти субъектов РФ.

Согласно статье 5 Земельного кодекса РФ участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Для целей настоящего Кодекса используются следующие понятия и определения:

- *собственники земельных участков* – лица, являющиеся собственниками земельных участков;
- *землепользователи* – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного 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);

– *правообладатели земельных участков* – собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;

– *обладатели публичного сервитута* – лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса РФ.

Согласно ст.48 Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 г. (ред. от 08.0.8.2024) *юридическим лицом* признается организация, которая имеет обособленное имущество и отвечает им по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Юридическими лицами могут быть организации, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности (коммерческие организации) либо не имеющие извлечение прибыли в качестве такой цели и не распределяющие полученную прибыль между участниками (некоммерческие организации) (Гражданский кодекс РФ ст. 48, 50 от 30.11.1994 г. (ред. от 08.0.8.2024).

Крестьянским (фермерским) хозяйством, создаваемым в качестве юридического лица, признается добровольное объединение граждан на основе членства для совместной производственной или иной хозяйственной деятельности в области сельского хозяйства, основанной на их личном участии и объединении членами крестьянского (фермерского) хозяйства имущественных вкладов (Гражданский кодекс РФ ст.86,1 от 30.11.1994 г. (ред. от 08.0.8.2024).

Обществом с ограниченной ответственностью признается хозяйственное общество, уставный капитал которого разделен на доли; участники общества с ограниченной ответственностью не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им долей (Гражданский кодекс РФ ст. 87 от 30.11.1994 г. (ред. от 08.0.8.2024).

Акционерным обществом признается хозяйственное общество, уставный капитал которого разделен на определенное число акций; участники акционерного общества (акционеры) не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций (Гражданский кодекс РФ ст. 96 от 30.11.1994 г. (ред. от 08.08.2024)).

Производственным кооперативом (артелью) признается добровольное объединение граждан на основе членства для совместной производственной или иной хозяйственной деятельности (производство, переработка, сбыт промышленной, сельскохозяйственной и иной продукции, выполнение работ, торговля, бытовое обслуживание, оказание других услуг), основанной на их личном трудовом и ином участии и объединении его членами (участниками) имущественных паевых взносов. Законом и уставом производственного кооператива может быть предусмотрено участие в его деятельности юридических лиц. Производственный кооператив является корпоративной коммерческой организацией (Гражданский кодекс РФ ст. 106.1 от 30.11.1994 г. (ред. от 08.08.2024)).

Согласно закону Тюменской области №131 «О предельных нормативах предоставления земельных участков», предельные нормативы (максимальные и минимальные размеры) предоставления в Тюменской области земельных участков гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются в следующих размерах:

- для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности: максимальный – 140 га, минимальный – 5 га;
- для ведения животноводства: максимальный – 5 га, минимальный – 1 га;
- для ведения садоводства: максимальный – 0,4 га, минимальный – 0,03 га;
- для ведения огородничества: максимальный – 0,4 га, минимальный – 0,03 га;
- для дачного строительства: максимальный – 0,2 га, минимальный – 0,04 га.

Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 2,5 га.

Садоводам, огородникам и дачникам земельные участки, полученные из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность бесплатно в границах территории соответствующего садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, фактически используемой данным садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединением, при условии, если не нарушены права смежных землепользователей.

Садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям земельные участки, полученные из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, относящиеся к имуществу общего пользования, предоставляются в собственность бесплатно, в границах территории соответствующего садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, фактически используемой данным садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединением, при условии, если не нарушены права смежных землепользователей.

Максимальные размеры земельных участков, которые предоставляются гражданам в собственность бесплатно для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, ведения животноводства, садоводства, огородничества и дачного строительства из земель, находящихся в собственности Тюменской области, устанавливаются в соответствии со статьей 1 от 07.07.2003 г. №47 Закона Тюменской области «О предельных нормативах предоставления земельных участков».

В случаях, предусмотренных федеральным законодательством, земельные участки для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, ведения животноводства, садоводства,

огородничества и дачного строительства могут быть предоставлены в размерах, превышающих установленные статьей 1 закона Тюменской области №131 «О предельных нормативах предоставления земельных участков».

Согласно статье 3 Земельного кодекса РФ сделки с земельными участками совершаются по правилам земельного законодательства, если иное не предусмотрено земельным законодательством. Отношения купли-продажи и аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения урегулированы ст. 8 и 9 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных:

- с консервацией земель;
- с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;
- с установлением или изменением черты населенных пунктов;
- с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (муниципальному округу, городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов, за исключением размещения на землях, указанных в части 2 статьи 7 ФЗ № 172 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
- со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений

(далее – линейные объекты) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов;

– с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;

– с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;

– с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (муниципальному округу, городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в пункте 4 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации, в другую категорию не допускается, за исключением случаев, установленных пунктами 3, 6, 7 и 8 части 1 настоящей статьи. (ст. 7 ФЗ от 21.12.2004 г. №172 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»).

Изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, который не используется по целевому назначению или используется с нарушением законодательства Российской Федерации (Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

1. Признаки неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации устанавливаются Правительством Российской Федерации (Постановление

Правительства РФ от 18 сентября 2020 г. № 1482 «О признаках неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации»):

– наличие на 50 и более процентах площади земельного участка зарастания сорными растениями по перечню согласно приложению и (или) древесно-кустарниковой растительностью (за исключением поле- и лесозащитных насаждений, плодовых и ягодных насаждений), и (или) наличие дерна, характеризующегося переплетением корней, побегов, корневищ многолетних сорных растений, глубина которого достигает 15 и более сантиметров (за исключением наличия дерна на земельных участках, предназначенных и используемых для выпаса сельскохозяйственных животных), и (или) распространение деградации земель;

– наличие признаков на 20 и более процентах площади земельного участка, отнесенного в установленном порядке к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям.

При этом признаки, считаются признаками неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению, если одновременно с ними отсутствует ведение сельскохозяйственной деятельности на оставшейся площади земельного участка либо ведение такой деятельности менее чем на 25 процентах площади земельного участка:

– выращивание сельскохозяйственных культур и обработка почвы – на земельном участке, предназначенном для растениеводства (за исключением садоводства);

– работы по закладке, выращиванию, уходу за многолетними плодовыми и ягодными культурами, виноградом и иными многолетними культурами и уборке их урожая – на земельном участке, предназначенном для садоводства или выращивания многолетних насаждений;

– работы по возделыванию и уборке однолетних и многолетних трав (сенокосение, заготовка зеленых, сочных и грубых кормов), разведению и (или) выпасу сельскохозяйственных животных – на земельном участке, предназначенном для животноводства;

– работы по разведению, содержанию и использованию пчел, размещению ульев, зимовника; пасечной постройки для обработки продукции пчеловодства, хранения сотовых рамок, пчеловодного инвентаря, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых, а также работы по возделыванию медоносных (энтомофильных) культур, кустарников и деревьев, перечень которых определяется Министерством сельского хозяйства Российской Федерации, – на земельном участке, предназначенном для пчеловодства;

– работы по выращиванию подроста деревьев и кустарников, саженцев, сеянцев, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян, обработке почвы – на земельном участке, предназначенном для питомников;

– работы, предназначенные для сельскохозяйственного производства или для научного обеспечения сельского хозяйства.

2. Признаками использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с нарушением законодательства Российской Федерации являются:

– наличие на земельном участке постройки, имеющей признаки самовольной;

– земельного участка химическими веществами, в том числе радиоактивными, отходами производства, отнесенными в соответствии с законодательством Российской Федерации к I и II классу опасности;

– захламливание земельного участка иными предметами, не связанными с ведением сельского хозяйства, на 20 и более процентов площади земельного участка;

– наличие на земельном участке, на котором осуществлена высадка сельскохозяйственных культур, сильной засоренности сорными растениями по перечню, предусмотренному приложением: для малолетних сорняков на 1 м² свыше 250 штук; для многолетних, карантинных сорняков на 1 м² свыше 8 штук, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 настоящего документа.

Критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются Правительством Российской Федерации. Определение размера причиненного вреда окружающей среде осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

Критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения (утв. постановлением Правительства РФ от 22 июля 2011 г. № 612).

Существенным снижением плодородия земель сельскохозяйственного назначения является изменение числовых значений не менее 3 следующих критериев, причиной которого стало использование земель с нарушением, установленных земельным законодательством Российской Федерации требований рационального использования земли:

- снижение содержания органического вещества в пахотном горизонте на 15 процентов или более;
- снижение кислотности в кислых почвах (pH_{KCl}) на 10 процентов или более;
- повышение щелочности в щелочных почвах (pH_{H_2O}) на 10 процентов или более;
- снижение содержания подвижного фосфора (мг/кг почвы) на 25 процентов или более;
- снижение содержания обменного калия (мг/кг почвы) на 25 процентов или более [28].

3.2 Строительство на землях сельскохозяйственного назначения

По общему правилу использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (п. 8 ст. 1, п.п. 2 и 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем градостроительные регламенты, определяющие разрешенное использование земельных участков, для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития (п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными исполнительными органами субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (п. 7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

С 1 марта 2022 года в связи с вступлением в силу Федерального закона от 02.07.2021 № 299-ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» на землях сельскохозяйственного назначения разрешено строительство индивидуальных жилых домов, если это необходимо для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Для строительства жилых домов на землях сельскохозяйственного назначения нужно будет соблюдать ряд условий. Так, дома не должны превышать по размеру 500 кв. м, а площадь застройки должна занимать не

более 0,25% от территории. Помимо этого, жилой дом разрешается строить не выше трёх этажей.

Кроме того, согласно п. 4 ст. 79 Земельного кодекса Российской Федерации запрет на использование в иных целях земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения может быть установлен только в отношении особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (муниципальному округу, городскому округу).

Сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) подлежат особой охране. Они не используются для строительства – для несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения с низким баллом бонитета

Для строительства линий электропередач, связи, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и других подобных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества. Данные сооружения размещаются главным образом вдоль автомобильных дорог и границ полей севооборотов [19, 20].

3.3 Ответственность за нарушение режима охраны земель сельскохозяйственного назначения

В зависимости от совершенного противоправного деяния выделяют следующие виды ответственности:

- 1) гражданско-правовая;
- 2) дисциплинарная;
- 3) административная;
- 4) уголовная.

Гражданско-правовая ответственность урегулирована прежде всего ГК (ст. 12, 15, 16, 329, 1064, 1079, 1098 и др. ГК РФ), а также отраслевым законодательством – земельным, водным и т.д. (ст. 57, 62, 76 ЗК РФ).

Так, согласно ст. 62 Земельного кодекса РФ убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Статья 76 ЗК РФ предусматривает, что юридические лица и граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их загрязнении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Принудительное прекращение прав на земельный участок не освобождает от предусмотренной настоящей статьей обязанности по возмещению причиненного земельными правонарушениями вреда.

В соответствии со ст. 57 ЗК РФ государство и муниципальные образования обязаны возмещать ущерб, причиняемый изъятием земельных участков для государственных или муниципальных надобностей. Эти случаи определяются как правомерно причиняемый ущерб.

Гражданско-правовая ответственность наступает в виде: возмещения вреда при самовольном занятии земельного участка, находящегося в чьем-

либо пользовании, землепользователю; возмещения убытков пользователям земли (собственникам, землевладельцам, землепользователям, арендаторам).

Право собственников, а также владельцев, не являющихся собственниками, но владеющих имуществом на основании закона или договора защищаются прежде всего вещно-правовыми способами, то есть предъявлением виндикационного (об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения) и негаторного иска (об устранении нарушений, не связанных с лишением владения) (ст. 301, 304 ГК РФ).

Дисциплинарная ответственность установлена ТК РФ.

Административная ответственность наступает за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, за исключением случаев, влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей; на должностных лиц – от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на должностных лиц – от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц – от ста тысяч до двухсот тысяч рублей (ст. 8.8. КоАП РФ). так, согласно п. 1.1. ст. 8.8 КоАП РФ Неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение срока, установленного указанным Федеральным законом, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 настоящей статьи, влечет наложение административного штрафа на граждан в

размере от 0,3 до 0,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее трех тысяч рублей; на должностных лиц – от 0,5 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц – от 2 до 10 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двухсот тысяч рублей.

Неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», по целевому назначению в течение одного года с момента возникновения права собственности, если такой земельный участок приобретен по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и (или) если в отношении земельного участка у уполномоченного органа исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора имеются сведения о его неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации в течение срока, указанного в пункте 3 статьи 6 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», влечет наложение административного штрафа на граждан и индивидуальных предпринимателей в размере от 0,1 до 0,3 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двух тысяч рублей; на юридических лиц – от 1 до 6 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей.

Неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом, влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного

участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на должностных лиц – от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц – от 3 до 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее четырехсот тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц – от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей; на юридических лиц – от четырехсот тысяч до семисот тысяч рублей.

Невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц – от ста тысяч до двухсот тысяч рублей; на юридических лиц – от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей. Уголовная ответственность установлена УК РФ предусматривает уголовную ответственность за порчу земли (ст. 254 УК РФ), т.е. за отравление, загрязнение или иную порчу земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, если данные деяния повлекли причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

3.4 Продажа и покупка земель сельскохозяйственного назначения

Порядок купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения урегулирован ст. 8 ФЗ от 24.07.2002 г. № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Главной особенностью такой сделки является то, что при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет

преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

В случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней.

Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении. Отметим, что данное извещение является офертой. Так, согласно ст. 435 ГК офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение.

Оферта связывает направившее ее лицо с момента ее получения адресатом. Если извещение об отзыве оферты поступило ранее или одновременно с самой офертой, оферта считается не полученной.

Согласно ст. 436 ГК полученная адресатом оферта не может быть отозвана в течение срока, установленного для ее акцепта, если иное не

оговорено в самой оферте либо не вытекает из существа предложения или обстановки, в которой оно было сделано.

Согласно п. 4 ст. 8 ФЗ от 24.07.2002 г. № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна. Согласно ст. 166, 167 ГК ничтожная сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка); Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

В случаях, когда в соответствии с законом сделка оспаривается в интересах третьих лиц, она может быть признана недействительной, если нарушает права или охраняемые законом интересы таких третьих лиц.

Сторона, из поведения которой явствует ее воля сохранить силу сделки, не вправе оспаривать сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать при проявлении ее воли.

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

Суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях.

Заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки [22, 25].

3.5 Права муниципальных образований

Орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, обязан предоставлять бесплатно сведения, необходимые для подготовки проекта межевания земельных участков, в том числе сведения, запрошенные им из органа регистрации прав при наличии следующих условий:

- 1) принятие общим собранием решения о подготовке проекта межевания земельных участков;
- 2) принятие общим собранием решения об ответственном лице;
- 3) заключение договора на подготовку проекта межевания земельных участков.

Предоставляются бесплатно в месячный срок уполномоченному общим собранием лицу на основании его заявления, к которому должны быть приложены документы, подтверждающие наступление условий, предусмотренных законодательными документами.

Орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, с 1 марта 2025 года определяет размеры земельных долей, выраженные в гектарах или балло-гектарах, в виде простой правильной дроби в соответствии с установленным порядком.

Результаты определения размеров долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, выраженных в гектарах или балло-гектарах, в виде простой правильной дроби утверждаются решением органа местного самоуправления

поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Решение об утверждении результатов определения размеров долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, выраженных в гектарах или балло-гектарах, в виде простой правильной дроби публикуется в трехдневный срок с даты его принятия органом местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа, принявшим такое решение, в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и размещается на официальном сайте этого органа в сети «Интернет» (при его наличии).

Орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа, принявший решение об утверждении результатов определения размеров долей, по истечении тридцати дней с даты опубликования такого решения обеспечивает внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, в отношении размера доли в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть изъят у его собственника по решению суда в случае, если:

1. В рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) на дату проведения контрольного (надзорного) мероприятия выявлен факт неиспользования такого земельного участка по целевому назначению в течение трех и более лет.

2. В рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) на дату проведения контрольного (надзорного) мероприятия такой земельный участок используется с нарушением законодательства Российской Федерации.

Федерации не менее трех лет подряд с даты выявления в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) данного нарушения.

3. Такой земельный участок используется с нарушением законодательства Российской Федерации, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде.

4. Участок, приобретенный до 05.12.2022 при наличии на момент приобретения неисполненного предписания в связи с его неиспользованием по целевому назначению, не может быть изъят по этому основанию ранее года с момента приобретения (ФЗ от 05.12.2022 № 507-ФЗ).

5. Приобретенный в соответствии с настоящей статьей такой земельный участок не используется по целевому назначению по истечении одного года с даты его приобретения.

Признаки неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются Правительством Российской Федерации. Определение размера причиненного вреда окружающей среде осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

В срок, в течение которого земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

В случае неустранения правонарушений, указанных в срок, установленный выданным предписанием об устранении выявленного нарушения обязательных требований, уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению федерального государственного

земельного контроля (надзора), выдавший такое предписание, после назначения административного наказания за неустранение указанных нарушений в срок не позднее десяти рабочих дней со дня вступления в силу решения о привлечении виновного лица к административной ответственности за неисполнение такого предписания:

1. Направляет материалы, подтверждающие не устранение правонарушений, в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

2. Подает в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения такого земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации.

Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение двух месяцев со дня поступления материалов, обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по одному из установленных оснований, и о его продаже с публичных торгов.

В течение четырех месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по одному из предусмотренных оснований, и о его продаже с публичных торгов уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении такого земельного участка проводит публичные торги по его продаже в порядке, установленном гражданским

законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

Если во вступившем в законную силу решении суда об изъятии, вынесенном до 04.07.2016, не определена начальная цена или способ ее определения, она определяется в соответствии с п. 7 ст. 6 ФЗ от 05.12.2022 № 507-ФЗ) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Начальной ценой изъятго земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на публичных торгах является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении публичных торгов.

Способ определения начальной цены изъятго земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для проведения публичных торгов указывается в решении суда об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, и о его продаже с публичных торгов.

В случае, если по результатам обследований, предусмотренных Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», установлено, что в отношении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения требуется проведение мероприятий, связанных с воспроизводством плодородия земель сельскохозяйственного назначения, начальная цена такого земельного участка уменьшается на величину, равную стоимости проведения этих мероприятий, но не более чем на 30 процентов.

Виды мероприятий, связанных с воспроизводством плодородия земель сельскохозяйственного назначения, и порядок определения стоимости их проведения для целей настоящей статьи устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений, в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения.

Если публичные торги по продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения признаны несостоявшимися, не позднее чем через два месяца после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги.

Начальная цена земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на повторных публичных торгах снижается на 20 процентов от начальной цены такого земельного участка на публичных торгах, признанных несостоявшимися.

В случае, если повторные публичные торги по продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения признаны несостоявшимися, в срок не позднее одного месяца со дня признания их несостоявшимися уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации проводит продажу такого земельного участка посредством проведения торгов в форме публичного предложения.

Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не менее чем за тридцать дней до дня проведения торгов в форме публичного предложения также обеспечивает опубликование информационного сообщения о проведении этих торгов в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом муниципального образования, на территории которого расположен земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения посредством проведения торгов в форме публичного предложения в информационном сообщении о проведении этих торгов дополнительно указываются величина снижения начальной цены продажи такого земельного участка и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная в данном информационном сообщении начальная цена.

Информационное сообщение о проведении торгов в форме публичного предложения должно содержать следующие сведения:

- наименование организатора торгов;
- место, дата, время и порядок проведения торгов в форме публичного предложения;
- предмет торгов в форме публичного предложения (кадастровый номер земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, обременения прав на такой земельный участок, ограничения в использовании такого земельного участка, категория земель);
- информация о выявленных в отношении такого земельного участка в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) нарушениях обязательных требований;
- начальная цена продажи такого земельного участка;
- минимальная цена предложения, по которой может быть продан такой земельный участок;
- величина снижения начальной цены продажи такого земельного участка до минимальной цены предложения, по которой может быть продан такой земельный участок;
- величина повышения начальной цены продажи такого земельного участка;
- форма подачи предложений, порядок их приема, адрес места их приема, дата и время начала и окончания приема предложений;

– размер задатка, порядок его внесения участниками торгов в форме публичного предложения и возврата им задатка, банковские реквизиты счета для перечисления задатка;

– перечень представляемых участниками торгов в форме публичного предложения документов и требования к их оформлению;

– срок заключения договора купли-продажи такого земельного участка;

– место и срок подведения итогов торгов в форме публичного предложения.

Начальная цена продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения посредством проведения торгов в форме публичного предложения устанавливается в размере начальной цены повторных публичных торгов, признанных несостоявшимися. Минимальная цена предложения, по которой может быть продан такой земельный участок, составляет 50 процентов от начальной цены, установленной для продажи такого земельного участка посредством проведения торгов в форме публичного предложения. Цена первоначального предложения устанавливается в размере начальной цены, установленной для продажи такого земельного участка посредством проведения торгов в форме публичного предложения. Величина снижения начальной цены продажи такого земельного участка устанавливается в пределах трех процентов от цены первоначального предложения и не изменяется в течение всей процедуры торгов.

Продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения посредством проведения торгов в форме публичного предложения осуществляется с использованием открытой формы подачи предложений о цене такого земельного участка путем последовательного снижения цены первоначального предложения на величину снижения начальной цены продажи такого земельного участка.

Право приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения принадлежит участнику, который

подтвердил цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на соответствующей величине снижения начальной цены продажи такого земельного участка, при отсутствии предложений других участников торгов в форме публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов в форме публичного предложения подтверждают цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на одной из величин снижения начальной цены продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, со всеми участниками данных торгов проводится аукцион, предусматривающий открытую форму подачи предложений о цене земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. Начальной ценой такого земельного участка на проводимом аукционе является цена первоначального предложения или цена предложения, сложившаяся на данной величине снижения начальной цены продажи такого земельного участка. В случае, если участники проводимого аукциона не заявляют предложения о цене, превышающей начальную цену такого земельного участка, право его приобретения принадлежит участнику аукциона, который первым подтвердил начальную цену такого земельного участка.

При уклонении или отказе победителя торгов в форме публичного предложения от заключения в установленный срок договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения он утрачивает право на заключение указанного договора и задаток ему не возвращается.

Если земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не продан посредством проведения торгов в форме публичного предложения, в течение пятнадцати дней такой земельный участок может быть приобретен в собственность муниципального образования, на территории которого он расположен, по минимальной цене торгов в форме публичного предложения. При этом, если такой земельный участок не приобретен в муниципальную собственность в указанный срок, уполномоченный орган исполнительной

власти субъекта Российской Федерации в течение пятнадцати дней с даты истечения срока, в течение которого такой земельный участок мог быть приобретен в муниципальную собственность, обязан приобрести такой земельный участок в государственную собственность по минимальной цене торгов в форме публичного предложения.

Средства, вырученные от продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с публичных торгов либо приобретения такого земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов, в том числе работ по оценке рыночной стоимости такого земельного участка и обследований его в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения».

В случае приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации собственник такого земельного участка обязан приступить к его использованию по целевому назначению в течение года с момента возникновения права собственности на такой земельный участок. Уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора) по истечении одного года с момента возникновения у собственника права собственности на такой земельный участок проводит контрольное (надзорное) мероприятие за соблюдением обязательных требований по использованию такого земельного участка по целевому назначению.

Гражданин или юридическое лицо, которые приобрели право собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по результатам публичных торгов на основании решения суда о

его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и не приступили к использованию такого земельного участка по целевому назначению в течение года с момента возникновения права собственности на него, несут ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации [21].

Контрольные вопросы

1. Строительство на землях сельскохозяйственного назначения.
2. Ответственность за нарушение режима охраны земель сельскохозяйственного назначения.
3. Продажа и покупка земель сельскохозяйственного назначения.
4. Права муниципальных образований.
5. Понятие «собственники земельных участков».
6. Понятие «землепользователи».
7. Понятие «землевладельцы».
8. Понятие «арендаторы земельных участков».
9. Понятие «обладатели сервитута».
10. Понятие «правообладатели земельных участков».
11. Понятие «обладатели публичного сервитута».
12. Виды мероприятий, связанных с воспроизводством плодородия земель сельскохозяйственного назначения.
13. Сведения для информационного сообщения о проведении торгов в форме публичного предложения.
14. Понятие «оферта».
15. Виды ответственности.

4 ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Механизм экономического регулирования управления землями с/х назначения 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 из экологического состояния.

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 др.

Земельные платежи выполняют 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 её районов.

Одна из важнейших составных частей механизма экономического регулирования земельных отношений – платность пользования землей.

За земельные участки, находящиеся в собственности, пожизненном наследуемом владении, бессрочном (постоянном) пользовании, взимается земельный налог, а за арендуемые участки – арендная плата.

В условиях рынка земли для ее купли-продажи может потребоваться банковский кредит. Это вызывает необходимость установления нормативной цены земли, а также системы льгот при налогообложении.

Земельный налог. С 1 января 2006 г. на территории Российской Федерации взимается земельный налог, установленный главой 31 НК РФ. Земельный налог устанавливается в качестве местного налога, формирующего доходную часть местных бюджетов, и вводится в действие нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, которые самостоятельно определяют налоговые ставки в пределах, установленных НК РФ, а также порядок и сроки уплаты земельного налога. Главой 31 НК РФ определены основные элементы налогообложения, которые обязательны для применения на всей территории России. Разъяснения по применению гл. 31 НК даются Министерством финансов РФ, а по применению положений нормативно-правовых актов муниципальных образований – финансовыми органами этих муниципальных образований. При этом возникающие споры, связанные с исчислением и уплатой земельного налога, разрешаются соответствующими налоговыми службами.

Налогоплательщиками налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 Налогового кодекса РФ (часть II), на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено

законодательством. Гл. 31 НК РФ, определив налогоплательщиков земельного налога, связывает понятие «налогоплательщик», прежде всего, с правом на земельный участок. Данная норма соответствует ЗК РФ, в котором установлены виды прав на земельные участки.

Таким образом, налогоплательщики должны иметь правоустанавливающие документы на земельные участки, являющиеся объектом налогообложения, выдаваемые органами Росрегистрации, которые ведут Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог.

Гл. 31 НК РФ устанавливается порядок определения налоговой базы по земельному налогу в отношении каждого земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Организации, а также индивидуальные предприниматели определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений государственного земельного кадастра о каждом земельном участке.

Налог не взимается с земельных участков:

- 1) изъятых из оборота в соответствии с законодательством РФ;
- 2) ограниченных в обороте в соответствии с законодательством РФ, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов РФ, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;
- 3) из состава земель лесного фонда;
- 4) ограниченных в обороте в соответствии с законодательством РФ, занятых находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда;
- 5) входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

Налоговым периодом признается календарный год.

В соответствии со ст. 292 НК РФ, налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей совместной собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, в равных долях.

Устанавливая налог, представительные органы муниципальных образований определяют налоговые ставки, порядок и сроки уплаты налога.

Порядок исчисления и уплаты налога устанавливается законодательством РФ: глава 31 «Земельный налог» Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая).

Для некоторых организаций и физических лиц установлена льгота в виде освобождения от уплаты налога. На федеральном уровне перечень льготников закреплен в ст. 395 НК РФ. В него входят учреждения и органы уголовно-исполнительной системы, организации - в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования, религиозные организации, общероссийские общественные организации инвалидов, организации народных художественных промыслов, физлица, относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ, а также общины таких народов, и другие категории налогоплательщиков. При этом освобождаются они от налогообложения только по тем участкам, которые соответствуют указанным в ст. 395 НК РФ признакам.

Муниципальные образования на своих территориях могут установить, как дополнительные категории льготников с полным освобождением от земельного налога, так и иные льготы для граждан и организаций. Например, освобождение от уплаты налога может быть предусмотрено актом

муниципального образования для органов власти, бюджетных учреждений, инвалидов, многодетных семей и других групп населения, нуждающихся в поддержке.

Для расчета земельного налога нужно определить кадастровую стоимость земельного участка. Она содержится в ЕГРН, поэтому, чтобы ее узнать, нужно обратиться в Росреестр или другой орган.

Величина земельного налога зависит от трех факторов: налоговой базы (или кадастровой стоимости земельных участков), налоговых ставок и налоговых льгот.

Расчет земельного налога

Базовая формула земельного налога (ЗН) выглядит следующим образом:

$$\text{ЗН} = \text{КС} \times \text{П}, \text{ где} \quad (4.1)$$

КС – это кадастровая стоимость земельного участка, выступающего объектом налогообложения;

П – налоговая ставка, установленная для него местными представителями законодательной власти.

Для правильного расчета налога необходимо знать его налоговую ставку. Ее можно найти в нормативно-правовом акте муниципалитета, на территории которого находится участок. Если там ставки нет, следует обратиться к ст. 394 НК РФ – в ней указаны ставки, которые применяются в таких случаях.

Также налог будет зависеть от периода владения участком в календарном году, за который он рассчитывается. Это важно, если вы купили или продали участок в течение года.

Налоговые ставки (ст.394 НК РФ) устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать:

- 1) 0,3 процента в отношении земельных участков:

– отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в черте населенных пунктов, используемых для сельскохозяйственного производства;

– занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или предоставленных для жилищного строительства;

– предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

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

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

Размер налоговой ставки по Тюменской области определяется исходя из нормативно-правовых актов муниципалитетов, на территории которых находятся земельные участки.

Рассмотрим налоговые ставки на примере г. Тюмени для физических и юридических лиц в соответствии с решением Тюменской городской Думы «О Положении о местных налогах города Тюмени» № 259 от 25.11.2005 г.:

1) ставка в 0,25 % применяется в отношении земельных участков, занятых сооружениями, используемыми в целях коллективного и (или) индивидуального хранения овощей для личного потребления;

2) ставка в 0,3 % применяется в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в городе Тюмени и используемых для сельскохозяйственного производства;

3) ставка в 0,1 % применяется:

– в отношении земельных участков, не используемых в предпринимательской деятельности, приобретенных (предоставленных) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также земельных участков общего назначения,

предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;

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

– в отношении земельных участков, занятых индивидуальными гаражами, гаражными кооперативами, гаражно-строительными кооперативами, не используемыми для предпринимательской и иной приносящей доход деятельности.

4) ставка в 1,5 % применяется в отношении следующих земельных участков, занятых индивидуальными гаражами, гаражными кооперативами, гаражно-строительными кооперативами, используемыми для предпринимательской и иной приносящей доход деятельности; в отношении прочих земельных участков и земельных участков, не используемых или используемых не в соответствии с разрешенным видом использования.

Пример. Рассчитываем налоговую ставку (Нс):

$$Нс = КСЗУ \times 0,003\% = 68,1$$

$$КСЗУ = 22700 \text{ руб/га.}$$

Налоговые поступления (Нп) с категории земель сельскохозяйственного назначения определяются по формуле:

$$Нп = Нс \times Sc/xн = 68,1 \times 3787,5 = 257\,929 \text{ руб.}$$

где $Sc/xн$ – площадь земель сельскохозяйственного назначения

Для определения Нп из $Sc/xн$ исключается площадь земельных участков, предоставленная в аренду и земель населенного пункта.

Земельный налог выражает отношения между обществом и земельным собственником. Ставки земельного налога должны отражать единый процесс рентообразования, т.е. устанавливаться с учетом дифференциальной, абсолютной и монопольной земельной ренты и их рентообразующих факторов.

Земельный налог должен поступать в распоряжение субъектов Федерации и муниципальных образований и использоваться для обустройства их территорий, проведения землеустроительных и земельно-кадастровых работ, повышения плодородия почв, развития производственной и социальной инфраструктуры.

Арендная плата - это отражение отношений по поводу использования земельных угодий между собственниками земли и арендаторами, устанавливаемая за объект недвижимого имущества. Арендная плата представляет собой выплаты, которые арендатор обязан отдавать арендодателю за то, что он пользуется его собственностью.

Аренда земли является механизмом, позволяющим оптимизировать размеры сельскохозяйственной организации.

Оптимальные размеры любой сельскохозяйственной организации могут быть определены лишь в соотношении с трудовыми, материальными и финансовыми ресурсами, с учетом специализации и потенциальных возможностей.

Упорядочению землевладений (землепользований) способствует аренда земельных участков, находящихся в государственной и в муниципальной собственности. Основным способом передачи земельных участков сельскохозяйственного назначения из государственной или муниципальной собственности в собственность граждан и юридических лиц по закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» являются торги. Требования, предъявляемые к их проведению, устанавливаются Гражданским и Земельным кодексами и Правилами организации и проведения торгов.

Торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона, который может быть открытым или закрытым по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы. Победителем аукциона признается участник, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок. Аукцион, в котором участвовал только один участник, признается несостоявшимся.

Результаты торгов оформляются протоколом, который является основанием для заключения с победителем торгов договора купли-продажи или аренды земельного участка. Соответствующий договор подлежит заключению в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола.

Были внесены изменения в Земельный кодекс РФ, которые регулируют вопросы предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов в следующих случаях:

- по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования земельного участка;

- при предоставлении земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества;

- на срок до пяти лет крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства;

- в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления в течение 6 месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на земельный участок.

С одной стороны – условия, по которым передается участок сельскохозяйственным организациям, являются для них выгодными. Информационное обеспечение со стороны органов местного самоуправления

означает прямую поддержку сельскохозяйственных товаропроизводителей. Но, с другой стороны, при таком подходе ущемляются интересы других землепользователей, возможно более эффективных и органов местного самоуправления, которые могли бы продать на аукционной основе с большей выгодой земельные доли, находящиеся в муниципальной собственности.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов распространяется только на юридических лиц. Под эту норму не попадают граждане и индивидуальные предприниматели.

Размер арендной платы за пользование земельным участком сельскохозяйственного назначения в течение года определяется по следующей формуле:

$$АПг = КСзу \times Ккор \times Кд, \quad (4.2)$$

где АПг – арендная плата за год, руб.;

КСзу – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

Ккор – корректирующий коэффициент, устанавливаемый и дифференцируемый в зависимости от вида категории и разрешенного использования земельного участка;

Кд – коэффициент-дефлятор, ежегодно утверждаемый Министерством экономического развития РФ.

В случае наличия удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения арендная плата за пользование им в течение года рассчитывалась по следующей формуле:

$$АПг = УПкс \times S \times Ккор \times Кд, \quad (4.3)$$

где УПкс – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв. м;

S – площадь земельного участка, кв. м, га;

Ккор – корректирующий коэффициент, устанавливаемый и дифференцируемый в зависимости от вида категории и разрешенного использования земельного участка;

Кд – коэффициент-дефлятор, ежегодно утверждаемый Министерством экономического развития РФ.

Суммой, взятой за основу или в качестве базы, является кадастровая стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения (КСзу). Один из составляющих приведенных формул – коэффициент-дефлятор (Кд), введенный в связи с недостаточной актуальностью кадастровой стоимости, так как срок актуальности кадастровой оценки составляет 3-5 лет, после чего необходимо проведение процедуры переоценки. Кд отражает уровень существующей в день расчета арендной платы инфляции, величина которого устанавливается профильным органом исполнительной власти РФ. Величина корректирующего коэффициента (Ккор) зависит от категории и вида разрешенного использования земельного участка. Коэффициенты рассчитаны и утверждены органом исполнительной власти Тюменской области. Категории и виды разрешенного использования определены в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с категорией земель.

Земельный рынок в России только зарождается. Сделки сводятся в основном к купле-продаже земельных участков гражданами. Основные термины, относящиеся к формированию рыночного оборота земли – это залоговая стоимость земельного участка, ипотека, ипотечные облигации, ипотечный и земельные банки и др.

Залоговая стоимость земельного участка – это переплетение интересов, участвующих в данной операции объектов, нахождение ими коммерческого компромисса. При этом финансовые структуры заинтересованы в защите от коммерческого риска, своевременном возврате кредита и надлежащих платежах за него. Получающий же кредит землевладелец заинтересован в получении суммы, соответствующей реальной стоимости закладываемого участка.

Главное назначение залога земли - дать ее владельцу финансовые ресурсы для укрепления материально-технической базы своего хозяйства и на этой

основе обеспечить его рентабельную работу. Залоговую цену определяют на рентной основе и индексируют с учетом инфляции на момент оформления ипотечного договора.

Ипотека – разновидность залога недвижимого имущества (главным образом земли и строений) с целью получения ссуды. Для ипотеки характерны сохранение имущества в руках должника, возможность получения под залог одного и того же имущества добавочных ипотечных ссуд под вторую, третью и т.д. закладные, обязательная регистрация залога в земельных книгах и земельно-кадастровых документах, которые ведут в государственных или коммерческих учреждениях.

Ипотечные облигации – долгосрочные ценные бумаги, выпускаемые ипотечными банками под обеспечение недвижимым имуществом (земли, производственные и жилые здания, прочая недвижимость, заложенная в банке) и приносящие твердый процент. Ипотечный рынок является составной частью рынка ссудных капиталов, где аккумулируются долгосрочные денежные накопления путем выпуска ипотечных облигаций, используемых для предоставления кредита под залог недвижимости.

Ипотечный банк – это банк, специализирующийся на выдачах долгосрочных ссуд под залог недвижимости. Земельные банки одна из разновидностей ипотечного банка. Основные направления деятельности земельных банков, следующие:

- кредитная и инвестиционная поддержка товаропроизводителей АПК, индивидуального жилищного строительства и иных форм деятельности, связанных с использованием земли;

- инвестирование и кредитование программ поддержки и развития продовольственного комплекса (включая программы повышения плодородия и охраны земель), а также программ переселения на территории России;

- мобилизация финансовых ресурсов, в том числе путем выпуска ценных бумаг, на финансирование мероприятий по осуществлению земельной и аграрной реформ;

– содействие проведению земельных преобразований и развитию регулируемого рынка путем осуществления операций купли, продажи, залога или передачи в аренду земельных участков;

– осуществление по поручению местных администраций операций со средствами, поступающими в форме платы за землю, и средствами, предназначенными для компенсации потерь, связанных с изъятием сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственных нужд.

Все учреждаемые сейчас в России земельные и ипотечные банки являются коммерческими, их создают не по указанию Минфина либо Центробанка РФ, а по решению фермерских ассоциаций, акционеров, других обществ. Уставные фонды банков формируются за счет проданных акций путем открытой либо закрытой подписки. Банки могут выпускать следующие виды акций:

– обыкновенные именные, дающие владельцу право на дивиденд в размере, определяемом по итогам финансового года собранием акционеров, а также право на один голос в собрании акционеров;

– привилегированные именные, дающие владельцу право на гарантированный дивиденд, но не предоставляющие право на голосование на собрании акционеров [36].

Выделяют несколько видов муниципальных земельных облигационных займов (рисунок 4.1).



Рисунок 4.1 – Виды муниципальных земельных облигаций

Мероприятия по управлению земельными ресурсами на территории муниципального образования могут иметь экономический, социальный, экологический и другие виды эффективности и эффекта. Однако при определении социального, экологического и иных видов эффектов сложно выделить результативность системы управления земельными ресурсами. Наиболее просто определить экономический эффект, так как в этом случае имеется достаточно полная информация, например, о поступлении земельных платежей. Наиболее объективным критерием эффективности системы управления земельным фондом является разница между максимальной суммой поступающих земельных платежей (доходная часть) и объемом финансирования землеустроительных и земельно-кадастровых работ (расходная часть) [41].

Контрольные вопросы

1. Понятия «рента» и «земельная рента».
2. Виды земельной ренты.
3. Понятие «земельная дифференциальная рента 1».
4. Понятие «земельная дифференциальная рента 2».
5. Понятие «монопольная рента».
6. Понятие «абсолютная рента».
7. Основные формы платы за землю.
8. Понятие «залоговая стоимость земельных участков».
9. Понятия «ипотека», «ипотечный банк», «ипотечные облигации».
10. Основные направления деятельности земельных банков.
11. Виды земельных облигаций.
12. Виды акций.

5 ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ

Информация – это знания, сведения, данные, получаемые и накапливаемые в процессе развития науки и практической деятельности людей, которые могут быть использованы в общественном производстве и управлении его эффективностью.

Под *информационным обеспечением* управления земельными ресурсами понимают систему сбора, обработки и представления информации, необходимой для принятия управленческих решений по использованию земельных ресурсов на всех административно-территориальных уровнях. В состав информационного обеспечения входят нормативные и справочные данные, составляющие информационный базис системы, текущие сведения, поступающие извне системы, требующие ответной реакции системы или влияющие на алгоритм выработки решений, накапливаемые оперативные учетные и архивные сведения, необходимые для планирования и развития системы.

Необходимость информационного обеспечения в области управления земельными ресурсами обуславливается следующими причинами:

- наличием растущих объемов информации, которую надо обработать в кратчайшие сроки;
- необходимостью тщательной проверки поступающей информации (как для принятия самого решения, так и для рассматриваемых альтернатив);
- разнородностью, иногда и противоречивостью, поступающей информации.

Основу процессов, протекающих в системе управления земельными ресурсами, составляет непрерывный информационный обмен. Основными средствами обеспечения этого обмена являются государственные земельный кадастр и мониторинг земель.

По назначению в процессе управления информация подразделяется на следующие виды:

- осведомляющую (используется для обоснования принятия решений);
- управляющую (формируется в процессе управления и доводится до субъекта для исполнения и использования), например: плановая, контрольная, учетная.

Источниками информации могут быть картографический материал, реестры, отчеты, книги и ведомости, каталоги, энциклопедии, рефераты, данные экспертов и т.д.

К основным *методам сбора информации* для целей управления земельными ресурсами следует отнести:

- съемки и обследования;
- запрос данных из какой-либо информационной базы;
- расчет и моделирование данных;
- анкетный опрос;
- исследования поведения потребителей по отношению к объекту;
- испытание системы – «пилот-проекты».

Информационное обеспечение системы управления земельными ресурсами должно способствовать:

- повышению оперативности и качества работы с информацией;
- созданию условий для перехода от традиционной бумажной к безбумажной технологии;
- созданию необходимых условий для повышения автоматизации в работе с информацией и снижения трудозатрат на рутинные операции;
- повышению достоверности создаваемой информации;
- исключению дублирования работы по получению информации;
- обеспечению централизованного хранения информации, подготовленной в электронной форме, включая графическую, а также всех сопутствующих материалов;
- обеспечению единого порядка индивидуальной и совместной работы с информацией;

- объединению потоков электронных документов между структурами;
- использованию общей для всех территориальных органов, предприятий и учреждений Роснедвижимости системы индексации (нумерации) документов, общих справочников-классификаторов и т.п.;
- обеспечению унификации информационной документации и сокращению числа форм и видов единообразных документов.

Система информационного обеспечения управления земельными ресурсами должна:

- сформировать единое информационное пространство;
- обеспечить информационную поддержку рынка недвижимости;
- создать базу для налогообложения;
- поддерживать инвестиционные проекты;
- быть основой различных геоинформационных систем, в том числе для управления развитием территории.

Базовым элементом создания *единого информационного пространства* должны стать земельные участки, к которым привязаны здания (сооружения, коммуникации и т.д.), расположенные на соответствующей территории (область, район, город, поселок). Земельные участки формируют «каркас», на который накладываются все другие элементы и события «территориальной среды».

Для поддержания базы данных в актуальном состоянии определяют периодичность обновления информации, которая, в свою очередь, зависит от скорости ее «старения». Информацию, содержащуюся в базе данных, с точки зрения периодичности ее обновления делят на три вида:

- информация, требующая высокой частоты обновления (например, информацию о сделках с земельными участками и иными объектами недвижимости собирают постоянно и обновляют в базе данных ежеквартально);
- информация, требующая периодического обновления (например, информацию о развитии инженерной и транспортной инфраструктуры, уровне

социального и культурно-бытового обслуживания населения, состоянии окружающей среды и иную не часто изменяющуюся информацию обновляют раз в год);

– информация, требующая обновления по мере ее поступления (например, информацию о балле бонитета почв, технологических свойствах почв, оценочной продуктивности лесных насаждений, кадастровом делении и иную информацию, для получения которой нужны дополнительные исследования или проведение дополнительных дорогостоящих работ, обновляют по мере ее появления).

В системе управления выделяются три основных направления движения информации:

– движение нормативно-правовой информации сверху вниз с последующим аккумулярованием ее на нижних уровнях;

– передача первичной информации о состоянии земельных ресурсов и рассредоточение ее по соответствующим уровням управления (на данном этапе вся информация о земельных ресурсах из различных источников поступает в центральную базу данных);

– движение информации снизу-вверх – передача вторичной информации о состоянии земельных ресурсов и отчетность земельных комитетов перед вышестоящими уровнями.

Эффективность управления земельными ресурсами зависит от тщательной, комплексной и своевременно собранной информации.

Обработка огромных массивов количественных, качественных, стоимостных и правовых данных о каждом контуре земельных угодий, хозяйственной и административной единицы, их динамике под силу лишь современным компьютерным системам с набором автоматизированных рабочих мест. Функционирование информационного обеспечения управления земельными ресурсами следует осуществлять в трех уровнях: Российская Федерация, субъекты Федерации, муниципальные образования.

К создаваемым информационной базе и банку земельно-кадастровых

данных должны предъявляться следующие требования:

1) состав и структура информационной базы должны обеспечивать кадастровыми данными различные учреждения по управлению и использованию земельного фонда, планированию развития хозяйственного механизма региона;

2) информационная база должна учитывать требования всех потребителей, но с позиций отдельного потребителя ее построение может быть не оптимальным;

3) информационная база области должна содержать минимум первичных и производных земельно-кадастровых данных, необходимых и достаточных для решения производственно-экономических задач на уровне районов;

4) развитие информационной базы должно соответствовать изменяющимся потребностям управления земельными ресурсами.

Основные требования к качеству земельно-кадастровой информации:

- своевременность;
- достоверность (с определенной вероятностью);
- достаточность;
- надежность;
- комплексность;
- адресность;
- правовая корректность;
- возможность многократного использования;
- возможность кодирования;
- актуальность.

Земельный кадастр входящий в структуру ЕГРН является ключевым компонентом земельной информационной системы, обеспечивающий официальное подтверждение наличия количества, качества и стоимости земли и иной недвижимости в любом районе. На основе земельно-кадастровой информации можно:

- гарантировать права собственности на объекты земельно-имущественного комплекса;
- регистрировать права собственности на объекты земельно-имущественного комплекса;
- решать земельные споры;
- поддерживать экономически эффективное развитие земельного оборота;
- планировать землепользование.

Интегрированная кадастровая система – это крупномасштабная общественно-ориентированная земельно-информационная система. Функции интегрированной кадастровой системы (планирование землепользования, регистрация прав, регистрация операций с недвижимым имуществом и его оценка, определение и учет налогообложения, ипотека и др.) связаны между собой. Интегрированная кадастровая система обеспечивает управленческие структуры необходимой информацией для создания:

- упрощенной и координированной системы регистрации объектов недвижимости;
- системы планирования землепользования;
- схем землеустройства и зонирования;
- системы приоритетов для коммерческих, промышленных и частных инвестиций;
- интегрированной информационной системы принятия административных решений и управления финансами.

В состав интегрированной информационной системы должны входить несколько основных блоков, например, блок государственного земельного кадастра и мониторинга земель, юридический и градостроительный блоки (рисунок 5.1).

Блок государственного земельного кадастра	Юридический отдел	Блок государственного градостроительного кадастра
<ul style="list-style-type: none"> - границы территорий местного самоуправления; - границы субъектов РФ; - данные Единого государственного реестра земель; - дежурные кадастровые карты (планы); - материалы зонирования территории; 	<ul style="list-style-type: none"> - идентификационные характеристики объекта недвижимости; - сведения о правообладателе - правовые характеристики объекта недвижимости; - экономические характеристики объекта недвижимости; - экономические характеристики (суммы сделок, доли владения); 	<ul style="list-style-type: none"> - материалы градостроительной ценности территории; - данные схем и проектов развития инфраструктуры, охраны памятников истории, культуры и природы, благоустройства территорий; - геодезические опорные планы; - регистрационные планы сооружений, коммуникаций, инженерного оборудования

Рисунок 5.1 – Схема интегрированной информационной системы управления земельными ресурсами

Это взаимодействие определяется следующими основными параметрами: целями и задачами обмена, объемом информации для передачи, порядком информационного обмена.

Цель информационного обмена – обеспечение участвующих в обмене сторон достоверной и оперативной информацией для выполнения соответствующих государственных функций: государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Объем информации для обмена целиком и полностью определяется его целями и структурой основных документов, хранящих исходную информацию о земельных участках, в системе Единого государственного реестра земель (ЕГРЗ).

Информационный обмен может быть реализован следующими способами: утвержденными формами обмена, регулярными запросами, разовыми запросами [37, 38].

Контрольные вопросы

1. Понятия «информация» и «информационные ресурсы».
2. Характеристика информации.
3. Содержание информационного обеспечения управления земельными ресурсами.
4. Виды информации.
5. Источники информации.
6. Методы сбора информации.
7. Требования к информационному обеспечению.
8. Направления движения информации.
9. Понятие «интегрированная система управления земельными ресурсами».
10. Понятие «единое информационное пространство».
11. Содержание информационного обмена.

6 ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГИС-ТЕХНОЛОГИЙ ПРИ УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В современное время сфера управления земельными ресурсами остро нуждается в автоматизации и цифровизации процессов, задача которых направлена на достижение главной задачи, а именно рационального использования земель сельскохозяйственного назначения для обеспечения продовольственной безопасности государства. Основной целью землеустройства является организация рационального использования земель, которые являются главным средством производства. В то же время землеустройство ставит перед собой цель, заключающуюся в создании организационно-территориальных условий различных форм хозяйствования; обеспечении устойчивого развития территорий с учетом экологических требований, направленных на охрану земель.

На сегодняшний день невозможно эффективное управление земельными ресурсами без использования различных средств обработки и анализа пространственной информации. С этой задачей успешно справляются геоинформационные системы, применение которых позволяет оперативно решать ряд государственных задач (разработка федеральных целевых программ, проектов землеустройства и т.д.).

Система управления земельными ресурсами не может быть оптимальной без геоинформационного обеспечения территорий. Которое включает в себя цель, объект деятельности, средства, результаты и сам процесс.

Целью является удовлетворение экономических и общественных потребностей в информации о геопространстве, включая пространственные решения, в интересах жизнедеятельности и развития населения этого пространства, иначе – территорий.

Объектом деятельности по геоинформационному обеспечению является информация о геопространстве – геоинформация. Именно геоинформация собирается, преобразуется и используется для получения результата, нужного потребителю.

Средствами геоинформационного обеспечения (субъектом деятельности) являются геоинформационные системы (ГИС), а также современные средства производства геодезических и картографических работ, обеспечивающие получение, сбор, хранение, обработку, моделирование, интеграцию, доступ, анализ, использование, распространение и визуализацию геоинформации с использованием аппаратно-программных человеко-машинных комплексов.

Результатами геоинформационного обеспечения являются геоинформация, модели геопространства и пространственные решения, а также их картографические изображения.

Процесс геоинформационного обеспечения заключается в сборе, получении, преобразовании и интеграции геоинформации, моделировании геопространства, пространственном анализе, подготовке пространственных решений по функционированию общества или преобразованию геопространства, а также в предоставлении результатов по запросам пользователей.

Исходя из сформулированных понятий о перечисленных составляющих, можно дать следующее определение деятельности по геоинформационному обеспечению.

Геоинформационное обеспечение – вид деятельности по удовлетворению экономических и общественных потребностей в геоинформации для определённой территории, путём её сбора, моделирования геопространства, пространственного анализа, подготовки пространственных решений, интеграции и распространения с использованием геоинформационных систем.

Геоинформационные системы (ГИС) представляют собой многоцелевые системы, предназначенные для сбора, обработки, моделирования и хранения различного рода пространственных данных. Немаловажную роль в создании геоинформационных моделей играют методы сбора информации. На рисунке 6.1 показана технологическая цепочка сбора, хранения и обработки данных.

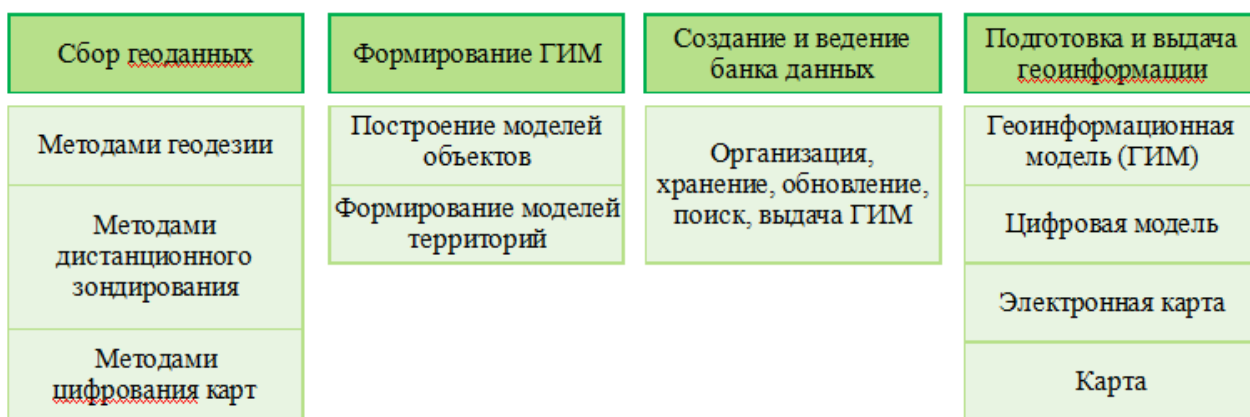


Рисунок 6.1 – Схема геоинформационного картографирования

Проекты полученные в результате обработки используются для решения конкретных задач, в том числе управленческих. Данные в ГИС представлены в виде слоевой модели, которая логично представлена тематическими слоями, содержащими определённые объекты, которые, в свою очередь, имеют собственную систему идентификаторов, представляющую определенное множество. Данные обрабатываемые средствами ГИС помимо графических данных содержат атрибутивные данные, которые являются определённым их описанием. Атрибутивные данные несут смысловую нагрузку, которая заложена в формируемые карты, при этом в графическом виде они могут не отображаться (описание территорий или информация, описывающая качественные характеристики объектов – атрибуты), но содержаться в табличных формах и могут быть доступны по запросу. В то же время графические объекты и атрибутивные данные взаимосвязаны, так как графическая информация физически хранится как одно из полей атрибутивной таблицы. Формировать необходимые совокупности объектов в виде картографических покрытий пользователь может путем манипулирования информационными слоями и объектами, используя массивы данных цифровых карт.

Современные ГИС позволяют решать огромный спектр задач, связанных с систематизацией данных, в том числе пространственных, из различных

источников. Очень важный функционал ГИС, это анализ и интерпретация полученных результатов на основании многолетних наблюдений.

Так как рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения предполагает обработку данных о получении сведений о плодородии, состоянии и использовании земель как основного средства производства, значение ГИС-технологий приобретают огромное значение.

Благодаря обработке большого массива данных, возможно осуществлять планирование и прогнозирование использования земель. Большое значение в процессе управления земельными ресурсами имеет землеустройство, которое выступает в качестве технической и экономической составляющей регулирования земельно-имущественных отношений.

Основными специализированными ГИС для данного вида деятельности в Российской Федерации выступают ArcGIS, QGIS, MapInfo, Панорама, NextQgis и др. При этом указанные ГИС используются не только для целей землеустройства, а в целом могут применяться для достижения рационального управления земельными ресурсами страны. В таблице 6.1 приведены основные направления использования ГИС-технологий.

Таблица 6.1 – Основные направления использования ГИС-технологий для достижения рационального землепользования

Направление использования ГИС	Содержание направления	Значение ГИС, выходные материалы
Мониторинг земель	Оценка состояния земель и построение прогнозов их использования под воздействием различных факторов, в том числе антропогенной нагрузки.	Отчеты, доклады, научные прогнозы, карты и другие материалы, предоставляемые в органы государственной власти с целью эффективного управления земельными ресурсами.
Инвентаризация земель	Уточнение наличия и состояния земель сельскохозяйственного назначения, выявление неиспользуемых и неэффективно используемых земель, определение качественных характеристик угодий.	ГИС позволяют достичь точного создания цифровых карт, совмещающих государственные данные (ЕГРН), сведения о фактическом использовании и границах, архивные данные и сведения из иных источников.

Продолжение таблицы 6.1

Качественная оценка земель	Изучение природноэкологического и экономического потенциалов природной среды. Определение экономической ценности земли с учетом факторов комплексной оценки.	ГИС-технологии позволяют проводить более полную оценку земельных ресурсов в сочетании экономической эффективности с экологической безопасностью.
Прогнозирование и планирование использования земель	Оценка ресурсного потенциала территории с разработкой дальнейших управленческих решений на научном уровне.	Разработка карт, отображающих статистическую информацию экономических и социальных исследований для целей землеустройства.
Территориальное планирование	Определение назначения территорий с целью обеспечения их устойчивого развития, исходя из совокупности социологических, экономических, экологических и иных факторов.	ГИС позволяют перевести в наглядную и доступную информацию все составляющие основы рационального использования земельных ресурсов.
Моделирование рационального использования земель	Автоматизация расчета основных показателей, отражающих степень их рационального использования и их визуализация.	Наложение карт (топографической, рельефа, почвенной) при землеустроительном проектировании обеспечивает оптимальный учет направлений поверхностного стока, учет расположения топографических объектов (овраги, промоины и др.).

Карты, созданные средствами ГИС-продуктов, обладают возможностью экспорта данных в иные программы для их дальнейшей обработки, что является несомненным плюсом в комплексной обработке материала. В то же время карты обладают большей достоверностью, точностью и наглядностью. Созданные в ГИС карты можно своевременно актуализировать, осуществлять поиск необходимых объектов по заданным параметрам и проводить моделирование возможного развития на данных территориях.

В таблице 6.2 представлен сравнительный анализ современных широко используемых геоинформационных систем. Выбор критериев для сравнения обусловлен тем, что разработка интегральной оценки подразумевает сравнение между собой большого объема данных, в том числе различных форматов, их аналитическую обработку. В то же время исходными

материалами для интегральной оценки могут выступать различные источники информации, в том числе базы данных. Также необходимо оценить доступность используемых для интегральной оценки геоинформационных систем и возможность их работы с другими ГИС, их кроссплатформенность.

Таблица 6.2 – Сравнительный анализ современных ГИС-систем

Название геоинформационной системы	QGIS	Панорама	ArcGIS	NextGIS
Возможность аналитической обработки данных	+	-	+	+
Поддержка SQL и широкого набора форматов данных	+	+	+	+
Возможность распределенной обработки и доступа к удаленным базам данных	+	+	+	+
Взаимодействие с другими приложениями	+	+	+	+
Внутренний язык программирования	-	+	+	-
Бесплатное ПО	-	+	+	-
Кроссплатформенность	+	+	+	+

В настоящее время большую популярность приобретает Quantum GIS (QGIS), популярность продукта объясняется тем, что продукт является общедоступным, находится в свободном бесплатном доступе, разработчики данной системы постоянно совершенствуют ее функционал. QGIS поддерживает пространственные таблицы и различные векторные форматы, включая GeoJSON, shape-файлы ESRI, MapInfo, SDTS, GML и др., базы данных SpatiaLite, а также, форматы World-файла с поддержкой различных типов растровых изображений. Данная ГИС позволяет формировать таблицы атрибутов как через встроенный функционал системы, так и посредством создания таких таблиц в MS Excel с последующей их конвертацией, при этом редактирование таблицы атрибутов возможно с помощью встроенных инструментов. В то же время QGIS позволяет проводить картометрические

измерения и геоинформационный анализ (расчет длин, расстояний, площадей, геометрические операции). Данную геоинформационную систему можно также адаптировать для определённых потребностей с использованием языков программирования C++ и Python. Однако одним из главных преимуществ QGIS является кроссплатформенность. Исходя из проведенного анализа можно сделать вывод, что, хотя QGIS не имеет встроенного языка программирования, существует возможность написания внутренних подпрограмм.

Схожими характеристиками, согласно представленному в таблице анализу, обладают и NextGIS, продукт является отечественной разработкой.

Продукты ArcGIS, MapInfo несмотря на положительный опыт внедрения в нашей стране, утрачивают свое значение, так как не получают обновления.

Для управления земельными ресурсами наряду с ГИС активно используются и САПР – программное обеспечение, разработанное для создания и редактирования изображений и элементов векторного типа. Широко используемым САПР является AutoCAD, а также его специализированное расширение Civil 3D, которое применяется в проектировании и картографировании. Основным отличием САПР и ГИС являются их изначальное назначение и направленность в работе с геопространственными данными. На рисунке 6.2 приведены сравнительные характеристики продуктов ГИС и САПР.

Таблица 6.3 – Сравнение продуктов ГИС и САПР

Характеристика	ГИС	САПР
Назначение	Планирование, управление	Планирование, конструирование
Вид деятельности	Гуманитарная	Техническая
Пользователи	Все специальности	Инженеры
Предмет работы	Модели объектов геопространства	Элементы конструкций
Аналитические функции	Анализ, оценка, прогноз	Оптимизации конструкции
Результат	Пространственные решения	Проекты

При этом ГИС обладает большим кругом возможностей в данной сфере. Преимущества ГИС в сравнении с САПР таковы:

- комплексность (большой объем объектов, выходные материалы – карты, планы, трёхмерные модели, программы и алгоритмы, которые могут быть взаимосвязанными);
- масштабируемость (большая вариативность решения задач картографической генерализации);
- постоянное развитие (увеличение количества объектов и пользователей влечет за собой возникновение новых функций ГИС).

При этом выделенные особенности и преимущества ГИС не позволяют полностью отказаться от использования САПР, которые необходимы для решения отдельных задач в инженерно-геодезическом проектировании. Оптимальным вариантом управления земельными ресурсами является использование гибридных методов проектирования, которые позволяют совмещать ГИС и САПР. Примером такого совмещения являются ArcGIS (доступ ограничен в связи с санкциями) и AutoCAD, которые имеют возможности для взаимного экспорта данных.

Таким образом, в настоящее время роль ГИС-технологий достаточно велика в сфере управления земельными ресурсами, так как на основе ГИС возможно осуществление различных процессов, которые могут быть направлены на определение уровня использования земель сельскохозяйственного назначения, разработку своевременных управленческих решений, принимаемых в целях рационального использования земель.

Для оперативной обработки и анализа большого объёма пространственной и атрибутивной информации, находящейся в банке пространственных данных (БПД), нужно использовать современное оборудование и специальное программное обеспечение, учитывающее как пространственную привязку, так и специальные сведения об объектах. Основу такого БПД должны составлять электронные карты, растровые и матричные

данные. А программное обеспечение должно обеспечивать выполнение следующих функций:

- 1) сбор пространственных данных, их обработку и получение пространственного описания объектов учета;
- 2) сбор атрибутивных сведений об объектах учёта и их обработку для помещения в банк данных;
- 3) накопление атрибутивных сведений с привязкой к времени их регистрации – история объектов учета.

В качестве программного обеспечения, удовлетворяющего всем вышеперечисленным функциям возможно использовать ГИС различного назначения. Они должны сочетать в себе аппаратно-программный комплекс, обеспечивающий учет данных и информационно аналитическую поддержку для принятия решения. В основе такой системы должна лежать электронная карта, информационная база, и иные атрибутивные сведений об объектах. Сведения о координатах для формирования пространственных объектов можно получить из различных источников: сканированные изображения планов внутрихозяйственного обустройства, аэрофотосъемка, данные дистанционного зондирования земли, измерения местности геодезическими приборами и аппаратурой спутникового позиционирования, данными лазерного сканирования. Подготовку пространственных данных об объектах можно выполнить с различной точностью. ГИС должна обеспечивать технологию векторизации объектов местности на основе распространенных Интернет ресурсов: Google, Космоснимки, DigitalGlobe, LandSat, Yandex карты. Данные WEB-ресурсы обеспечивают покрытие всей территории Российской Федерации и имеют встроенные средства для оперативной векторизации границ объектов с разрешением до 0.5м на пиксель изображения. Этого разрешения достаточно для принятия выполнения операций классификации данных, оцифровки границ и принятия управленческих решений.

Для обработки сканированных изображений планов внутрихозяйственного обустройства или цифровых ортофотопланов необходима функция загрузки растров из форматов графических файлов (BMP, JPEG, JPEG200, TIFF, GeoTIFF, MrSID и пр.) (рисунок 6.2).

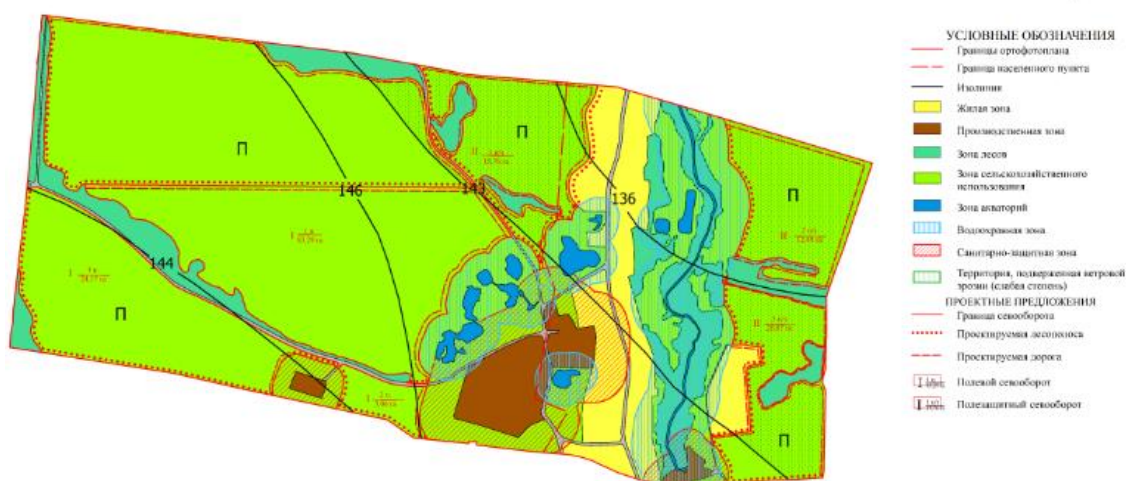


Рисунок 6.2 – Карта полей севооборотов

Планы внутрихозяйственного обустройства чаще всего составлены в условной или местной системе координат. Для преобразования изображений планов в условной системе координат проводится трансформирование растров по набору опорных точек, при этом в качестве опорных точек выбираются контуры местности, четко читаемые как на схеме в условной системе координат, так и на карте в государственной системе координат. На основании загруженных растровых данных необходимо провести оцифровку контуров с помощью функций редактирования карты. Для получения более точных значений координат объектов применяют геодезические измерения местности. ГИС Карта позволяет обрабатывать информацию об 14 обследованиях различными способами. Данные, считываемые с геодезических приборов представляют собой файл с описанием всех съемочных точек. Файлы с результатами изысканий обрабатываются блоком программ «Геодезические вычисления». Набор функций позволяет рассчитывать и уравнивать теодолитные, тахеометрические и нивелирные ходы, решать

прямые (метод полярных координат и линейных засечек) и обратные геодезические задачи, уравнивать сети полигонометрии по методу узловых точек, формировать отчетные ведомости по результатам расчетов и уравниваний. В итоге на электронную карту наносятся объекты и пикетные точки с отметками рельефа. Для эффективного планирования и построения трёхмерных моделей местности кроме сведений об объектах на электронных картах необходимо учитывать информацию о рельефе местности [17]. В качестве исходной информации используются точки с измеренными значениями высоты. По набору точек автоматически строятся изолинии рельефа, используя методику триангуляции Делоне и интерполяции значений высот. Рельеф может быть получен и другим способом – полуавтоматической векторизацией горизонталей по сканированному изображению топографических карт. Для дальнейших расчетов рельеф, представленный горизонталями и отметками высот необходимо преобразовать в матричный формат. Наглядное представление форм рельефа местности обеспечивается с помощью формирования трехмерной модели на рисунке 6.3.

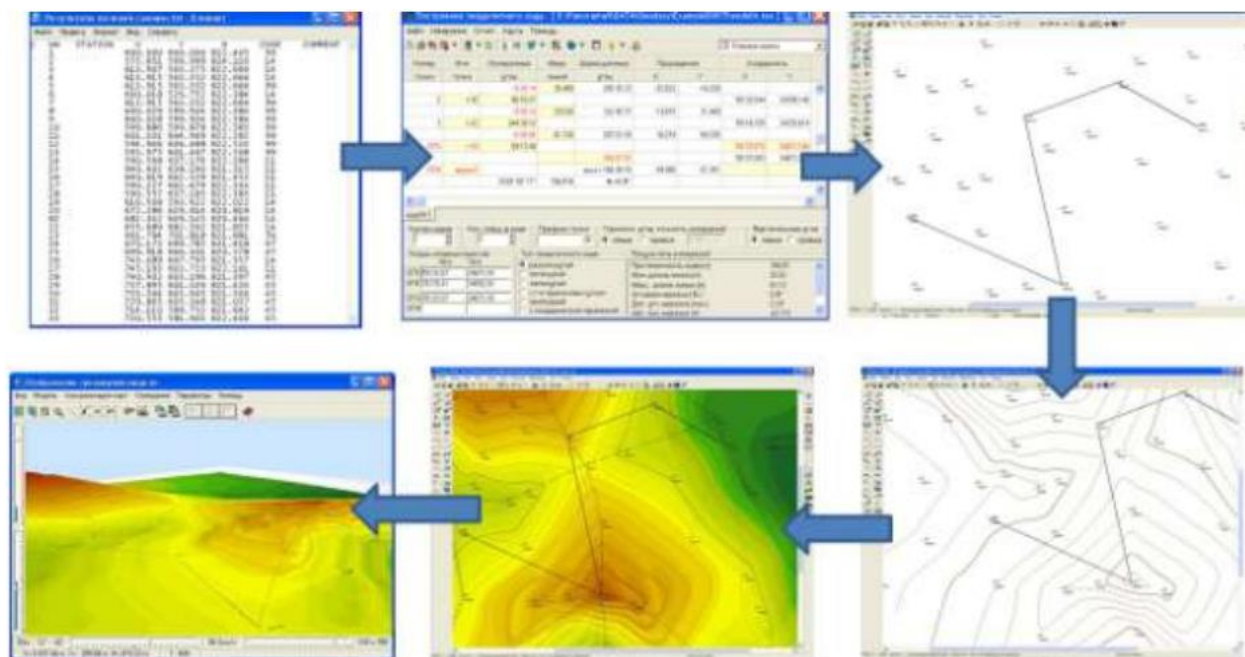


Рисунок 6.3 – Построение трёхмерной модели местности

Например, в сельском хозяйстве, по этим данным специалисты выносят управленческие решения о том, где лучше посадить ту или иную культуру, какие поля будут находиться на теневой стороне склона, где будут скапливаться сточные воды или существует их недостаток и т.д. (рисунок 6.4).

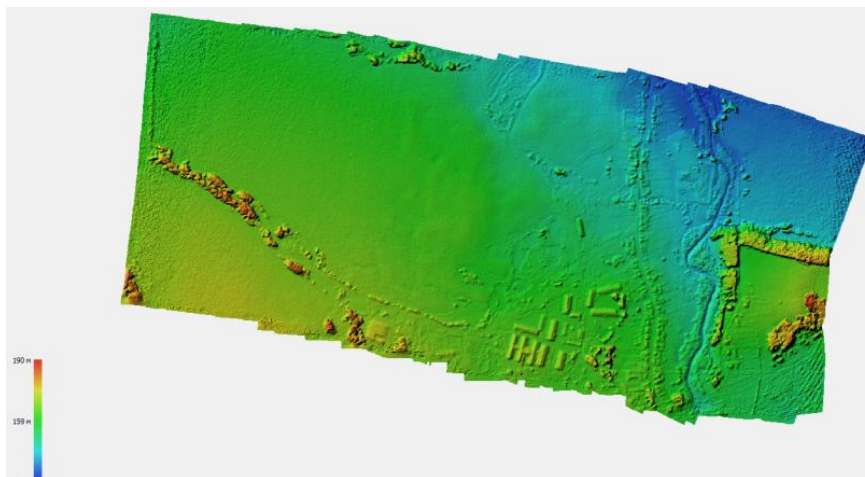


Рисунок 6.4 – Трехмерная поверхность

Определение этих важнейших характеристик местности выполняется средствами матричных расчетов и преобразований. По матрице высот рельефа строятся матрицы уклонов местности и экспозиций склонов, формируются водосборные бассейны и зоны аккумуляции сточных вод.

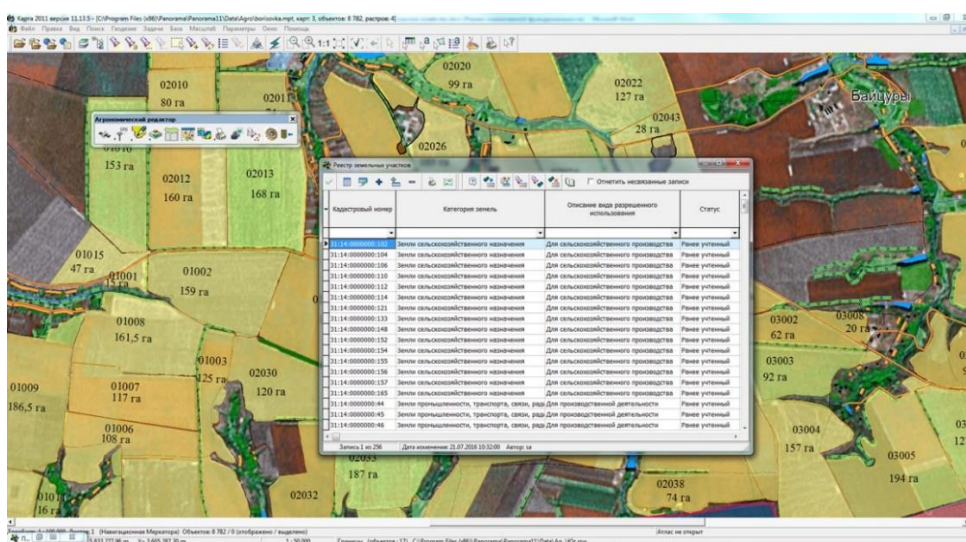


Рисунок 6.6 – Фрагмент территории с атрибутивными данными

Получить иные атрибутивные сведения о пространственном объекте можно за счёт фондов, то есть тех документов, которые уже имеются у

компании. Например, в ГИС «Панорама-АГРО» для ввода данных в ручном режиме предназначены специальные формы ввода данных (рисунок 6.5), а для загрузки данных в цифровом виде существуют механизм импорта данных из различных источников. Накопление атрибутивных сведений производится с привязкой к году урожая, что обеспечивает автоматизированное ведение истории паспортов полей [17, 39].

Контрольные вопросы

1. Определение геоинформационной системы.
2. Понятие, задачи, функции и сущность ГИС-технологии.
3. Функциональные возможности ГИС.
4. Структура географической информационной системы.
5. Порядок организации данных в ГИС.
6. Понятие цифровой и электронной карты.
7. Виды и преимущества электронных карт.
8. Базовые типы пространственных объектов.
9. Основное назначение и применение ГИС в управлении земельных ресурсов.
10. Основные средства, обеспечивающие функционирование ГИС.
11. Наиболее распространенных ГИС в России.

7 ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Земли сельскохозяйственного назначения являются важнейшим природным богатством страны и основополагающим фактором экономического роста. Земля в сельском хозяйстве выступает главным средством производства и основным инструментом, определяющим возможность развития сферы деятельности и обеспечения продовольственной безопасности страны. Вопросы управления землями сельскохозяйственного назначения обретают особую важность и актуальность для Российской Федерации как государства, располагающего значительными площадями земельного фонда. Обеспеченность столь значимым объемом наиболее ценных земель накладывает дополнительные обязательства в области эффективного и рационального использования данных ресурсов, в том числе вызывает необходимость полномасштабного вовлечения в рыночный оборот земель данной категории с обеспечением наилучшего и наиболее эффективного варианта использования.

В условиях организации эффективного использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве необходимо учитывать факт отнесения земли к объектам недвижимости с последующим выбором научно обоснованных управленческих процессов, в которые вовлечены участники земельных отношений. Учитывая важность земель сельскохозяйственного назначения в экономике страны, необходимо рассмотреть специфику управления землями данной категории.

Управление землями сельскохозяйственного назначения – это важный и многоаспектный вопрос современного состояния и развития отрасли аграрного производства, объединяющий интересы непосредственных землепользователей, муниципалитетов, государства в целом, а также всех непосредственных потребителей сельскохозяйственной продукции.

Находясь на стыке интересов частных пользователей, государства и

потребителей сельскохозяйственной продукции, система управления землями сельскохозяйственного назначения предполагает необходимость регулярной актуализации и совершенствования на основании учета изменений социально-экономических условий и характера ведения деятельности по использованию земли. Работая в условиях реформирования процесса управления землями сельскохозяйственного назначения и развития качественно новых управленческих действий, необходимо учитывать опыт государственного регулирования, определяющий важную роль государства по данному вопросу.

Учитывая многоаспектность понятия «управление» и применения данного термина в рамках различных направлений и сфер деятельности, необходимо сформулировать итоговое определение «управление землями сельскохозяйственного назначения» на основании индивидуальных характеристик земли как объекта недвижимости и целей существования отдельной категории земель в рамках действующего земельного законодательства. Изначально необходимо определить уникальные характеристики земель сельскохозяйственного назначения как самостоятельной категории, составляющей значительную долю общего земельного фонда. Согласно Земельному кодексу РФ, земли сельскохозяйственного назначения имеют значительные ограничения по видам разрешенного использования, что предопределяет характер ведения управленческой деятельности в отношении таких объектов (рисунок 7.1).

Управление землями сельскохозяйственного назначения можно определить, как деятельность, осуществляемую в рамках частного управления и государственного регулирования по обеспечению эффективного и рационального использования, а также охраны земель сельскохозяйственного назначения в условиях сохранения структуры земельного фонда и плодородия почвы с учетом получения экономического и социального эффекта в рамках ведения сельскохозяйственного производства.

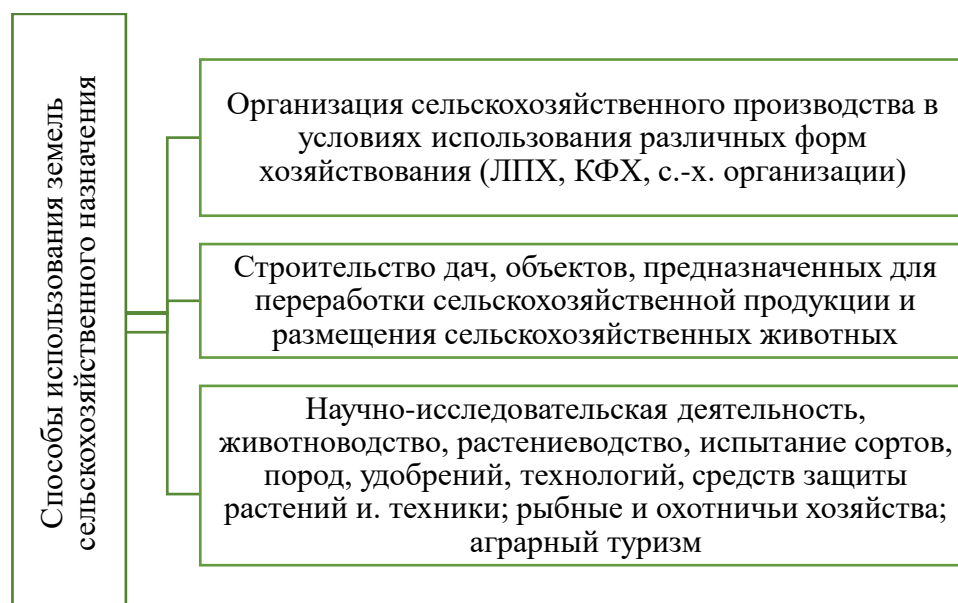


Рисунок 7.1 – Способы использования земель сельскохозяйственного назначения

Представленное определение характеризует процесс управления землями сельскохозяйственного назначения как инструмент организации качественного использования и потребления земель аграрной сферы, с целью извлечения эффекта и одновременного сохранения качественных характеристик земельного фонда и недопущения сокращения площади земель сельскохозяйственного назначения.

По статистическим данным площадь земель сельскохозяйственного назначения в составе земельного фонда РФ уменьшается (за счет перевода в земли других категорий, в основном в земли лесного фонда и в земли населенных пунктов). Кроме сокращения этих земель в РФ существуют следующие проблемы, связанные с использованием земель сельскохозяйственного назначения (таблица 7.1).

Таблица 7.1 – Проблемы управления землями сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации

Проблема	Причины и последствия возникновения
Отсутствие целостной системы земельного управления	Соответствующие функции управления четко не определены между различными органами власти (Минсельхоз РФ, Минприроды РФ, Министерство экономического развития РФ и др.), что в свою очередь препятствует достижению системности и синергетического эффекта

Продолжение таблицы 7.1

<p>Значительное количество земель сельскохозяйственного назначения либо не используются вовсе, либо используется не по назначению, либо используется не эффективно</p>	<p>Часто земли являются средством вложения и сохранения капитала, а не средством производства, а также предоставляются лицам, не имеющим надлежащих компетенций по использованию земель данной категории</p>
<p>Отсутствие подсистемы четкого контроля и надзора за использованием земель сельскохозяйственного назначения и, недостаточно строгая ответственность за соответствующие «земельные правонарушения»</p>	<p>Следствием данной проблемы является нестабильность землепользования, рейдерство особо привлекательных с экономической точки зрения земель, необоснованный перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий, развитие процессов деградации почвы, эрозии земель, их опустынивания, подтопления и т.п.</p>
<p>Проблемы правового регулирования земельно-имущественных отношений, порождаемые их внутренней сложностью</p>	<p>При возникновении земельно-имущественных отношений тесным образом переплетаются публично- и частноправовые отношения. Как следствие, правовое регулирование земельно-имущественных отношений осуществляется нормами как земельного права, так и гражданского права, между которыми в некоторых случаях возникают разногласия</p>
<p>Отсутствие комплексного мониторинга состава земель сельскохозяйственного назначения</p>	<p>Отсутствие полноценных, достоверных, оперативных данных о качественном состоянии земель препятствует установлению объективной кадастровой стоимости и, соответственно, справедливой системы налогообложения</p>
<p>Недостаточная информационная насыщенность кадастра недвижимости</p>	<p>Не проработанность количественного и качественного состава кадастра недвижимости, как следствие, отсутствие в распоряжении органов государственной власти и местного самоуправления достаточной информации о землях сельскохозяйственного назначения, следовательно, для принятия управленческих решений об наиболее эффективном использовании земель сельскохозяйственного назначения</p>

Для разработки системы мер, направленных на устранение отмеченных проблем, необходим анализ зарубежного опыта и национальной практики в управлении землями сельскохозяйственного назначения.

Анализ мирового опыта показывает, что в государствах с развитым сельскохозяйственным производством сочетаются разнообразные инструменты организации и регулирования земельно-имущественных отношений. В них рыночные отношения функционируют в условиях установленных государством ограничений. В основе такого регулирования

лежит система управления землями сельскохозяйственного назначения, признание необходимости территориального планирования, осуществление земельного надзора, а также проведение постоянного мониторинга использования земель сельскохозяйственного назначения и периодической оценки их качества.

В последнее время особое внимание в РФ уделяется совершенствованию государственного земельного надзора и муниципального контроля. С 2016 г., стало значительно проще изымать участки земель сельскохозяйственного назначения у собственников, не использующих их по назначению (или использующих с нарушениями действующего законодательства), и вновь вовлекать их в сельскохозяйственный оборот.

Отдельно необходимо отметить существенные дефекты в нормативно-правовой базе, регулирующей государственный земельный надзор, например, нехватка методических и инструктивных материалов, необходимых для обоснованного проведения проверок в рамках государственного земельного надзора и муниципального контроля. Указанное обстоятельство часто приводит к признанию этих проверок, в судебном порядке, недействительными. Поэтому для осуществления эффективного и своевременного государственного земельного надзора и муниципального контроля необходимо разработать и утвердить на уровне РФ действенный механизм планирования и проведения мероприятий по выявлению нарушений в области земельного законодательства.

В качестве одной из причин ненадлежащего мониторинга земель сельскохозяйственного назначения можно назвать отсутствие в цифровом формате соответствующих карт сельскохозяйственной освоенности территорий, которые содержали бы самую актуальную информацию о границах полей севооборотов, сельскохозяйственных полигонов и т.п. Наличие такой информации является крайне необходимым, поскольку на землях сельскохозяйственного назначения постоянно происходит изменение границ посевных площадей и условий для ведения сельского хозяйства, в том числе свойств почвенного плодородия, а порой и развитие негативных

процессов, например, деградация почвенного покрова.

Во многих субъектах РФ централизованное обновление карт происходит медленно, без учета изменения состояния агроландшафта в интенсивно развивающихся регионах. Отсутствие актуальной картографической основы не позволяет качественно решать поставленные задачи мониторинга земель. Решение обозначенной проблемы без активного государственного участия (в том числе по долевному финансированию, поддержке и контролю процесса создания актуальной картографической основы на основе использования современных геоинформационных систем) на современном этапе представляется невозможным.

Экономическая сущность управления землями сельскохозяйственного назначения формируется системой мер точечного и комплексного воздействия, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей и др. Анализ зарубежного и отечественного опыта управления землями сельскохозяйственного назначения определяет необходимость изучения экономических, физических и иных аспектов, определяющих эффективность управленческих действий и характер государственного регулирования.

Существенные экономические преобразования, изменения законодательного регулирования, усложнение системы функционирования субъектов землепользования определяют необходимость использования принципиально новых подходов к управлению землями сельскохозяйственного назначения. Специфика управленческих действий и сложность в принятии управленческих решений, в виду наличия значительного количества субъектов управления и территориальной дифференциации, требуют использования механизма, обеспечивающего комплексный подход к управлению, на основании взаимосвязи его экономических, правовых и организационных функций. Реализация указанных функций находит свое отражение в вопросах землеустройства, мониторинга состояния земельного фонда, ведения кадастра недвижимости, оценка земель сельскохозяйственного назначения, охраны земель и

обеспечения целевого использования земельных ресурсов, а также распределении прав в отношении земель.

Эти функции не являются исчерпывающим перечнем, однако определяют характер действий в процессе управления земельными ресурсами, а их совокупность свидетельствует о тесной взаимосвязи отдельных направлений деятельности субъектов управления и необходимости учета физических, экономических и качественных параметров земельных ресурсов при выборе оптимальных вариантов использования. Разнонаправленные аспекты управления целесообразно рассматривать в условиях использования механизма, включающего совокупность анализируемых компонентов, обеспечивающего учет всех характеристик объектов управления. Применительно к земельным ресурсам сельскохозяйственного назначения данным вариантом управления выступают как организационно-правовой, так и экономический механизмы [19, 21, 29, 37].

Контрольные вопросы

1. Определение иерархической системы управления земельными ресурсами и недвижимым имуществом в России.
2. Основные методики и технологии проведения мониторинга земель.
3. Проблемы управления землями сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации.
4. Системные показатели повышения эффективности использования земель.
5. Экологические и экономические экспертизы программ, схем и проектов социально-экономического развития территории.
6. Уровни иерархии системы управления земельно-имущественным комплексом страны и их основные элементы.
7. Необходимость охраны земель.
8. Приоритет охраны земель.
9. Система правовых, организационных, экономических и др. мероприятий, направленных на рациональное использование.
10. Способы использования земель сельскохозяйственного назначения.

8 ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ

Практическое задание №1 «Основные теоретические положения системы управления землями с.-х. назначения»

Цель: изучение основных теоретических положений системы управления землями с.-х. назначения.

Вопросы для обсуждения:

1. Земельные ресурсы как объект управления.
2. Категории земель Российской Федерации.
3. Особенности оборота и использования земельных участков в зависимости от категории.
4. Проблемы, возникающие в практической деятельности при переводе земель из одной категории в другую.
5. Орган государственной власти осуществляющий перевод земель из одной категории в другую в отношении земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности.
6. Порядок осуществления уведомления органа государственного кадастрового учета о переводе земельных участков в иную категорию.

Ход обсуждения: преподаватель задаёт студентам вопрос: желающие отвечают. Если нет желающих, преподаватель спрашивает по списку. Для зачёта по практическому занятию необходимо ответить на два вопроса не менее. Также студенты к данному занятию готовят реферат по темам, заранее выданным преподавателем. Автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее. Только в этом случае реферат считается зачтенным.

Ситуационные задания:

Задание 1. Представьте презентационный материал:

- 1) о наличии земель по категориям и угодьям;

2) о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности на территориях городских и сельских поселений юга Тюменской области.

Вопросы для самоконтроля:

1. Понятие «управление землями с.-х. назначения».
2. Объект и субъект, предмет управления землями с.-х. назначения.
3. Цели, задачи и виды управления данной категорией земель.
4. Основные этапы принятия решений и методы их реализации по управлению землями с.-х. назначения.
5. Природные, экономико-социальные, производственные свойства земли.
6. Роль земли в различных сферах деятельности человека.
7. Земля как недвижимость, объект собственности как политическое и правовое пространство.
8. Способы и методы регулирования земельных отношений.
9. Взаимосвязь между отношениями собственников и хозяйственным использованием земель.
10. Понятие государственного регулирования земельных отношений.
11. Содержание, задачи, основные принципы ГРЗО.
12. Содержание механизма экономического регулирования земельных отношений.
13. Требования, предъявляемые к механизму экономического регулирования земельных отношений.
14. Экологические аспекты земельных отношений.

Практическое задание №2 «Основные методы управления землями с.-х. назначения»

Цель: изучение основных методов управления землями с.-х. назначения.

Вопросы для обсуждения:

1. Случаи предоставления земельных участков гражданам бесплатно, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.
2. Принципы оборота сельскохозяйственных земель.
3. Процедура подготовки и утверждения проекта межевания земельного участка.
4. Орган исполнительной власти, являющийся арендодателем земельных участков, находящихся в государственной (муниципальной) собственности.
5. Случаи предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, юридическим лицам и гражданам без проведения торгов (конкурсов, аукционов).
6. Порядок осуществления процедуры информирования собственников и арендаторов земельных участков о возможном изъятии у них данных участков для государственных или муниципальных нужд.
7. Требования, предъявляемые к физическому лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера.
8. Случаи аннулирования квалификационного аттестата кадастрового инженера.
9. Информация для включения в государственный реестр кадастровых инженеров.
10. Форма осуществления деятельности кадастрового инженера.
11. Процедура лицензирования деятельности на землеустроительные работы.
12. Содержание внутрихозяйственного землеустройства.
13. Случаи осуществления землеустройства в обязательном порядке.

14. Мероприятия осуществляются при проведении землеустройства.

15. Задачи формирования государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

16. Порядок согласования и утверждения землеустроительной документации.

Ход обсуждения: преподаватель задаёт студентам вопрос: желающие отвечают. Если нет желающих, преподаватель спрашивает по списку. Для зачёта по практическому занятию необходимо ответить на два вопроса не менее. Также студенты к данному занятию готовят реферат по темам, заранее выданным преподавателем. Автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее. Только в этом случае реферат считается зачтенным.

Ситуационные задания:

Задание 1. Раскройте содержание работ по изучению состояния земель и заполните таблицу 8.1.

Таблица 8.1 – Виды работ по изучению состояния земель

Виды работ по изучению состояния земель	Содержание
Проведение обследований	
Оценка качества земель	

Задание 2. Составьте перечень и дайте характеристику основным видам землеустроительной документации.

Задание 3. Составьте схему процедуры включения землеустроительной документации в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Задание 4. Прокомментируйте основные положения договора подряда на выполнение кадастровых работ.

Задание 5. Представьте схему процедуры согласования местоположения границ земельных участков.

Задание 6. Представьте перечень геодезических и картографических работ, включаемых в состав лицензируемого вида деятельности.

Задание 7. Выявите лицензионные требования, предъявляемые к соискателю лицензии на осуществление геодезических и картографических работ.

Вопросы для самоконтроля:

1. Задачи и содержание государственного мониторинга земель.
2. Методы проведения государственного мониторинга земель.
3. Понятие Единого государственного реестра недвижимости.
4. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
5. Содержание землеустройства.
6. Организация и порядок проведения землеустройства.
7. Система землеустройства.
8. Задачи землеустройства.
9. Связь землеустройства с перспективами экономического и социального развития.
10. Экономическое обоснование и эффективность землеустройства.

Практическое задание №3 «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения»

Цель: рассмотрение особенностей Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Вопросы для обсуждения:

1. Уполномоченный орган и порядок проведения государственной кадастровой оценки земель.
2. Процедура оспаривания кадастровой стоимости земли.

Ситуационные задания:

Задание 1. Определение удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) земель сельскохозяйственного назначения.

Рассчитайте удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по одной из почвенных разностей Тюменского муниципального района Тюменской области. Исходные данные по вариантам представлены в таблицах 8.2 – 8.4.

Таблица 8.2 – Нормативная урожайность культур

Вариант	Тип почвы (почвенная разность)	Нормативная урожайность (Ун), ц/га							
		Ун зерновых культур	Ун кукурузы	Ун однолетних трав	Ун многолетних трав	Ун картофеля	Ун сенокоса	Ун пастбища	Ун рапса
1	Дерново-сильнопodzолистая супесчаная (0030)	9,6044	12,4857	14,0224	16,3275	76,8352	4,0338	4,0338	5,2824
2	Светло-серая лесная глеевая среднесуглинистая (20051)	10,4788	13,6224	15,2990	17,8140	83,8304	4,4011	4,4011	5,7633
3	Серая лесная глееватая среднесуглинистая (20080)	12,0023	15,6030	17,5234	20,4039	96,0184	5,0410	5,0410	6,6013
4	Торфяно-глеевая низинная (10091)	10,6837	13,8888	15,5982	18,1623	85,4696	4,4872	4,4872	5,8760
5	Серая лесная оподзоленная тяжелосуглинистая (20095)	19,9118	25,8853	29,0712	33,8501	159,2944	8,3630	8,3630	10,9515
6	Темно-серая лесная тяжелосуглинистая (0115)	20,2152	26,2798	29,5142	34,3658	161,7216	8,4904	8,4904	11,1184
7	Чернозём оподзоленный маломощный среднегумусный среднесуглинистый (10157)	13,5334	17,5934	19,7588	23,0068	108,2672	5,6840	5,6840	7,4434
8	Чернозёмно-луговая маломощная среднегумусная среднесуглинистая (20533)	27,5965	35,8755	40,2909	46,9141	220,7720	11,5905	11,5905	15,1781
9	Луговая маломощная среднегумусная тяжелосуглинистая (10844)	14,9037	19,3748	21,7594	25,3363	119,2296	6,2596	6,2596	8,1970
10	Луговая карбонатная маломощная среднегумусная тяжелосуглинистая (10849)	17,9780	23,3714	26,2479	30,5626	143,8240	7,5508	7,5508	9,8879

Продолжение таблицы 8.2

11	Луговая солончаковая маломощная среднегумусная среднесуглинистая (10857)	20,8263	27,0742	30,4064	35,4047	166,6104	8,7470	8,7470	11,4545
12	Лугово-болотная перегнойная тяжелосуглинистая (0873)	23,8476	31,0019	34,8175	40,5409	190,7808	10,0160	10,0160	13,1162
13	Алювиальная дерновая (обычная) тяжелосуглинистая (0881)	21,1500	27,4950	30,8790	35,9550	169,2000	8,8830	8,8830	11,6325
14	Сильноподзолистая супесчаная (10005)	12,4791	16,2228	18,2195	21,2145	99,8328	5,2412	5,2412	6,8635
15	Темно-серая лесная легкосуглинистая (0117)	14,9955	19,4942	21,8934	25,4924	119,9640	6,2981	6,2981	8,2475
16	Солодь луговая среднесуглинистая (0838)	19,5793	25,4531	28,5858	33,2848	156,6344	8,2233	8,2233	10,7686
17	Алювиальная дерновая слаборазвитая легкосуглинистая (40878)	14,5840	18,9592	21,2926	24,7928	116,6720	6,1253	6,1253	8,0212
18	Алювиальная дерновая легкосуглинистая (20882)	18,8973	24,5665	27,5901	32,1254	151,1784	7,9369	7,9369	10,3935
19	Алювиальная луговая маломощная тяжелосуглинистая (10907)	25,0233	32,5303	36,5340	42,5396	200,1864	10,5098	10,5098	13,7628
20	Луговая солончаковатая маломощная среднегумусная тяжелосуглинистая (10854)	14,4527	18,7885	21,1009	24,5696	115,6216	6,0701	6,0701	7,9490

Таблица 8.3 – Данные по типу севооборота

Вариант	Тип почвы (почвенная разность)	Севооборот											
		Пшеница яровая	Ячмень	Озимая рожь	Овес	Рапс	Кукуруза на силос	Травы однолет- ние	Травы многолет- ние	Карто- фель	Сено- кос	Пастби- ще	Пар
1	Дерново- сильноподзолистая супесчаная (0030)	-	-	-	-	-	-	0,50	0,50	-	-	-	-
2	Светло-серая лесная глеевая среднесуглинистая (20051)	0,4	0,2	-	-	-	-	0,2	0,2	-	-	-	-
3	Серая лесная глееватая среднесуглинистая (20080)	0,2	0,2	-	0,2	-	-	0,3	-	0,1	-	-	-
4	Торфяно-глеевая низинная (10091)	-	-	-	-	-	-	0,5	0,5	-	-	-	-
5	Серая лесная оподзоленная тяжелосуглинистая (20095)	0,2	-	0,2	-	-	-	0,3	0,15	0,1	-	-	0,05
6	Темно-серая лесная тяжелосуглинистая (0115)	0,2	0,2	0,1	0,1	0,15	-	0,20	-	-	-	-	0,05
7	Чернозём оподзоленный маломощный среднегумусный среднесуглинистый (10157)	0,3	-	-	-	-	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-
8	Чернозёмно-луговая маломощная среднегумусная среднесуглинистая (20533)	0,2	0,2	0,1	0,1	0,05	-	0,20	0,10	-	-	-	0,05
9	Луговая маломощная среднегумусная тяжелосуглинистая (10844)	-	0,2	-	-	-	0,2	0,4	0,2	-	-	-	-
10	Луговая карбонатная маломощная среднегумусная тяжелосуглинистая (10849)	-	0,3	0,15	0,1	-	0,2	-	0,2	-	-	-	0,05

Продолжение таблицы 8.3

11	Луговая солончаковая маломощная среднегумусная среднесуглинистая (10857)	0,1	0,2	0,1	-	-	-	0,3	0,3	-	-	-	-
12	Лугово-болотная перегнойная тяжелосуглинистая (0873)	0,2	0,2	0,1	-	0,1	-	0,2	0,2	-	-	-	-
13	Алювиальная дерновая (обычная) тяжелосуглинистая (0881)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5	0,5	-
14	Сильнопodzолистая супесчаная (10005)	-	-	-	-	-	-	0,50	0,50	-	-	-	-
15	Темно-серая лесная легкосуглинистая (0117)	0,2	0,2	-	-	0,2	0,2	0,2	-	-	-	-	-
16	Солодь луговая среднесуглинистая (0838)	-	0,1	0,1	0,3	0,15	-	0,25	0,1	-	-	-	-
17	Алювиальная дерновая слаборазвитая легкосуглинистая (40878)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5	0,5	-
18	Алювиальная дерновая легкосуглинистая (20882)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5	0,5	-
19	Алювиальная луговая маломощная тяжелосуглинистая (10907)	-	-	-	-	-	-	0,5	0,5	-	-	-	-
20	Луговая солончаковатая маломощная среднегумусная тяжелосуглинистая (10854)	0,1	0,2	0,1	-	-	-	0,3	0,3	-	-	-	-

Таблица 8.4 – Рыночная цена реализации сельскохозяйственных культур

Рыночная цена реализации культур, руб./ц											
Пшеница яровая	Ячмень	Озимая рожь	Овес	Солома	Кукуруза на силос	Травы однолетние	Травы многолетние	Картофель	Сенокос	Пастбище	Рапс
856	824	862	744	150	220	213	213	932	213	213	2500

Последовательность выполнения задания:

1. Определение базового валового дохода.

Базовый валовый доход (ВД) на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры рассчитывается как произведение её нормативной урожайности (таблица 8.2) на прогнозируемую цену реализации этой культуры (таблица 8.4).

$$ВД = У_n \times Ц, \quad (8.1)$$

ВД – базовый валовый доход, руб./га;

У_n – нормативная урожайность оценочной культуры, ц/га;

Ц – прогнозируемая цена реализации продукции оценочной культуры, руб./ц.

2. Определение удельного валового дохода с учетом типа севооборота.

Помимо базового дохода определяется удельный валовый доход, который зависит от типа севооборота. Рассчитывается только по тем культурам, которые задействованы в севообороте с учетом их доли (таблица 8.3).

3. Расчет затрат на возделывание, уборку сельскохозяйственных культур и поддержание плодородия почв.

Определение затрат на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции производится на основе технологических карт и среднегодовых рыночных цен исходя из анализа среднегодовых рыночных цен, сложившихся за трех – пятилетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости, с учетом индексации этих цен на дату определения кадастровой стоимости.

Технологические карты устанавливают фактические (при отсутствии - статистические) затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и прочие затраты в натуральном выражении.

Величина затрат на единицу площади для каждого севооборота определяется как сумма произведений удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур и площади полей, занятых этими культурами, поделенная на общую площадь полей в севообороте.

При расчете затрат в обязательном порядке должны учитываться затраты на поддержание плодородности почв для каждого севооборота (таблица 8.5).

Таблица 8.5 – Данные по затратам на возделывание, уборку сельскохозяйственных культур и поддержание плодородия почв

Вариант	Тип почвы	Затраты на возделывание, уборку сельскохозяйственных культур и поддержание плодородия почв, руб./га
1	Дерново-сильнопodzолистая супесчаная	2 690,54
2	Светло-серая лесная глеевая среднесуглинистая	7 039,44
3	Серая лесная глееватая среднесуглинистая	14 123,81
4	Торфяно-глеевая низинная	2 992,89
5	Серая лесная оподзоленная тяжелосуглинистая	21 494,06
6	Темно-серая лесная тяжелосуглинистая	14 387,98
7	Чернозём оподзоленный маломощный среднегумусный среднесуглинистый	13 960,01
8	Чернозёмно-луговая маломощная среднегумусная среднесуглинистая	17 314,79
9	Луговая маломощная среднегумусная тяжелосуглинистая	5 567,89
10	Луговая карбонатная маломощная среднегумусная тяжелосуглинистая	9 922,02

11	Луговая солончаковая маломощная среднегумусная среднесуглинистая	10 375,91
12	Лугово-болотная перегнойная тяжелосуглинистая	15 271,49
13	Алювиальная дерновая (обычная) тяжелосуглинистая	1 574,97
14	Сильнопodzолистая супесчаная	3 495,86
15	Темно-серая лесная легкосуглинистая	9 865,92
16	Солодь луговая среднесуглинистая	12 826,47
17	Алювиальная дерновая слаборазвитая легкосуглинистая	1 086,03
18	Алювиальная дерновая легкосуглинистая	1 407,22
19	Алювиальная луговая маломощная тяжелосуглинистая	7 009,92
20	Луговая солончаковатая маломощная среднегумусная тяжелосуглинистая	7 200,49

4. Расчет удельного показателя земельной ренты.

Расчет удельного показателя земельной ренты (УПЗР) определяется как разность между удельным валовым доходом и затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур.

5. Определение коэффициента капитализации земельной ренты.

Коэффициент капитализации определяется на основе среднерыночного соотношения земельной ренты (дохода) и рыночной цены земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Оценка производилась методом кумулятивного построения (суммирования). Выбор метода связан с тем, что в настоящее время отсутствуют достоверные статистические сведения о результатах рыночных сделок по продаже и сдаче в аренду в данном секторе рынка (сельскохозяйственные угодья: пашни, сенокосы, пастбища).

Для расчета кадастровой стоимости принят коэффициент капитализации равный 13,85% (0,1385).

6. Расчет удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) для почвенной разновидности.

Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) по почвенным разновидностям определяется как отношение удельного показателя земельной ренты (дохода) к коэффициенту капитализации.

Таблица 8.6 – Шаблон таблицы для расчета удельного показателя кадастровой стоимости почв

Наименование почвенной разновидности	УВД, руб./га	Затраты, руб./га	УПЗР, руб./га	УПКС почв, руб./га	УПКС почв, руб./кв.м

Удельный показатель кадастровой стоимости земель муниципального района определяется как сумма взвешенных по площади удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей.

Вопросы для самоконтроля:

1. Назначение государственной кадастровой оценки земель.
2. Правовые основы государственной кадастровой оценки земель.
3. Методики государственной кадастровой оценки земель.
4. Порядок рассмотрения и утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель.
5. Использование результатов государственной кадастровой оценки земель.
6. Уполномоченный орган исполнительной власти по организации проведения государственной кадастровой оценки земель.

Практическое задание №4 «Государственный надзор и земельный контроль за землями с.-х. назначения»

Цель: рассмотрение особенностей Государственного надзора и процедуры земельного контроля на землях с.-х. назначения.

Вопросы для обсуждения:

1. Нарушения федеральных законов и иных нормативных правовых актов выявляются при системе мер, проводимых органами государственного земельного надзора.

2. Система мер, проводимых органами государственной власти Российской Федерации, направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений федеральных законов и иных нормативных правовых актов.

Ситуационные задания:

Задание 1. Решить задачу: При строительстве филиала завода «Электросталь» возник вопрос о переводе 10 га сельскохозяйственных земель, находящихся в муниципальной собственности районного центра, а также об использовании для целей указанного строительства 5 га земель государственного запаса, находящегося в пределах района. Районный орган местного самоуправления принял соответствующее решение, но областной прокурор посчитал это решение противозаконным. Поясните решение прокурора.

Задание 2. Решить задачу: На значительной части посевных площадей сельхозкооператива распространились сорные растения с полосы отвода проходящей рядом железной дороги. Для борьбы с сорняками средств у кооператива не было. Председатель кооператива обратился в управление железной дороги с требованием о выполнении железной дорогой обязанностей по охране земель, в частности по борьбе с сорняками. Управление отказалось выполнить требование. Председатель кооператива обратился в территориальный отдел Роснедвижимости с жалобой на управление. Входит

ли в обязанность железнодорожного управления охрана земель за пределами полосы отвода? Какое решение примет территориальный отдел Роснедвижимости?

Задание 3. Решить задачу: Несмотря на многократные предупреждения госземинспектора передвижная механизированная колонна без установления границ земельного участка в натуре и получения документов, удостоверяющих право на землю, ведет разработку каменного карьера на землях сельскохозяйственного назначения. Кроме того, мехколонна не проводит рекультивацию использованных для карьера участков в двух соседних хозяйствах. Госземинспектор постановил наложить на руководителя мехколонны штраф. Кто, в каком порядке и размере может наложить штраф за совершение земельных правонарушений?

Задание 4. Решить задачу: Строительному управлению из земель сельскохозяйственной организации «Нива» был отведен в пользование участок в 3 га сроком на 2 года для складских помещений. По окончании срока временного пользования строительное управление возвратило «Ниве» участок, но не привело его в пригодное для использования состояние. Сельскохозяйственная организация за счет своих средств и сил восстановила нарушенный участок. Прокурор района предъявил в арбитражный суд иск в интересах «Нивы» о взыскании со строительного управления стоимости затрат на восстановление нарушенных земель. Каковы права и обязанности землепользователя по рекультивации земель? Какая ответственность предусмотрена за невыполнение обязанностей по рекультивации земель?

Вопросы для самоконтроля:

1. Назначение земельного надзора (контроля).
2. Виды земельного надзора (контроля).
3. Органы, осуществляющие земельный контроль.
4. Виды ответственности за земельные правонарушения.
5. В рамках осуществления государственного земельного надзора, какие могут проводиться мероприятия.

Практическое задание №5 «Организационно-правовое регулирование земельных отношений»

Цель: рассмотрение организационно-правового регулирования земельных отношений.

Вопросы для обсуждения:

1. Функции осуществления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).
2. Задачи государственной политики в сфере управления земельным фондом.
3. Функции органов управления земельными ресурсами.
4. Основные задачи государственной системы управления землями сельскохозяйственного назначения.
5. Особенности управления землями с.-х. назначения на различных административно-территориальных уровнях (структура, методы, формы управления землями на федеральном, региональном и местном уровнях).

Ход обсуждения: преподаватель задаёт студентам вопрос: желающие отвечают. Если нет желающих, преподаватель спрашивает по списку. Для зачёта по практическому занятию необходимо ответить на два вопроса не менее. Также студенты к данному занятию готовят реферат по темам, заранее выданным преподавателем. Автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее. Только в этом случае реферат считается зачтенным.

Ситуационные задания:

Задание 1. Составьте схему организационной структуры Росреестра.

Задание 2. Выявите полномочия в сфере земельных отношений Департамента земельных отношений и градостроительства г. Тюмени.

Задание 3. Составьте схему организационной структуры системы управления землями поселений и других административных территорий.

Задание 4. Определите основные задачи отдела земельно-имущественных отношений администрации Тюменской области

Вопросы для самоконтроля:

1. Организационно-структурные блоки системы управления землями с.-х. назначения.
2. Функции органов управления землями с.-х. назначения.
3. Классификация источников права.
4. Понятие «норма права».
5. Понятие «закон».
6. Основные источники земельного права.
7. Основные направления формирования правового механизма системы управления землями с.-х. назначения.
8. Содержание системы государственного управления земельными ресурсами, ее задачи и механизм.
9. Компетенция федеральных органов законодательной власти в области земельных отношений.
10. Компетенция правительства РФ в области земельных отношений.
11. Компетенция других федеральных органов исполнительной власти в области земельных отношений.
12. Компетенция органов законодательной власти субъектов Федерации в области земельных отношений.
13. Компетенция органов исполнительной власти субъектов Федерации в области земельных отношений.
14. Компетенция органов местного самоуправления в области земельных отношений.
15. Организационная структура Росреестра.
16. Полномочия Росреестра по управлению землями с.-х. назначения.
17. Функции Росреестра по управлению землями с.-х. назначения.

Практическое задание №6 «Экономический механизм управления землями сельскохозяйственного назначения»

Цель: изучение экономического механизма управления землями сельскохозяйственного назначения.

Вопросы для обсуждения:

1. Основные формы платы за землю и, в частности, за земли с.-х. назначения.
2. Формирование рыночного оборота недвижимости.
3. Кредитно-финансовая политика обеспечения земельно-имущественных отношений.

Ход обсуждения: преподаватель задаёт студентам вопрос: желающие отвечают. Если нет желающих, преподаватель спрашивает по списку. Для зачёта по практическому занятию необходимо ответить на два вопроса не менее. Также студенты к данному занятию готовят реферат по темам, заранее выданным преподавателем. Автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее. Только в этом случае реферат считается зачтенным.

Ситуационные задания:

Задание 1. Одним из показателей повышения уровня эффективности использования земель является увеличение объема дохода от земельного налога и арендной платы, поступающих ежегодно в местный бюджет. Необходимо рассчитать сумму земельного налога и арендной платы выбранного земельного участка.

Задание 2. Решить задачу: В июле 2024 г. Иванов И.А. зарегистрировал право собственности на земельный участок, расположенный в Тюменской области. Удельный показатель кадастровой стоимости для рассматриваемого земельного участка составляет 2 570 руб. Площадь участка – 800 м². Налоговая ставка предусмотрена в размере 0,2%. Определить величину земельного налога за 2024 г.

Задание 3. Решить задачу: Земельный участок из муниципальных земель предоставляется в аренду. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, СНТ «Искра-2», ул. Северная, уч. №5 равен 205 руб./м² в год, площадь земельного участка 600 кв. м. Коэффициенты детализации, учитывающие специфику осуществления деятельности на земельном участке, равен 0,8. Дополнительных сведений о земельном участке нет. Рассчитать годовую арендную плату за данный земельный участок.

Вопросы для самоконтроля:

1. Налогообложение земель с.-х. назначения.
2. Задачи земельных платежей.
3. Система экономических регуляторов управления землями с.-х. назначения.
4. Основные положения формирования земельной ренты.
5. Земельный налог, как основная форма платы за землю.
6. Порядок расчета земельного налога для земель с.-х. назначения.
7. Порядок расчета арендной платы для земель с.-х. назначения.

Практическое задание №7 «Разработка цифровой почвенной карты»

Цель: разработка цифровой (векторной) почвенной карты.

Вопросы для обсуждения:

1. Роль и значение ГИС-технологий при разработке векторных карт.
2. Определение векторной почвенной карты.
3. Роль почвенной карты в управлении земельными ресурсами.

Ситуационные задания:

Задание 1. Откройте необходимые базовые слои – «Границы_землепользования», «Водные_объекты», «Производственные_объекты», «Транспортная_инфраструктура» и «Населённые_пункты», созданные при векторизации землепользования, либо рабочий набор «Карта» из папки «Почвенная карта».

Примечание: если данные слои у вас отсутствуют, то необходимо зарегистрировать растровое изображение по границам вашего землепользования, используя для этого таблицу «Граница_сельск_поселения_пр». Создайте слои, с соблюдением структуры и стиля оформления, и оцифруйте растровое изображение вашего землепользования.

Задание 2. Зарегистрируйте растровое изображение «Почвы_Казанского_района», в соответствии с выбранной картографической проекцией и системой координат. Регистрацию проведите с помощью привязки растрового изображения к определенным точкам, извлекая координаты контрольных точек из векторной основы землепользования.

Задание 3. Создайте тематические слои для формирования почвенной карты «Почвы», «Механический состав», «Граница почвенной разности», используя общую структуру (рисунок 8.1), для таблицы «Почвы» к общей структуре таблицы добавьте поле – *Индекс*; тип – *Символьное*; знаков – 20.

Поля	Тип
ID	Целое
Наименование	Символьное(50)
Площадь	Десятичное(20,2)

Рисунок 8.1 – Общая структура таблиц

Задание 4. Используя зарегистрированное растровое изображение «Почвы_Казанского_района» в качестве подложки, векторизуйте почвенные разности, попавшие в границы вашего землепользования.

Задание 5. Заполните в таблицах пространственные и атрибутивные данные для созданных графических объектов почв и механического состава. Для заполнения таблицы используйте в качестве источника информации растровую подложку и документ с базой данных «Агрохим_состав».

Примечание: в соответствии с документом «Агрохим_состав» перестройте структуру таблицы «Почвы», добавляя необходимые колонки и внесите информацию.

Задание 6. Автоматически подпишите графические объекты векторной карты из таблиц «Водные_объекты», «Населённые_пункты», «Почвы», используя текст из колонки, согласно тематике. Далее задайте стиль подписи: шрифт – Times New Roman, размер – 12, цвет текста – чёрный, фон – кайма (цвет – белый). В правилах подписывания выставите положение подписи – по середине, и выберите пункт «Автоматическое размещение подписи в полигоне».

Задание 7. Рекомендуемые требования к оформлению стиля графических объектов в тематическом слое (разработаны на основе почвенной карты юга Тюменской области Л.Н. Каретина) представлены в файле «Стилистика» в папке «Почвенная карта».

Задание 8. Расположите тематические слои в проводнике согласно общепринятым требованиям: точечные объекты и текст вверху, далее линейные объекты и в низу площадные объекты, а при необходимости задайте слоям прозрачность (файл «Стилистика»).

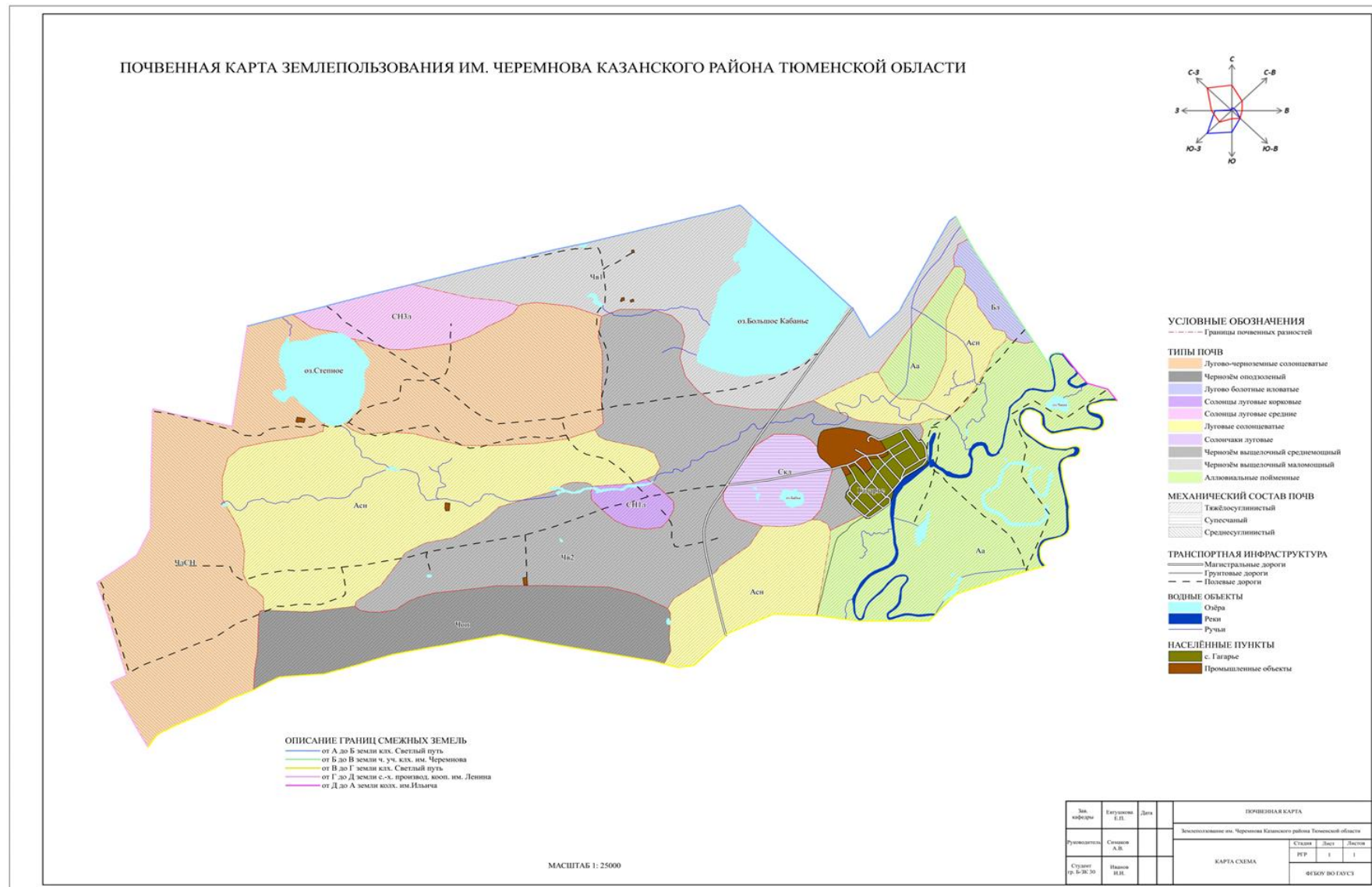


Рисунок 8.2 – Почвенная карта землепользования

Задание 9. Для таблиц «Населенные_пункты», «Водные_объекты», «Почвы» и «Механический_состав» заполните колонку «Площадь». Для вычисления площади используйте команды «Обновить колонку» и функцию «Area».

Задание 10. Создайте легенду и сформируйте макет-печати карты, как представлено на рисунке 8.2.

Итогом выполненной технологии является цифровая почвенная карта землепользования (рисунок 8.2). Данная карта послужит основой для проведения пространственного анализа, на основании которого будут выявлены деграционные процессы (засоление, заболачивание) и разработаны соответствующие тематические карты с помощью команды «Добавить тематику».

Вопросы для самоконтроля:

1. Преимущества и недостатки растровой и векторной карт.
2. Основные этапы разработки векторных карт.
3. Способы регистрации растровых изображений.
4. Отличия векторной и растровой модели данных.
5. Требования к оформлению макета-печати карты.
6. Виды пространственного анализа данных.
7. Формирования базы данных.
8. Создание легенды карты.
9. Создание и работа с векторными объектами.
10. Требования к стилистическому оформлению карты.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 №7-ФЗ (ред. от 01.01.2024) – [Электронный ресурс]. – <https://www.consultant.ru/>.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 19.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.07.2023) – [Электронный ресурс]. – <http://www.garant.ru>.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2024) – [Электронный ресурс]. – <http://www.garant.ru>.
4. Асташкин А.П. Социально-экономическая сущность землеустройства в условиях районных агропромышленных объединений /А.П. Асташкин // «Вильнюс». – 2017. – 79 с.
5. Алакоз В.В. Землеустройство, земельные отношения, проблемы и решения / В.В. Алакоз, В.В. Никонов // Материалы Международной научно-практической конференции в рамках пленарного заседания совета УМО вузов по образованию землеустройства и кадастров. – М.: ГУЗ, 2016. – С. 6-18.
6. Береговских А.Н. Управление развитием территории и градостроительная документация / А.В. Дударев, И.М. Пеньевский, Д.В. Шинкевич. – Омск.: «Град», 2008. – 213 с.
7. Березко О.В., Кочубей С.А. Основные факторы формирования устойчивого землепользования сельскохозяйственных организаций / Березко О.В., Кочубей С.А. // Молодой ученый. - 2016. - №6.3. - С. 7-10.
8. Баянова А.А. Управление земельными ресурсами: учебное пособие / А.А. Баянова. – Иркутск: Иркутский ГАУ, 2018. – 140 с. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/143170> (дата обращения: 19.10.2024).
9. Быкова В.А. Павлова; под редакцией М.А. Сулин. – 6-е изд., стер. – Санкт-Петербург: Лань, 2023. – ISBN 978-5-507-47258-1. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/349985> (дата обращения: 12.09.2024). – Режим доступа: для авториз. пользователей. – С. 345.

10. Воробьев А.В. Управление земельными ресурсами: учебное пособие / А.В. Воробьев, Е.В. Акутнева. – Волгоград: Волгоградский ГАУ, 2015. – 212 с. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/76647> (дата обращения: 05.10.2024). – Режим доступа: для авториз. пользователей.
11. Волков А.В. Географические информационные системы: учебное пособие / А.В. Волков, М.М. Орехов. – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. – 76 с.
12. Варламов А.А. Государственный кадастр недвижимости / А.А. Варламова, С.А. Гальченко. – М.: КолосС, 2013. – 679 с.
13. Волков С.Н. Правовое и экономическое стимулирование работ по землеустройству в целях освоения, организации рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения / Волков С.Н. // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – №4 (147). – С. 6-11.
14. Волков С.Н., Липски С.А. Правовые и землеустроительные меры по вовлечению неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот и обеспечение их эффективности использования / С.Н. Волков, С.А. Липски // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – №4 (145). – С. 5-10.
15. Волков С.Н. Землеустройство. Учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений. / С.Н. Волков, В.С. Кислов / М.: ГУЗ, 2017. – 992 с.
16. Волкова В.Н. Автоматизированные информационные системы в высшей школе: история и перспективы / В.Н. Волкова, Ю.А. Голуб. – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, 2011. – 112 с.
17. ГИС в кадастровой деятельности: учебное пособие / Е. Г. Толстов, Н.В. Канашин, О.М. Матэр, В.Е. Божбов. – Санкт-Петербург: СПбГЛТУ, 2023. – 136 с. – ISBN 978-5-9239-1439-9. – Текст: электронный // Лань: электронно-

библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/393908> (дата обращения: 19.10.2024).

18. Единый государственный реестр недвижимости: основы кадастра недвижимости, кадастровая деятельность, учетно-регистрационные действия: учебное пособие / В.А. Махт, О.Н. Долматова, Л.Н. Гилёва [и др.]. – Омск: Омский ГАУ, 2023. – 220 с. – ISBN 978-5-907687-46-2. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/369203> (дата обращения: 19.10.2024).

19. Евтушкова Е.П. Формирование устойчивого развития муниципальных районов южной лесостепной зоны Тюменской области / Е.П. Евтушкова, Т.В. Симакова, А.А. Матвеева. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2023. – 174 с. – ISBN 978-5-98346-117-8. – EDN YUZQYL.

20. Елисеева Н.С. Мониторинг и охрана земель: учебное пособие / Н.С. Елисеева, А.В. Банкрутенко. – Омск: Омский ГАУ, 2023. – 150 с. – ISBN 978-5-89764-885-6. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/326474> (дата обращения: 19.10.2024).

21. Зверева Л.А. Землеотвод и управление земельными участками: учебно-методическое пособие / Л.А. Зверева. – Брянск: Брянский ГАУ, 2020. – 50 с. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/172066> (дата обращения: 02.10.2024). – Режим доступа: для авториз. пользователей.

22. Махт В.А. Учет и оценка сельскохозяйственных земель по качеству и видам использования: учебное пособие / В.А. Махт, В.А. Руди, Н.В. Осинцева. – Омск: Омский ГАУ, 2017. – 71 с. – ISBN 978-5-89764-629-6. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/119218> (дата обращения: 04.10.2024). – Режим доступа: для авториз. пользователей.

23. Мониторинг земель как инструмент контроля деградационных процессов почв / Н.И. Клостер, N.I. Kloster, В.В. Лоткова [и др.] // Инновации в АПК: проблемы и перспективы. – 2022. – № 2 (34). – С. 115-122. – ISSN 2311-

9535. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/journal/issue/338099> (дата обращения: 13.09.2024). – Режим доступа: для авториз. пользователей. – С. 2.).

24. Милёхина О.В. Информационные системы: теоретические предпосылки к построению: учебное пособие / О.В. Милёхина, Е.Я. Захарова, В.А. Титова. – Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет, 2014. – 283 с.

25. Особенности оценки стоимости земли: учебно-методическое пособие / составители Е.А. Кони́на, Н.Б. Пименова. – Ижевск: УдГАУ, 2020. – 107 с. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/209042> (дата обращения: 07.10.2024). – Режим доступа: для авториз. пользователей.

26. Официальный сайт ESTI MAP / Руководство пользователя – [Электронный ресурс] – <https://mapinfo.ru/resources/download>.

27. Прогнозирование и планирование: учебное пособие / составители Г. Е. Мекуш [и др.]. – Кемерово: КемГУ, 2023. – 112 с. – ISBN 978-5-8353-2991-5. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/385001> (дата обращения: 19.10.2024).

28. Петлина Е.М. Информационные технологии в профессиональной деятельности: учебное пособие для СПО / Е.М. Петлина, А.В. Горбачев. – Саратов: Профобразование, 2021. – 111 с.

29. Рогатнев Ю.М. Управление земельными ресурсами: учебное пособие / Ю.М. Рогатнев, Т.А. Филиппова. — Омск: Омский ГАУ, 2018. — 112 с. — ISBN 978-5-89764-722-4. — Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/111408> (дата обращения: 19.10.2024).

30. Руденко Л.Г. Прогнозирование и планирование: учебное пособие / Л.Г. Руденко, Т.А. Бурцева. – Москва: МУИВ, 2023. – 281 с. – ISBN 978-5-9580-0673-1. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/433745> (дата обращения: 19.10.2024).

31. Рацен С.С., Матвеева А.А., Евтушкова Е.П., Симакова Т.В. и др. (сост.) Основы картографии Учебное пособие. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2021. – 197 с.

32. Совершенствование земельных отношений в аграрном секторе экономики: монография / Л.В. Сергеева, Т.Ю. Борисова, С.Г. Митин, А.Е. Шамин. – Нижний Новгород: НГИЭУ, 2024. – 232 с. – ISBN 978-5-91592-120-6. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/421868> (дата обращения: 05.10.2024). – Режим доступа: для авториз. пользователей.

33. Симашева Д.В. Уточнение границ земельных участков путем проведения землеустроительной экспертизы / Д.В. Симашева, Т.В. Симакова, А.В. Симаков // ДОСТИЖЕНИЯ МОЛОДЕЖНОЙ НАУКИ для АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА: Сборник материалов LVI научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых, Тюмень, 14–18 марта 2022 года. Том Часть 2. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2022. – С. 752-759. – EDN HZBGTH.

34. Сулин М.А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель / М.А. Сулин, Е.Н. Быкова, В.А. Павлова; под редакцией М.А. Сулин. – 6-е изд., стер. – Санкт-Петербург: Лань, 2023. – ISBN 978-5-507-47258-1. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/349985> (дата обращения: 12.09.2024). – Режим доступа: для авториз. пользователей. – С. 354

35. Совершенствование организационного механизма формирования объектов кадастрового учета на землях сельскохозяйственного назначения: монография / А.А. Харитонов, Е.Ю. Колбнева, С.С. Викин [и др.]; под редакцией А. А. Харитонова. – Воронеж: ВГАУ, 2015. – 220 с. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/178849> (дата обращения: 06.10.2024). – Режим доступа: для авториз. пользователей.

36. Шамин А.Е. Развитие воспроизводственных процессов и рынка сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики: монография /

А.Е. Шамин, Н.Е. Ребяткина, Т.Ю. Борисова. – Нижний Новгород: НГИЭУ, 2023. – 284 с. – ISBN 978-5-91592-114-5. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/421883> (дата обращения: 15.10.2024). – Режим доступа: для авториз. пользователей.

37. Управление землепользованием: учебное пособие / В.Л. Баденко, В.Л. Богданов, В.В. Гарманов, Г.К. Осипов; под редакцией В.Л. Богданова. – Санкт-Петербург: СПбГУ, 2017. – 298 с. – ISBN 978-5-288-05769-4. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/105363> (дата обращения: 19.10.2024).

38. Хасай Н.Ю. Управление земельными ресурсами: учебное пособие / Н.Ю. Хасай, М.С. Мельник, А.В. Лошаков. – Ставрополь: СтГАУ, 2022. – 120 с. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/323591> (дата обращения: 01.10.2024). – Режим доступа: для авториз. пользователей.

39. Яроцкая Е.В. Географические информационные системы: учебное пособие / Е.В. Яроцкая, А.В. Матвеева, А.А. Дьяченко. – Москва: Ай Пи Ар Медиа, 2021. – 146 с.

40. GLAB / Утилиты для MapInfo – [Электронный ресурс] – <http://glab2007.narod.ru/d/mu.html>

41. GIS-Lab / Географические информационные системы и дистанционное зондирование земли / [Электронный ресурс] – <https://gis-lab.info/> (дата обращения: 20.10.2024).

ПРИЛОЖЕНИЕ

Таблица 1 – Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения

<p>Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения</p>	<p><i>При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.</i></p>	<p><i>Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней.</i></p> <p><i>Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.</i></p> <p><i>В случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.</i></p> <p><i>При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным Федеральным законом от 24.07.2002 г. №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».</i></p> <p><i>Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.</i></p> <p><i>Собственник земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, которому выдано предписание об устранении выявленного в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) нарушения обязательных требований, не вправе передавать такой земельный участок в залог, совершать сделки, направленные на переход, прекращение права собственности на такой земельный участок, за исключением перехода права в порядке универсального правопреемства, а также иные действия, направленные на прекращение права собственности на такой земельный участок.</i></p>
---	--	--

<p>Аренда земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения</p>	<p>В аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.</p>	<p><i>Договор аренды</i> находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и соглашение об установлении сервитута в отношении такого земельного участка могут быть подписаны лицом, уполномоченным решением общего собрания участников долевой собственности совершать без доверенности сделки с таким земельным участком, если условия указанных договора и соглашения соответствуют условиям, определенным решением общего собрания участников долевой собственности.</p> <p><i>Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до сорока девяти лет</i>, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом.</p> <p>Для сенокосения и выпаса скота договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, <i>заключается на срок до пяти лет</i>.</p> <p><i>В договоре аренды</i> земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом особенностей, установленных статьями 8 и 10 Федерального закона от 24.07.2002 г. №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».</p> <p>В случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.</p> <p>Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, <i>не ограничивается</i>.</p> <p>В пределах срока действия договора аренды при передаче арендатором арендных прав земельного участка в залог согласие участников долевой собственности на это не требуется, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.</p> <p><i>Передача арендованного земельного участка в субаренду, передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другому лицу, а также передача арендных прав в залог и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный</i></p>
--	--	---

		<p>кооператив гражданином или крестьянским (фермерским) хозяйством, являющимися арендаторами земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, <i>не допускаются.</i></p>
<p>Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности</p>	<p>Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.</p>	<p>Гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и в отношении которых у исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, указанных в статье 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, вправе приобрести такой земельный участок в собственность или заключить новый договор аренды такого земельного участка в случае и в порядке, которые предусмотрены Земельным кодексом Российской Федерации.</p> <p>Земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.</p> <p>Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным организациям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам для сенокосения и выпаса скота в аренду в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.</p> <p>При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.</p>

		<p>Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.</p> <p>Орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится земельный участок, выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, не позднее чем в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на такой земельный участок обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования.</p> <p>Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, занятый агролесомелиоративными насаждениями, в отношении которых осуществлен учет в соответствии со статьей 20.1 Федерального закона от 10 января 1996 года № 4-ФЗ «О мелиорации земель» (далее - учтенные агролесомелиоративные насаждения), предоставляется в аренду без проведения торгов сельскохозяйственной организации в случае осуществления ею сельскохозяйственного производства на смежном земельном участке, гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в случае осуществления ими на смежном земельном участке деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства.</p>
--	--	--

		<p>В случае, если сельскохозяйственная организация, осуществляющая сельскохозяйственное производство на смежном земельном участке, гражданин или крестьянское (фермерское) хозяйство, осуществляющие деятельность крестьянского (фермерского) хозяйства на смежном земельном участке, владеют им на праве аренды, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, занятый учтенными агролесомелиоративными насаждениями, предоставляется им в аренду без проведения торгов на срок, не превышающий срока аренды смежного земельного участка.</p> <p>В случае, если сельскохозяйственная организация, осуществляющая сельскохозяйственное производство на смежном земельном участке, гражданин или крестьянское (фермерское) хозяйство, осуществляющие деятельность крестьянского (фермерского) хозяйства на смежном земельном участке, владеют им на праве собственности, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, занятый учтенными агролесомелиоративными насаждениями, предоставляется им в аренду без проведения торгов на срок, установленный пунктом 3 статьи 9 Федерального закона от 24.07.2002 г. №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».</p> <p>Заявления о предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, занятого учтенными агролесомелиоративными насаждениями, рассматриваются в порядке их поступления.</p> <p>Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды или на праве безвозмездного пользования на <i>срок не менее чем пять лет</i>.</p> <p>Приобретение сельскохозяйственными организациями, а также крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности права собственности на земельные участки или права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Земельные участки из земель</p>
--	--	--

		<p>сельскохозяйственного назначения приобретаются в собственность по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации <i>в размере не более 15 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий</i>. Законами субъектов Российской Федерации устанавливаются случаи бесплатного предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, <i>предоставляются в аренду на срок до пяти лет</i> сельскохозяйственным организациям, получающим государственную поддержку в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в порядке, установленном статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.</p>
<p>Особенности предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности</p>	<p>Гражданин или крестьянское (фермерское) хозяйство наряду со случаями, предусмотренными статьей 10 Федерального закона от 24.07.2002 г. №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», вправе получить в аренду без проведения торгов земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для</p>	<p>Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности <i>в аренду на срок до пяти лет</i>. При предоставлении гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности подтверждение отсутствия на территориях иных субъектов Российской Федерации у таких гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства земельного участка не требуется. Заявления о предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности рассматриваются в порядке их поступления. <i>Изменение целевого назначения земельного участка</i> из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного в аренду гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, <i>не допускается</i>.</p>

	<p>осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности. Предоставление гражданину крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным закон от 24.07.2002 г. №101 «Об обороте земель</p>	<p>Орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов при наличии наряду с основаниями, предусмотренными статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, хотя бы одного из следующих оснований:</p> <p>1) площадь земельного участка, указанного в заявлении о предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности (далее - земельный участок, указанный в заявлении), или площадь земельных участков, предоставленных гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, с учетом земельного участка, указанного в заявлении, не соответствует установленным законом субъекта Российской Федерации предельным размерам земельных участков, предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;</p> <p>2) земельный участок, указанный в заявлении, был предоставлен по заявлению о предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, поступившему ранее.</p>
--	---	--

	сельскохозяйственного назначения».	
<p>Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения</p>	<p>К сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных статьями 12, 13 и 14 Федерального закона от 24.07.2002 г. №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».</p>	<p><i>Без выделения земельного участка</i> в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.</p> <p><i>Передача земельной доли в уставный (складочный) капитал</i> сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, в доверительное управление, завещание, отказ от права собственности на земельную долю или выделение земельного участка в счет земельной доли осуществляется на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю в соответствии со статьей 18 настоящего Федерального закона, без государственной регистрации возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю.</p> <p>Отказ от права собственности на земельную долю осуществляется путем подачи заявления в орган регистрации прав. Право собственности на земельную долю прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права. Одновременно возникает право собственности на данную земельную долю у муниципального округа, городского округа, городского или сельского поселения по месту расположения земельного участка, от права собственности на земельную долю которого осуществлен отказ, либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории у муниципального района.</p> <p>В случае, если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения <i>продает свою земельную долю без выделения земельного участка</i> в счет своей земельной доли другому участнику долевой</p>

		<p>собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется.</p> <p>Предусмотренные статьей 12 Федерального закона от 24.07.2002 г. №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» сделки с земельными долями могут осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой собственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально.</p> <p><i>В течение шести месяцев</i> со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления вправе продать эту земельную долю сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Указанные сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство вправе приобрести земельную долю, находящуюся в муниципальной собственности, по цене, определяемой как произведение 15 процентов кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади, соответствующей размеру этой земельной доли.</p> <p><i>Не позднее чем в течение одного месяца</i> со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится данная земельная доля, обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) информацию о возможности приобретения земельной доли на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории этого муниципального образования.</p> <p>В случае, если никто из указанных в настоящем пункте лиц не заключил договор купли-продажи земельной доли, орган местного самоуправления в течение года с момента возникновения права муниципальной собственности на нее обязан</p>
--	--	--

		<p>выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей при условии ненарушения при этом требований к образуемым земельным участкам (п. 4 введен Федеральным законом от 29.12.2010 № 435-ФЗ). В случае перехода права собственности на земельную долю к другому лицу внесение изменений в договор аренды земельного участка, в составе которого находится такая земельная доля, не требуется.</p>
<p>Образование земельного участка из земельного участка, находящегося в долевой собственности</p>	<p>Участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законам от 24.07.2002 г. №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».</p>	<p>Земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путем выдела земельного участка в порядке, установленном пунктами 4-6 статьи 13 Федерального закона от 24.07.2002 г. №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».</p> <p>Земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется.</p> <p>Если указанное в пункте 3 статьи 13 Федерального закона от 24.07.2002 г. №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует, собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей.</p> <p>Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли. При этом площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли или земельных долей</p>

		<p>земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется. Размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, должны быть согласованы кадастровым инженером в порядке, установленном статьей 13.1 Федерального закона от 24.07.2002 г. №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».</p> <p>Порядок определения размера, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы, устанавливается законом субъекта Российской Федерации. Отсутствие указанного порядка не является препятствием для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей.</p> <p>Выдел земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется по правилам, установленным для выдела земельных долей, находящихся в частной собственности.</p>
<p>Изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, который не используется по целевому назначению или используется с нарушением законодательства Российской Федерации</p>	<p>1. Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть изъят у его собственника по решению суда в случае, если:</p>	<p>1) в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) на дату проведения контрольного (надзорного) мероприятия выявлен факт неиспользования такого земельного участка по целевому назначению в течение трех и более лет;</p> <p>2) в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) на дату проведения контрольного (надзорного) мероприятия такой земельный участок используется с нарушением законодательства Российской Федерации не менее трех лет подряд с даты выявления в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) данного нарушения;</p> <p>3) такой земельный участок используется с нарушением законодательства Российской Федерации, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде;</p> <p>Участок, приобретенный до 05.12.2022 при наличии на момент приобретения неисполненного предписания в связи с его неиспользованием по целевому назначению, не может быть изъят по этому основанию ранее года с момента приобретения (ФЗ от 05.12.2022 № 507-ФЗ).</p> <p>4) приобретенный в соответствии с настоящей статьей такой земельный участок не используется по целевому назначению по истечении одного года с даты его приобретения.</p>

2. Признаки неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются Правительством Российской Федерации. Определение размера причиненного вреда окружающей среде осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

3. В срок, указанный в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи, не включается срок, в течение которого земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование. Срок освоения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения включается в срок, указанный в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи.

4. В случае неустранения правонарушений, указанных в пункте 1 настоящей статьи, в срок, установленный выданным предписанием об устранении выявленного нарушения обязательных требований, уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора), выдавший такое предписание, после назначения административного наказания за неустранение указанных нарушений в срок не позднее десяти рабочих дней со дня вступления в силу решения о привлечении виновного лица к административной ответственности за неисполнение такого предписания:

1) направляет материалы, подтверждающие неустранение правонарушений, указанных в пункте 1 настоящей статьи, в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

2) подает в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения такого земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации.

5. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение двух месяцев со дня поступления материалов, указанных в подпункте 1 пункта 4 настоящей статьи, обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по одному из оснований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, и о его продаже с публичных торгов.

6. В течение четырех месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по одному из оснований, предусмотренных пунктом 1 настоящей

статьи, и о его продаже с публичных торгов уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении такого земельного участка проводит публичные торги по его продаже в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

Если во вступившем в законную силу решении суда об изъятии, вынесенном до 04.07.2016, не определена начальная цена или способ ее определения, она определяется в соответствии с п. 7 ст. 6 (в ред. ФЗ от 05.12.2022 № 507-ФЗ).

7. Начальной ценой изъятых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения на публичных торгах является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении публичных торгов.

Способ определения начальной цены изъятых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для проведения публичных торгов указывается в решении суда об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по одному из оснований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, и о его продаже с публичных торгов.

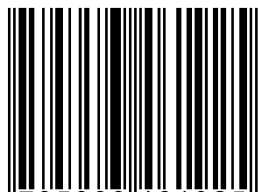
8. В случае, если по результатам обследований, предусмотренных Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», установлено, что в отношении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения требуется проведение мероприятий, связанных с воспроизводством плодородия земель сельскохозяйственного назначения, начальная цена такого земельного участка уменьшается на величину, равную стоимости проведения этих мероприятий, но не более чем на 30 процентов.

Виды мероприятий, связанных с воспроизводством плодородия земель сельскохозяйственного назначения, и порядок определения стоимости их проведения для целей настоящей статьи устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений, в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения.

Размещается в сети Internet на сайте ГАУ Северного Зауралья
<https://www.gausz.ru/nauka/setevye-izdaniya/2024/simakova.pdf>,
в научной электронной библиотеке eLIBRARY, РГБ, доступ свободный

Издательство электронного ресурса
Редакционно-издательский отдел ФГБОУ ВО «ГАУ Северного Зауралья».
Заказ № 1258 от 27.12.2024; авторская редакция
Почтовый адрес: 625003, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Республики, 7.
Тел.: 8 (3452) 290-111, e-mail: rio2121@bk.ru

ISBN 978-5-98346-192-5



9 785983 461925 >